

2011. augusztus 30.

Appeninn Nyrt.

(a beolvadt ROTUX Zrt. adatainak felhasználásával készített)

pénzügyi-gazdasági helyzetének 3 üzleti évet átfogó elemzése


Appeninn Nyrt.

Altmann Mónika
IT tagja

Székely Gábor
IT elnöke

2011. augusztus 30.

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	4
A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA	4
TÁRSASÁG ÉS LEÁNYCÉGEINEK 2009. ÉVI FŐBB PÉNZÜGYI-GAZDASÁGI ADATAI	7
APPENINN NYRT. PÉNZÜGYI-GAZDASÁGI HELYZETÉNEK ALAKULÁSA 2010 ÉVEKBEN	13
ÖSSZEFOGLALÓ AZ APPENINN HOLDING NYRT. 2011. ELSŐ FÉLÉVÉRŐL	16
ROTUX BEOLVADÁS	19
APPENINN 2011. ELSŐ FÉLÉVES KONSZOLIDÁLT, AUDITÁLT BESZÁMOLÓJA	20
AZ APPENINN NYRT.-BE 2011. ÉVBEN BEOLVADT ROTUX ZRT. PÉNZÜGYI-GAZDASÁGI ADATAINAK ÁTTEKINTÉSE	31
A ROTUX ZRT. RÖVID BEMUTATÁSA	31
ROTUX ZRT. FŐBB PÉNZÜGYI-GAZDASÁGI ADATAI 2008-2010 IDŐSZAKBAN	32
NÉHÁNY MUTATÓSZÁM A ROTUX ZRT. ELMÚLT HÁROM ÉVÉRŐL	33
MELLÉKLETEK	34

- 1. SZ. MELLÉKLET:** Appeninn Nyrt. 2009. és 2010. éves auditált beszámolóí könyvvizsgálói jelentéssel
- 2. SZ. MELLÉKLET:** ROTUX Zrt. 2008.; 2009.; és 2010. évi auditált beszámolóí könyvvizsgálói jelentéssel

Bevezető

Jelen elemzés célja, hogy az Appeninn részvények „A” kategóriába történő átsorolásához a BÉT-re benyújtandó kérelem mellékleteként áttekintést adjon a kibocsátó Appeninn Nyrt. elmúlt három gazdasági évének pénzügyi-gazdasági folyamatairól.

A társaság bemutatása

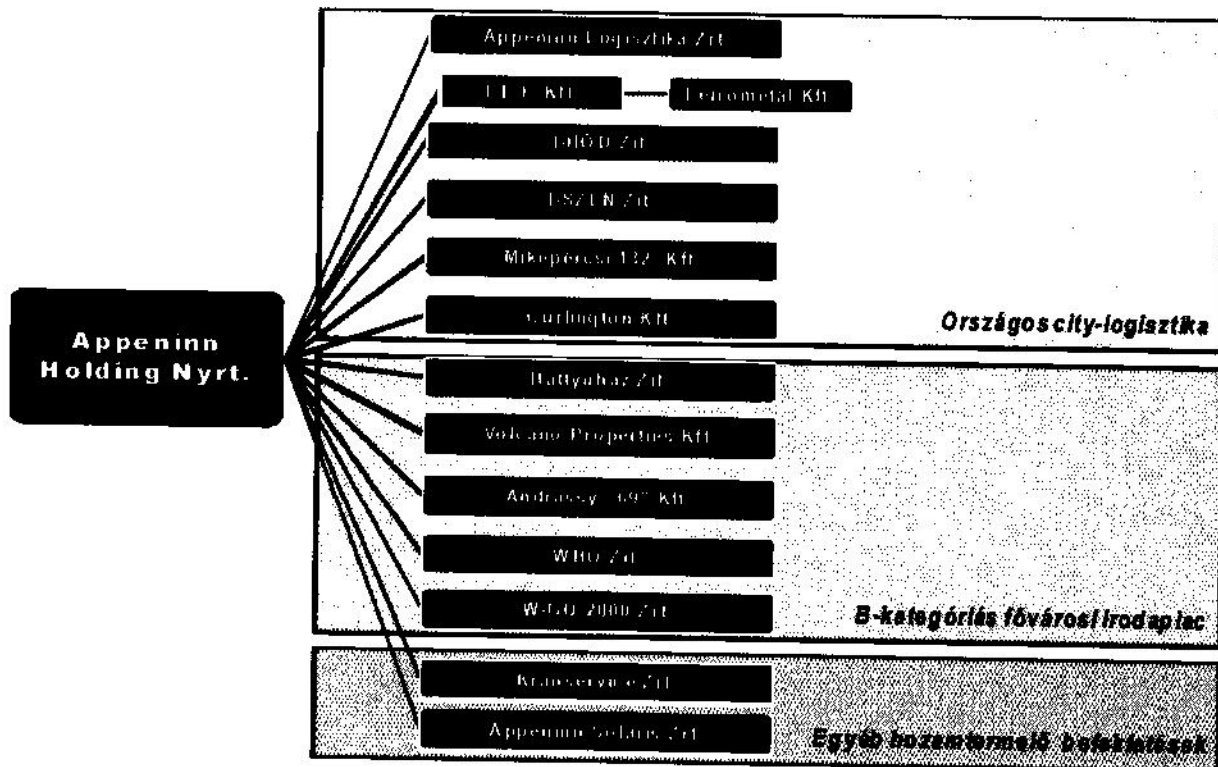
A 2009 végén megalakított Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. Magyarország egyik legdinamikusabban növekvő befektetési társasága. Tevékenysége során olyan résplaci szegmensekre koncentrálnak, melyekben alacsonyan árazott, ám nagy hozamtermeléssel kecsegtető eszközök szerezhetők meg, és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. Ilyen célterület többek között a B-kategóriás irodaházak, valamint az ipari és logisztikai ingatlanok, vagy éppen a speciális igényeket kielégítő haszongépjárművek piaca. Az Appeninn Holding célja, hogy ingatlan portfóliójának folyamatos szélesítésével egy klasszikus, konzervatív üzletpolitikát, eszközalapon jól meghatározható értéket képviselő nemzetközi holdinggá fejlődjön.

A Társaság leányvállalatai az időszak végén, és a részesedés nagysága százalékban:

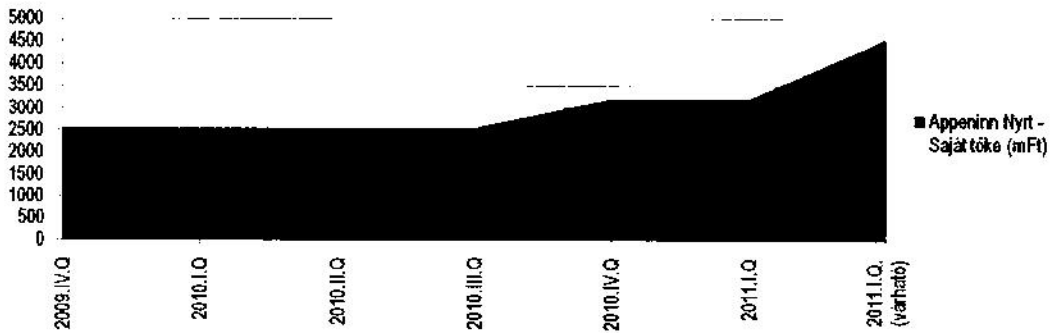
- Andrassy „96” Kft. (100 %)
- Appeninn Logisztika Zrt. (100%)
- Curlington Kft. (100 %)
- F.E.F. Kft. (100 %)
- Ferrometál Kft. (az F.E.F. Kft. 100%-os tulajdonában)
- Hattyúház Zrt. (74%)
- I-HÓD Zrt. (100%)
- I-SZEN Zrt. (100%)
- Kranservice Zrt. (100 %)
- Mikepércsi út 132. Kft. (100%)
- Appeninn Solaris Zrt. (100%)
- Volcano Properties Kft. (100 %)
- WBO Zrt. (100 %)
- W-GO 2000 Zrt. (100 %)

Az Appeninn Nyrt. 2009. decemberében került bejegyzésre, s az átsoroláshoz szükséges auditált beszámolóval lezárt három gazdasági év a 2011. évben beolvadt - cégjogilag jogelődnek minősülő - ROTUX Zrt. 2008. évi auditált beszámolójával teljesül.

A Holding cégstruktúrája 2011. évben



Az Appenin Nyrt. saját tőkéjének alakulása



Ipari ingatlan üzletág főbb adatai

Ingatlanok	Nagykanizsa	Kecskemét	Szentés	Újpest	Debrecen	Zugló
Telekméret (nm)	8 000	71 861	30 080	11 921	2 532	4 700 129 094
Iroda méret (nm)	1 400	476			1 470	3 346
Raktár méret (nm)	600	5 548	2 385	4 835	700	1 850 15 918
Össz terület (nm)	19 264					
Tevékenység	szerviz, city logisztika	city-logisztika	energia-park, kizép	city-logisztika	city-logisztika	city-logisztika

Irodapiaci üzletág főbb adatai

Irodapiaci érdekeltségek	WGO2000	Volcano	Andrassy96	WBO	Hattyúház
Tulajdoni hányad	100%	100%	100%	100%	74%
Ingatlan adatok	II. Bég u. 3-5. XII. Vilegrádi u. 116. IX. Páva u. 8. XI. Szarémi u. 7/b. I. Hattyú u. 14.				
Terület nm	7 754	2 937	4 000	228	7 892
Kihasználtság - aktuális	100%	100%	99%	100%	70%
Össz terület nm	22 811				
Össz. kihasználtság	89%				

Ingatlan portfólió mérete

	B-kategória Ipari és logisztika			
	irodaterület	iroda	raktár	telek
összesen (m ²)	22811	3346	15918	129094
Mindösszesen (m ²)	26157		15918	
	42 075			

Társaság és leánycégeinek 2009. évi főbb pénzügyi-gazdasági adatai

A Társaság 2009. decemberében alakult, így a 2009. évről készült éves beszámoló adatai csupán a cégcsoport összesített saját tőkéjéről ad érdemi tájékoztatást, amely kerekítve 2,56 milliárd Forint, ez a szám a cégcsoport által kezelt ingatlan és egyéb tárgyi eszköz vagyon külső forrással nem terhelt részének összesített értéke. A cégcsoport által kezelt vagyon összesített értéke – a folyamatos piaci viszonyok figyelembe vételével – piaci áron számítva közel nettó 8 milliárd forint.

A Társaság 2009. évről készült beszámolójának főbb auditált, nem konszolidált adatai:

(adatok ezer forintban)

Mérleg főösszeg:	2.560.000. -eFt
Befektetett pénzügyi eszközök:	2.560.000. -eFt
Saját tőke:	2.559.976. -eFt
Kötelezettségek:	6. -eFt
Értékesítés nettó árbevétele:	0. -eFt
Mérleg szerinti eredmény:	- 24.-eFt

A számviteli törvény 117. § (1) szerint a cégcsoport konszolidációra nem volt kötelezett.

A cégcsoport összesített (nem konszolidált, nem auditált) 2009. éves árbevétele a következő volt éves beszámoló adatai alapján:

adatok ezer forintban

leányvállalat	Andassy "96" Kft.	Kranservice Zrt.	WBO Kft.	Karszt Utca 3 Zrt.	W-GO 2000 Zrt.	Volcano Kft.	összesen 2009. év:
éves nettó árbevétel	72.888	319.358	5.060	10.712	315.214	167.156	890.388

A cégcsoportba tartozó cégek 2008. éves beszámolójának főbb adatait összefoglaló táblázata a következő:

PÉNZÜGYI ADATOK 2008 (ezer forintban)	Karszt Utca 3 Zrt.	Andrássy "96" Kft	Kranservice Zrt.	W-GO 2000 Zrt.	Volcano Properities Kft.	WBO Kft
Mérleg főösszeg	329 755 Ft	1 147 784 Ft	293 372 Ft	3 627 300 Ft	843 792 Ft	200 281 Ft
Befektetett eszközök	318 411 Ft	1 134 583 Ft	235 336 Ft	1 221 546 Ft	836 112 Ft	29 635 Ft
Forgóeszközök	11 327 Ft	12 635 Ft	55 728 Ft	53 512 Ft	7 572 Ft	109 303 Ft
Készletek	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Követelések	804 Ft	12 635 Ft	13 897 Ft	43 468 Ft	1 393 Ft	101 226 Ft
Pénzeszközök	10 523 Ft	0 Ft	41 831 Ft	10 044 Ft	6 179 Ft	8 077 Ft
Saját tőke	-20 058 Ft	155 707 Ft	-2 030 Ft	-615 386 Ft	-80 654 Ft	60 541 Ft
Jegyzett tőke	5 000 Ft	4 000 Ft	5 000 Ft	20 000 Ft	3 000 Ft	3 000 Ft
Eredménytartaiék	-383 Ft	-138 206 Ft	0 Ft	-9 127 Ft	-15 772 Ft	60 848 Ft
Kötelezettségek	335 895 Ft	980 117 Ft	286 891 Ft	4 121 176 Ft	920 615 Ft	135 868 Ft
Éves nettó árbevétel	1 532 Ft	87 549 Ft	248 797 Ft	316 921 Ft	104 371 Ft	6 799 Ft
Üzemi eredmény	-10 976 Ft	34 036 Ft	18 300 Ft	85 064 Ft	17 079 Ft	4 428 Ft
Pénzügyi műv. eredménye	-9 944 Ft	-163 500 Ft	-21 472 Ft	-685 056 Ft	-158 240 Ft	-10 666 Ft
Mérleg szerinti eredmény	-20 925 Ft	-129 464 Ft	-3 280 Ft	-663 507 Ft	-141 493 Ft	-7 018 Ft

A cégcsoport 2008. évi összesített nettó árbevétele 765.969.000.-Ft volt, a 2009. évben elért 890.388.000-Ft összegű összesített árbevétel több mint 16 %-os növekedést jelent a 2008. évhez képest, ami egyértelműen bizonyítja a cégcsoport sikeres működését az elmúlt évek világgazdasági válságának hazai ingatlanpiacra begyűrűző hatásainak dacára, a cégcsoport hiteleit folyamatosan és zökkenőmentesen tudja törleszteni.

A 2008. évben a hazai fizetőeszköz rendkívüli gyengülése miatt a számviteli törvény előírásaira, illetve az óvatosság számviteli alapelvre tekintettel a leányvállalatok a deviza hitel állományukból eredő kötelezettségeiket átértékeltek (kötelezettségek árfolyam vesztesége), így a pénzügyi műveletek eredménye az egyébként sikeres üzemi működést számviteli szempontból gyengítette mérleg szerinti eredmény szinten. Az első látásra kedvezőtlen mérleg szerinti eredmény adatok megítélésénél azonban fontos megjegyezni, hogy ezen veszteségek a leányvállalatok cash-flow folyamatait kedvezőtlenül és prompt módon nem befolyásolta. Hosszú-, de akár középtávon a forint erősödése lehetővé teheti a deviza hitelállomány átértékeléséből eredő árfolyamveszteség visszakorrigálódását, hiszen a forint tartós erősödése esetén a deviza hitel állomány ismételt – de már kedvező irányú - átértékelése esetén árfolyam nyereség keletkezik az adott gazdasági évben.

A cégcsoportba tartozó cégek 2009. éves beszámolójának főbb adatait összefoglaló táblázata a következő:

PÉNZÜGYI ADATOK 2009 (ezer forintban)	Karszt Utca 3 Zrt.	Andrássy "96" Kft	Kranservice Zrt.	W-GO 2000 Zrt.	Volcano Properities Kft.	WBO Kft
Mérleg főösszeg	324 991 Ft	1 081 751 Ft	340 984 Ft	3 424 228 Ft	999 146 Ft	197 557 Ft
Befektetett eszközök	312 877 Ft	1 064 966 Ft	337 968 Ft	1 127 969 Ft	813 821 Ft	31 874 Ft
Forgóeszközök	12 102 Ft	16 785 Ft	2 863 Ft	55 708 Ft	179 463 Ft	108 356 Ft
Készletek	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Követelések	4 786 Ft	16 477 Ft	1 897 Ft	50 517 Ft	178 821 Ft	105 689 Ft
Pénzeszközök	7 316 Ft	308 Ft	966 Ft	5 191 Ft	642 Ft	2 667 Ft
Saját tőke	-33 642 Ft	109 211 Ft	22 220 Ft	48 457 Ft	-85 405 Ft	51 945 Ft
Jegyzett tőke	5 000 Ft	4 000 Ft	5 000 Ft	20 000 Ft	3 000 Ft	3 000 Ft
Eredménytartalék	-21 308 Ft	-267 670 Ft	-3 172 Ft	112 894 Ft	-157 265 Ft	53 830 Ft
Kötelezettségek	351 973 Ft	972 253 Ft	318 712 Ft	3 340 326 Ft	1 079 868 Ft	138 739 Ft
Éves nettó árbevétel	10 712 Ft	72 888 Ft	319 358 Ft	315 214 Ft	167 156 Ft	5 060 Ft
Üzemi eredmény	-2 236 Ft	-47 089 Ft	63 623 Ft	98 655 Ft	30 535 Ft	1 101 Ft
Pénzügyi műv. eredménye	-15 062 Ft	979 Ft	-38 132 Ft	-108 456 Ft	-39 738 Ft	-5 586 Ft
Mérleg szerinti eredmény	-17 334 Ft	-46 496 Ft	20 392 Ft	-121 685 Ft	-4 751 Ft	-8 596 Ft

A cégcsoport 2008-2009 éves adatai alapján a legfontosabb változás, hogy az összesített (nem konszolidált) éves nettó árbevétel a 2008. évi 765.969.000.-Ft összegről a 2009. évben 890.388.000.-Ft összegre változott, amely 16.24 %-os növekedést jelent. Cégenkénti megbontásban a nettó árbevétel alakulása a következő volt a két évben:

- Karszt Utca Zrt. nettó árbevétele 1.532 eFt-ról 10.712eFt-ra nőtt (+699,2 %)
- Andrassy „96” Kft. nettó árbevétele 87.549 eFt-ról 72.888 eFt-ra csökkent (-16,8 %)
- Kranservice Zrt. nettó árbevétele 248.797 eFt-ról 319.358 eFt-ra nőtt (+28,4 %)
- W-GO 2000 Zrt. nettó árbevétele 316.921 eFt-ról 315.214 eFt-ra csökkent (-0,5 %)
- Volcano Properties Kft. nettó árbevétele 104.371 eFt-ról 167.156 eFt-ra nőtt (+60,2 %)
- WBO Kft. nettó árbevétele 6.799 eFt-ról 5.060 eFt-ra csökkent (-25,6 %)

Az éves nettó árbevételek alakulás egyértelműen tükrözi, hogy a cégcsoport a kedvezőtlen gazdasági környezet dacára sikeresen hasznosítja a tulajdonában lévő ingatlanokat, tárgyi eszközöket.

A leányvállalatok üzemi eredménye többségében pozitív, sőt a 2008. évhez képest növekedést mutatnak, ez alól a Karszt Utca 3 Zrt. és az Andrassy „96” Kft. a kivétel. A Karszt Utca 3 Zrt. által kezelt ingatlan (társasház és kisebb területen irodák) hasznosítása a lakáspiaci jelentős visszaesés miatt nehézségekbe ütközött 2008. évben és a 2009. év elején, ez a helyzet a 2009. év második felében megváltozott, így a csaknem 11 millió Forintos üzemi szintű veszteség 2009. évre 2,2 millió Ft-ra csökkent. A 2010. évben már a kérdéses ingatlan hasznosításából nyereséget várunk.

Az Andrassy „96” Kft által kezelt Páva utcai irodaház 2009. évben kerül a cégcsoporthoz. Az ingatlan az átvételkor csaknem „üres” volt, a rendelkezésre álló alapterület igen kis része volt bérbeadással hasznosítva. A 2009. év végére sikerült a cégcsoportnak a megfelelő szakmai tapasztalatokra támaszkodva, a szakembereink által szükségesnek ítélt átalakításokat követően immáron 70 %-os kihasználtsággal üzemeltetni. Fentiekre tekintettel a 2010. évben már pozitív üzemi eredményt várható a Páva utcai irodaház üzemeltetéséből.

Az üzemi eredmények vizsgálatát kiemelten jelentősnek ítéljük meg, mivel az egyes ingatlanok hasznosításának a hatékonyságáról és pénzteremtő képességéről az üzemi eredmény ad megfelelő tájékoztatást.

A cégcsoport összesített üzemi eredménye 2008. évben 147.931 eFt volt, amely a 2009. év végéig 144.589.-Ft-ra nőtt, amely +2,3 %-os változást jelent. A két év közötti változást nagymértékben és kedvezőtlenül befolyásolja az Andrassy „96” Kft. 2009. éves üzemi vesztesége.

A vizsgált két év tekintetében amennyiben az Andrassy „96” Kft.-t kiemljük a cégcsoport üzemi eredményének összesítéséből (tekintettel arra, hogy csak a 2009. évben került a cégcsoporthoz) a 2008. évben 113.895 eFt összesített üzemi eredmény a 2009. évben már 191.678. eFt, amely 59,4 %-os növekedést jelent.

A cégcsoport egyes cégeinek mérleg szerinti eredménye a 2008. és a 2009. évben kedvezőtlen képet mutat, ez alól a Kranservice Zrt. a kivétel, ahol a 2009. évben már 20.392 eFt mérleg szerinti eredmény képződött.

A mérleg szerint eredmények kedvezőtlen alakulását a pénzügyi műveletek negatív eredménye okozza, ennek oka a számviteli törvény előírásai miatt (Óvatosság alapelve) történt kötelezettségek átértékelése. A társaságok az ingatlanok finanszírozására deviza alapú jelzálog hiteleket vettek igénybe, a forint elmúlt időszakban történt gyengülése miatt a forintban kimutatott kötelezettségek nőttek a kötelezettségek árfolyam vesztesége miatt. Az elszenvedett árfolyam veszteség az egyes leánycégek részére nem jelentettek valós veszteséget, pénzügyi kiadást. A forint tartós erősödése esetén a kötelezettségek ismételten átértékelésre kerülnek és a deviza alapú törlesztő részletek forintban kimutatott értéke is javítani fogja a társaságok operatív pénzügyi folyamatait.

A 2009. éves negatív saját tőkével rendelkező Karszt Utca 3 Zrt. és a Volcano Properties Kft. esetében az Appeninn Nyrt. illetve azok jelenlegi többségi tulajdonosai 2010. júliusában elismert követelések (leánycégekben lévő tagi és egyéb kölcsönök) apportjával tőkeemelést hajtottak végre. Az Appeninn Nyrt. a tervezett ázsziós tőkeemelésekkel biztosítani tudta a leánycégei társasági törvény előírásainak megfelelő működését.

Appeninn Nyrt. pénzügyi-gazdasági helyzetének alakulása 2010 években

Tekintettel arra, hogy a Társaság (Appeninn Holding Zrt. néven) 2009. decemberében alakult, a bejegyzés és 2009. december 31-i időpont közötti rövid időszakában jelentősebb gazdasági esemény nem történt.

Összefoglaló 2010. évről

- Az irodapiacon a 2009. évi mélypont után a kereslet stabilizációja mutatkozik. A társaság profitálni tud a változó bérleti igényekből, így összesített kihasználtsági mutatója 98%, mely lényegesen meghaladja a piaci átlagot.
- A leánycégek összesített árbevétele 821 millió forint volt az első három negyedévben, szemben a tavalyi évben összesen elért 952 millió forinttal.
- Az Appeninn Nyrt. novemberben megalapította az Appeninn Logisztika Zrt-t, mellyel az ipari és raktár ingatlanok piacán kíván terjeszkedni.
- A cégcsoport finanszírozása stabil; nincs kifutó, megújítási kényszerrel rendelkező rövid lejáratú bankhitele. A főtulajdonos Lehn Consulting 2,5 millió CHF hitelkeretet biztosít a csoport számára.
- A menedzsment elkötelezett a jó kihasználtsággal rendelkező, részvényesi értéket teremtő hozamszint mellett megvásárolható ingatlan portfólió további bővítése mellett.
- A társaság szeptember 30-án megtartott rendkívüli közgyűlése zártkörű tőkeemelésről döntött, amit a Cégbíróság november 10-én bejegyzett.

A társaság november 2-án jelentette be az Appeninn Logisztika Zrt. megalapítását, mellyel a raktározási és ipari ingatlan piacon kíván megjelenni, s ezzel a csoportszintű növekedés bázisát egy új ingatlanpiaci szegmensre terjeszti ki. Az új szegmensbe történő belépés az irodapiacon megfogalmazott alapértékek mellett valósul meg: átlag feletti kihasználtsággal üzemeltethető ingatlanok részvényesi értéket teremtő hozamszint mellett akvizíciója.

A Cégcsoport évközben 49%-ot akvirált az első kerületi Hattyúházban. Az ingatlan népszerű a 'B' kategóriás irodát keresők körében, kihasználtsága 95%-os.

A Cégcsoport leánycégeken keresztül birtokolja az egyes ingatlanokat, az üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat (számvitel, pénzügy, karbantartás) a központosítva, a Holding cégen keresztül kerülnek ellátásra. A szolgáltatási színvonal emelésére, a megnövekedett irodaterület ellátására szükségessé vált a Holding alkalmazotti létszámának növelése 2 fővel. Az üzemeltetési hatékonyságot jól jellemzi, hogy a házon belül ellátott facility management ellenére is mindössze 7 alkalmazottal+2 fő külsős megbízottal működik a Holding.

Speciális járművek bérbeadása

A Kranservice Zrt. a hazai speciális járműpiacon egyedi szerepet tölt be jó terepjáró képességgel rendelkező, önjáró teleszkópos daruk bérbeadásával. A társaság járműflottája a negyedév során tovább bővült 2 db Mercedes 1844 LS/36 típusú nyerges vontatóval, melyek szintén bérbeadással kerülnek hasznosításra. A vállalat gazdálkodása stabil és nyereséges.

Finanszírozási háttér

A cégcsoport finanszírozási helyzete stabil. A Lehn Consulting 2,5 millió CHF hitelkeretet biztosít a Holding számára, melyen keresztül a Holding számára az EUR/CHF árfolyammozgás esetlegesen kedvezőtlen hatásai is kivédhetővé váltak.

A Csoport bankkapcsolatai kiegyensúlyozottak, a leánycégek finanszírozása hosszú távú hitel megállapodásokon keresztül biztosítottak. Rövid távon kifutó és megújítási kényszerrel bíró hitelszerződése a Cégcsoportnak nincs. A meglévő hitelállomány törlesztése a bérleti díjbevételekből folyamatos, így az ingatlanállomány hitellel nem terhelt értéke időszakról időszakra emelkedik.

Tőkeemelés

Az Appeninn Nyrt 2010. szeptember 30-án megtartott rendkívüli közgyűlése zártkörű tőkeemelésről döntött. A főtulajdonos Lehn Consulting által lejegyzett tőkeemelés összességében 587 millió forint tulajdonosi hitel tőkére történő konvertálása révén valósult meg, mely összeg a leánycégek saját tőkéjének a rendezésére került felhasználásra.

Eredménykimutatás

Az Appeninn Nyrt. holding funkciót tölt be, központi ügyviteli és menedzsment szolgáltatásokat biztosít a leánycégeknek. A társaság megalapítására 2009. decemberében került sor, de bevételtermelő üzleti tevékenységét 2010-ben kezdte meg.

A Társaság összköltség eljárással készült eredménykimutatásának „belföldi értékesítés nettó árbevétele” sorában a leánycégek által fizetendő holding díj árbevétel szerepel. A leánycégek a féléves mérleg szerinti eredményeikből osztalék előleget nem fizettek. Az elmúlt 2009. év végén realizált -24 ezer Ft mérleg szerinti eredmény már az 2010. első három negyedévében 634 ezer Ft összegre nőtt.

Leányvállalatok	WGO2000		Volcano		Árdrassy96		WBO		Karszt		Hattyúház		KranService		TOTAL	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Árbevétel	315 214	302 423	187 168	182 588	72 888	69 673	5 000	9 031	10 712	21 203	397 594	323 806	149 580	188 650	1 118 304	1 096 062
Üzemi eredmény	98 656	83 956	30 535	43 651	-47 069	-5 163	1 101	4 266	-2 236	7 112	186 213	136 548	63 623	87 897	310 062	368 266
adózott eredmény	-121 886	-142 761	-4 751	19 843	-48 496	-33 225	-8 586	-4 073	-17 334	-11 148	37 187	34 593	20 382	68 396	-141 283	-88 376

Összefoglaló az Appeninn Holding Nyrt. 2011. első félévéről

A Társaság törvényi kötelezettségeinek eleget téve 2011. első féléves időközi beszámolóját már konszolidáltan készítette el, melyhez az anya- és minden leánycége tekintetében könyvvizsgálat is készült.

- A társaság első, konszolidált beszámolója szerint az Appeninn csoport 2011 első félévében 456millió Ft-os árbevétel mellett 189 milliós mérleg szerinti eredményről tud beszámolni. Noha az árbevétel kevesebb, mint a korábbi, a társaság leányvállalatainak konszolidáció nélkül összesített árbevételének időarányos része (mintegy 10%-kal), az összehasonlítás több tényező miatt is nehéz:
- 2011 első félévében a társaság egyik legfontosabb érdekeltisége, a Hattyúház csak 40%-os kihasználtságon futott. A bérlői aktivitás az időszak végére már 70% fölé emelkedett, ami egyértelmű bizonyítéka az Appeninn bérlő-akviráló képességének és ebben rejlik operatív versenyelőnyének.
- Kikerült a társaságból – jelentős eredmény realizálása mellett – a Karszt utcai érdekeltiség, így árbevétellel már nem járul hozzá az eredményekhez.
- A társaság friss akvizícióin a bérlői aktivitás a félév során még kiépítés alatt volt, árbevétel-termelő képessége csak a második félévben lendül fel.
- A korábban egyszeri tételt okozó Kranservice gépjárműértékesítési árbevételek 2011 első félévében már természetesen nem jelentkeztek.

- A Kranservice erős ügyfélnyomás hatására bérleti díjait csökkenteni kényszerült. Profitabilitását azonban azonos szinten megőrizte, a működésben rejlő hatékonysági tartalékok kiaknázásával, és a finanszírozási háttér újratárgyalásával.
- A társaság a konszolidált jelentés készítésével egyidőben megragadta az alkalmat, és a transzparencia érdekében leértékelte, realizálta svájci frank alapú hiteleinek állományát. Noha a társaság adózott eredménye – többek közt ennek is betudhatóan – negatív lett, a leányvállalatok teljesítményének, és a megfelelő befektetésmenedzsment politikának köszönhetően pozitív mérleg szerinti eredményről tud beszámolni a társaság a konszolidált kimutatásban.
- Az irodapiacon 2009-ben elindult lejtmenei trend csak 2010-et követően kezdett megfordulni. A nehéz gazdasági környezet miatt költségcsökkentő megoldásokra volt szükség az üzemeltetésben, ezzel a társaság elejét tudta venni a bérleti díjak csökkentésére szóló bérlői igényeknek, fenntartva megtérülési elvárásait.
- Az Appeninn a nehezebb piaci körülmények mellett is folyamatosan kereste jól hasznosítható és magas hozamtermelési képességgel rendelkező befektetési célpontokat, így az első félév során főként city logisztikára alkalmas ingatlanok akvizícióját hajtotta végre országszerte: a jó elhelyezkedés és kedvező bérbe adhatóság szempontját követve Nagykanizsán, Kecskeméten, Szentesen, Debrecenben, Újpesten és Zuglóban vásárolt raktár- és ipari ingatlant a társaság.
- A Nagykanizsai ipari és raktár területen a svéd Volvo Truck Corporation leányvállalata, a Volvo Hungária alakított ki márkaszervizt, 3+3 évre szóló szerződéssel.
- Karszt utca érdekeltséget 2011. első félévében értékesítette a társaság, a haszon már megjelenik a konszolidált beszámolóban is. Az ingatlant portfóliótisztítás céljából értékesítette az Appeninn, ezzel a fő tevékenységbe nem illő vagyonelem nem torzítja a társaság operatív pályáját, és nem köt le feleslegesen tőkét.

- Az első félévben megvásárolt Schweidel utcai city logisztika érdekeltség tulajdoni tisztítása is folyamatban van. Az ingatlan a FEF és Ferrometal cégek együttese testesíti meg, ezeket egybe kívánjuk olvasztani. Ennek célja, hogy a hitel, és annak fedezetéül szolgáló ingatlan ne külön társaságokban legyen nyilvántartva, valamint a finanszírozás költségei és a bérleti díj árbevétel egy társaságban realizálódhat.
- A XIV. kerület, Egyenes utca 4. szám alatti zuglói ipartelep is az Appeninn tulajdonába került, amely egy 4700 négyzetméteres telken 1850 négyzetméteres felépítménnyel rendelkezik. Az Egyenes utcai ingatlan erős tagja az Appeninn eddigi ipari ingatlan portfóliójának.
- Májusban bejegyezték a Rotux Zrt. beolvadását, amelyen keresztül az Appeninn egy 7,2 hektáros, 6000 nm-es felépítménnyel rendelkező belterületi kecskeméti és egy 3 hektáros, 2400 nm-es felépítménnyel rendelkező belterületi szentesi ingatlannal bővítette portfólióját. A kecskeméti ingatlan kiváló elhelyezkedését mutatja, hogy a Mercedes új gyártóüzemének közelében található. A tranzakció révén az Appeninn teljesíti a Budapesti Értéktőzsde „A” kategóriás részvényekre vonatkozó előírásait.
- Május hónapban jegyezték be a Holding 100%-os tulajdonaként a frissen alapított Appeninn-Solaris Zrt.-t, amelynek fő tevékenysége villamosáram-termelés lesz, közepes méretű naperőművek telepítését és üzemeltetését fogja végezni.
- Május óta kereskedhetnek az Appeninn részvényeire szóló határidős termékkel a befektetők a Budapesti Értéktőzsde határidős szekciójában. A kevesebb, mint egy évvel ezelőtt tőzsdére kerülő részvény több mint 80 százalékot emelkedett, a határidős kontraktusok is a befektetők kedvenceivé válhatnak.

ROTUX beolvadás

2011. május 25. A Rotux Zrt. beolvadásán keresztül az Appeninn egy 7,2 hektáros, 6000 nm-es felépítménnyel rendelkező belterületi kecskeméti és egy 3 hektáros, 2400 nm-es felépítménnyel rendelkező belterületi szentesi ingatlannal bővítette portfólióját. A kecskeméti ingatlan kiváló elhelyezkedését mutatja, hogy a Mercedes új gyártóüzemének szomszédságában található.

Az Appeninn igazgatósága 2010. novemberben döntött arról, hogy aktívan keresi a befektetési lehetőségeket az ipari- és logisztikai ingatlanok területén is a jó hasznosíthatósággal bíró, magas hozamtermelési képességgel rendelkező célpontokat vizsgálva. Az Appeninn közgyűlési jóváhagyását követően most a cégbíróság is bejegyezte a beolvadást.. A Rotux részvényesei által már jóváhagyott tranzakció révén a társaság két jelentős ingatlaneleme került az Appeninn tulajdonába; egy kecskeméti és egy szegedi logisztikai funkciót betöltő ingatlan.

A Rotux Zrt. beolvadásával 170 millió forint készpénzállomány és 450 millió forint értékpapír állomány került az Appeninn-hez.

A részvénycserét tartalmazó beolvadás során a Rotux részvényesek 448 forintos árfolyamon juthatnak Appeninn részvényekhez. A tranzakció sikeres lezárásával az Appeninn teljesíti a Budapesti Értéktőzsde „A” kategóriás részvényekre vonatkozó előírásait.

Az átalakulással egyben az Appeninn Nyrt. jegyzett tőkéje 255.984.000.- Ft értékkel emelkedett, a tőketartaléka pedig 890.931.000.-Ft értékben nőtt meg. Így az Appeninn Nyrt. saját tőkéje az átalakulással 1.322.239.000.-Ft összeggel, több mint 4,5 milliárd forintra nőtt.

Az átalakulással az Appeninn Nyrt. ingatlan portfóliója jelentős értéket képviselő ingatlanokkal és likviditási forrással gazdagodott. Saját tőke ellátottsága és eredménytartaléka jelentős összeggel növekszik.

Appeninn 2011. első féléves konszolidált, auditált beszámolója

1 1 8 8 3 9 9 1 8 8 1 0 1 1 4 0 1

Számlaszám

0 1 - 1 0 - 0 4 6 5 3 8

Céggjegyzék száma

Appeninn Nyrt. a vállalkozás megnevezése

1022 Budapest, Bég u. 3. a vállalkozás címe, telefonszáma

2011. június 30.

Összevont (konszolidált) közbenső mérleg

Keltetés: Budapest, 2011. augusztus 1.

Appeninn Nyrt.
1022 Budapest,
Bég u. 3-5.
Cégszám: 11683991/2011

a vállalkozás vezetője
(névvonalon)

száml. sz.: 11683991-0810-114-01
egysz.: 01-10-046530

Appenin Nyrt.

MÉRLEG
1 / 1

2011. június 30.

Eszközök (aktívák)		adatok E Ft-ban		
Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Idő előtti módosítás	Tárgyév
a	b	c	d	e
A.	Befektetett eszközök	0		13 672 000
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0		1 551
1.	Alapítás-üzemeltetés aktívát értéke			0
2.	Kísérlet fejlesztés aktívát értéke			0
3.	Vagyoni értékű jogok			1 551
4.	Szellemi termékek			0
5.	Újrael vagy előírások			0
6.	Immateriális javakra adott előlegek			0
7.	Immateriális javak értékvesztésbőve			0
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	0		13 249 233
1.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			6 686 181
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			2 566
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			207 791
4.	Tenyészállatok			0
5.	Beruházások, felújítások			88 119
6.	Beruházásra adott előleg			0
7.	Tárgyi eszközök értékvesztésbőve			7 232 506
III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		423 209
1.	Tartós részvétel kapcsolattartásban			0
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsolattartásban			0
3.	Egyéb tartós részvétel			1 500
4.	Tartósan adott kölcsön egyéb rész. vés. álló váll.-ban			0
5.	Egyéb tartósan adott kölcsön			36 354
6.	Tartós hátrányt megteremtő értékpapír			0
7.	Befektetett pénzügyi eszközök értékvesztésbőve			0
8.	Befektetett pénzügyi eszközök értékvesztési különbözete			0
9.	Tőkekonverziós különbözlet			387 411
10.	- leányvállalatokból			387 411
11.	- társult vállalkozásokból			0

Kelt: Budapest, 2011. augusztus 1.

[Handwritten signature]
a vállalat vezetője
(képviselője)
1022 Budapest
Bég u. 3-5.
Adószám: 11683991-2-41

stat. sz.: 11683991-0810-114-01
egsz.: 01-10-046308

Appenin Nyrt.

MÉRLEG
1 / 2

2011. június 30.

Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tételek megnevezése	Előző év		Tárgyév
		0	0	0
B.	Forgóeszközök			1 637 235
I.	KÉSZLETEK			2 311
1.	Árnyékok			0
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			0
3.	Növedék-, hibó- és egyéb állatok			0
4.	Késztermékek			0
5.	Áruk			2 311
6.	Készletekre adott előlegek			0
II.	KÖVETELÉSEK			1 140 710
1.	Követelések áruzállításból és szolgáltatásokból (vevők)			70 042
2.	Követelések kapcsoló vállalkozásokkal szemben			4 290
3.	Követelések egyéb rész. vltz. lez. váll. szemben			12 733
4.	Vállalkozások			0
5.	Egyéb követelések			1 062 091
6.	Követelések értékelési különbözete			0
7.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			0
8.	Konszolidációból adódó (számlított) társasági adó követelés			0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK			435 337
1.	Részesedés kapcsoló vállalkozásban			413 731
2.	Egyéb részesedés			0
3.	Saját részvények, saját Osztályok			0
4.	Forgalmi célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			21 006
5.	Értékpapírok értékelési különbözete			0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK			340 871
1.	Pénzár, csekkok			12 004
2.	Bankbetétek			227 867
C.	Aktív időbeli elhatárolások			3 441 633
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolás			72 400
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolás			2 110
3.	Halasztott ráfordítások			3 367 023
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (A+B+C. sor)				18 638 630

Készítés: Budapest, 2011. augusztus 1.

[Handwritten signature]
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Appenin Nyrt.
1022 Budapest,
Bég u. 3-5.
Adószám: 11683991/2-41

stat. az.: 11683991-0010-114-01
egsz.: 01-10-040538

Appenin Nyrt.

2011. június 30.

MÉRLEG
1/3

Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

sor- szám	A táblai megnevezése	Előző év	2011. évi március 31.	Tárgyév
a	b	c	d	e
D.	Saját tőke	0		3 780 874
I.	JEGYZETT TŐKE			3 011 845
I.	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértékén			0
II.	JEGYZETT, DE MÉG SE NEM FIZETETT TŐKE (-)			0
III.	TŐKETARTALÉK			994 333
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK			100 223
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			412 737
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0		0
1.	Értéktüzesítés értékelési tartalék			0
2.	Valós értékelési értékelési tartalék			0
VII.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY			100 000
VIII.	Leányvállalati saját tőke változás			0
IX.	Készletértékelési elváltások	0		940 180
1.	- mérlegképes eszközök értékcsökkenéséből			940 180
2.	- mérlegképes eszközök értékcsökkenéséből			0
X.	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése			82 000
E.	Céltartalékok	0		312 784
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			178 711
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			0
3.	Egyéb céltartalék			130 073
F.	Kötelezettségek	0		12 632 390
I.	HÁTRARÓDOLT KÖTELEZETTSÉGEK	0		1 207 100
1.	Hátraródt kötelezettségek kapcs. vál. szeriben			0
2.	Hátraródt köl.-ek egyéb rész. vál. (érv. vál. szeriben)			0
3.	Hátraródt köl.-ek egyéb garánciók nélkül szeriben			0
4.	Tőkekonverziós kötelezettségek leányvállalatokból			1 207 100

Keltetés: Budapest, 2011. augusztus 1.

[Handwritten signature]
a vállalkozás vezetője
(alprezídens)

Appenin Nyrt.
1022 Budapest,
Bég u 3-5.
Adószám: 11683991-2-41

szá. sz.: 11683991-0010-114-01
egsz.: 01-10-046538

Appenin Nyrt.

MÉRLEG
1/4

2011. június 30.

Források (passzív)		adatok E Ft-ban		
Sor- szám	A tételek megnevezése	Előző év	Ez év adatai módosított	Tárgyév
a	b	c	d	e
II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		10 386 856
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			209 643
2.	Átráthozható követelések			0
3.	Tartozások követélytöbbségei			0
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek			9 380 490
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			124 013
6.	Tartás kötelezettségeit kapcsoló vált. számban			567 882
7.	Tartás köt.-ek egyéb rész. visz. lévő vált. számban			200 860
8.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			43 978
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		788 368
1.	Rövid lejáratú kölcsönök			100 103
a	Ebből: az átráthozható követelések			0
2.	Rövid lejáratú hitelek			203 281
3.	Vevői kapott előlegek			1 177
4.	Kötelezettségek árszámításból és szolgáltatásból (szállítás)			85 912
5.	Váltótartozások			0
6.	Rövid lejáratú kötelezettségeit kapcsoló vált. számban			0
7.	Rövid lejáratú köt.-ek egyéb rész. visz. lévő vált. számban			0
8.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek			292 710
9.	Kötelezettségek értékelési különbözete			0
10.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			0
11.	Korszerűtlenségből adódó (származékos) társasági adó tartozás			106 132
IV.	Passzív időbeli elhatárolások	0		223 896
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			74 816
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása			149 079
3.	Hátrahagyott bevételek			0
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G. sor)		0		10 988 924

Keltetés: Budapest, 2011. augusztus 1.

[Handwritten signature]
a vállalat igazgatója
(kétszeres aljelel)
APPENINN NYRT.
1022 Budapest,
Bég u. 3-5
Adószám: 11683991-2-41

stat. sz.: 11683991-0810-114-01
ogsz.: 01-10-046638

Appenin Nyrt.

2011. június 30.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(Összefoglaló eljárással)
2 / 1

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tételek megnevezése	Előző év	Ez év előző névnapjához	Tárgyév
a	b	a	b	c
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele			400 440
02.	Export értékesítés nettó árbevétele			0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)			400 440
03.	Saját termelésű készletek átlomnyvételzése			0
04.	Saját előállítású eszközök aktívái értéke			0
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)			0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK			38 426
	Ebből: visszatér értékesítés			0
III.A.	Adóssághozonyszámlák miatt keletkező - eredményt növelő- konszolidációs különbözet			0
06.	Aranykincs			40 088
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke			82 058
07.	Egyéb szolgáltatások értéke			7 273
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			5 977
09.	Eladott (tárolható) szolgáltatások értéke			44 188
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (06.+06.+07.+08.+09.)			199 684
10.	Bérlés			8 080
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések			1 412
12.	Bérlések			2 564
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)			12 056
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS			191 831
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK			293 876
	Ebből: értékesítés			0
VII.A.	Adóssághozonyszámlák miatt keletkező - eredményt csökkentő- konszolidációs különbözet			0
A.	ÜZEMI (üzemi) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II±III±IV±V±VI±VII)			-187 481

Keltetés: Budapest, 2011. augusztus 1.

[Handwritten signature]
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Appenin Nyrt.
1022 Budapest,
Bég u 3-5
Adószám: 11683991-2-41

stat. sz.: 11683991-0810-114-01
regsz.: 01-10-046838

Appenin Nyrt.

2011. június 30.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(Összefoglaló eljárással)
2 / 2

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Ez év egyéb módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék, részesedés			0
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			103 938
	Ebből: kapcsolt vállalkozásaitól kapott			0
15.	Befektetett eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatteljesítési bevételek			6 368
	Ebből: kapcsolt vállalkozásaitól kapott			764
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			107 010
	Ebből: értékpapírok kifizetéséből			0
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13/a.+13/b.+14.+15.+16.+17.)			307 212
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásának adott			0
19.	Fizetendő kamatok és kamatteljesítési ráfordítások			101 002
	Ebből: kapcsolt vállalkozásának adott			-1 020
20.	Részesedések értékpapírok, bankbetétek értékesítése			0
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			177 278
	Ebből: értékpapírok kifizetéséből			0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.)			338 871
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VII.-IX.)			-31 659
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A.+B.)			-189 141
X.	Rendkívül bevételek			0
XI.	Rendkívül ráfordítások			61 002
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)			-61 002
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A.C.+D.)			-250 143
XII.	Adószabályok módosításai			20 781
XII/A.	Koncessziós díjakból származó (származott) társasági adóközfizetés (±)			0
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (E.+XII.)			-270 904
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			0
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés			0
24.	Mérsékelt szűkített eredmény felosztás			468 580
25.	Átvételre kötelezettek tagok részesedéseire			0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.-24.)			197 676

Keltetés: Budapest, 2011. augusztus 1.

[Handwritten signature]
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Appenin Nyrt.
1022 Budapest,
Bégy utca 3-5.
Adószám 11683991-2-41

Konzolidáció folyamatának bemutatása

Az Appeninn Nyrt. működése során első alkalommal készített konszolidált beszámolót. A konszolidáció speciális jellegére tekintettel alábbiakban kívánjuk rövid és közérthető magyarázatokkal kiegészíteni a mérleg- és eredménykimutatást, egyes tételsorokra vonatkozóan.

Tárgyi eszközök és Tárgyi eszközök értékhelyesbítése

A konszolidáció során a leányvállalatok saját tőkéjét, és a velük szembenálló befektetéseket kell egyensúlyba hozni, a halmozódásokat kiszűrni. Mivel az Appeninn általában a leányvállalatait magasabb értéken szerezte meg, mint amekkora a könyv szerinti saját tőkéjük volt, ezt a befektetési különbözetet kell kimutatni, és induló állapotként nyilvántartani. Ez kell megjelenjen a konszolidált mérlegben a saját tőkében, és az eszközök között is, ugyanakkor a követhetőség kedvéért természetesen saját tételsorokon.

Négy leányvállalat esetében merült fel értékhelyesbítés a konszolidáció során: Andrassy, Hattyúház, Volcano, W-GO 2000, melyek közül igazán nagy érték a Hattyúház és a W-GO 2000 esetében jelentkezik. Ezekben a társaságokban lévő ingatlanoknak a könyv szerinti értéke és az ingatlanszakértő által meghatározott piaci értéke közötti különbséget tartalmazza összesítve 7233mFt értékben ez a tételsor. Az ingatlanszakértő minden esetben független, dokumentációval alátámasztottan járt el.

Tőkekonzolidációs különbözetek (aktív és passzív)

Tőkekonzolidáció során szembe kell állítani a konszolidációba bevont leányvállalatok Saját tőkéjét és az anyavállalatnak a leányokkal kapcsolatban felmerült befektetéseit, azaz könyv szerinti részesedési értékét. Ezek eltéréseit Tőkekonzolidációs különbözetként kell elkönyvelni. Ha a részesedések könyv szerint értéke magasabb, mint az adott leányvállalat nyilvántartott saját tőkéje, akkor eszköz oldalon kell feltüntetni az első konszolidáció során. Ha a saját tőke magasabb, mint az anyavállalatban a leányra vonatkozó könyv szerinti befektetés, akkor a konszolidált mérlegben a források között kell első konszolidáláskor a

különbözetet elkönyvelni. Ezek az első konszolidáció során rögzülnek, és később csak akkor változik, ha a részesedés aránya is változik. Minden későbbi konszolidálásnál a Tőkekonszolidációs különbözet nem változik, hanem a módosulás a Leányvállalati saját tőke tételsorba fog bekerülni.

Tőkekonszolidáció során a leányvállalat saját tőkéje tartalmaz mérleg szerinti eredményt is, ezt első konszolidációkor technikailag az Eredménykimutatásban is kezelni kell, ez az anyavállalat mérleg szerinti eredményét módosítja. A mérleg eszköz- és forrásoldali Tőkekonszolidációs különbözet tételsorainak különbsége, módosítva a Részesedés kapcsolt vállalkozásokban tételsorral, kiadja az Eredménykimutatásban a Mérleg szerint eredmény felosztás tételsort.

Négy leányvállalatnál volt magasabb a saját tőke értéke a könyv szerint értéknél, ezek kerültek passzívan a mérlegbe, és 10 leányvállalatnál pedig alacsonyabb volt a saját tőke a könyv szerinti értéknél, ezek aktív oldalon kerültek a mérlegbe.

A passzívak között a W-Go 2000 konszolidációs különbözete volt a legnagyobb (1095mFt), ezt követi jelentőségében a Hattyúház (99,62mFt), míg az aktívok között 100 millió körüli különbözeti értéket ért el az I-SZEN (110mFt), az F.E.F. (99,77mFt) és a Mikepércsi út 132. (98mFt) a konszolidáció során.

Egyéb követelések

A Karszt leányvállalat értékesítése tavasszal megtörtént, mintegy 670mFt értékű követelést tart nyilván ezen a tételsoron az Appeninn Nyrt a vevővel szemben. Az egyéb követelések további tételei hagyományos, a működésből adódó, a gazdálkodás során folyamatszerűen felmerülő követelések.

Értékpapírok, Részesedés kapcsolt vállalkozásban

Ezen a soron van feltüntetve az Appeninn saját részvényei, könyv szerinti értéken, azaz a vásárláskor értük kifizetett összeget takarja. Amennyiben ez tartósan (egy évet meghaladóan) alatta maradna a könyv szerinti értéknek, akkor le kellene értékelní, ez a helyzet június 30-i állapot szerint nem állt fent a tulajdonolt saját részvények tekintetében.

Halasztott ráfordítások

Két fő tétel jelenik meg ezen a soron: a W-GO 2000 Kft-nél az akvizíció során átvállalt hitel elhatárolt része 2,1MrdFt, melyből az első félévben 58mFt került visszahívásra. A nevesítetten, beruházásra kapott hitelek esetében lehetőség van a még nem realizált árfolyamveszteségek elhatárolására, ez további mintegy 1Mrd Ft-ot tesz ki. Annak aktuális, futamidőtől függő részére céltartalékot kell képezni, ez az Eredménykimutatásban az Egyéb ráfordítások sorában jelentkezik, azt elsősorban ez teszi ki. A június 30-i MNB svájci frank árfolyamon számoljuk.

Tőketartalék, Eredménytartalék, Lekötött tartalék

A május 19-i fordulónapon a cégbíróság által bejegyzett Rotux beolvadáshoz kapcsolódóan több módosító tényező is felmerült. Az átalakulás időpontjában a Rotux saját tőkéje 1330mFt volt, melyből 20mFt Jegyzett tőke, 796mFt Tőketartalék, és 510mFt Eredménytartalék. Ezek hozzáadódtak az új anyavállalat tételsoraihoz. 236mFt Jegyzett tőke emelés is volt az Appeninnél, ez a Tőketartalék terhére történt. 560mFt-tal nőtt tehát mindösszesen a Tőketartalék.

Konzolidáció miatti változások

Az Appeninn akvizíciós tevékenysége során egyes felvásárolt társaságokban levő tagi kölcsönök könyv szerinti és bekerülési értékének különbözetét teszi ki ez a tételsor, név szerint a F.E.F. (63mFt), a Ferrometal (93mFt), a Curlington (221mFt) és a Hattyúház (674mFt) leányvállalatokra vonatkozóan. A művelet során 105mFt társasági adó kötelezettség is keletkezett, ez a Rövid lejáratú kötelezettségek közt jelenik meg. A művelet egyenlege pedig 946Mft értékben kerül a Konzolidáció miatti változások tételsorába.

Értékesítés nettó árbevétele

Amennyiben egy leányvállalat és anyavállalat egymás részére teljesít, ezeket a halmozódásokat ki kell venni a konszolidáció során, az egymás felé teljesített árbevételek és ráfordítások csökkentésével. Az összesített

eredmény emiatt nem változik. A közbenső eredményszámítás ki tudja szűrni az egymás felé teljesített, de nem kölcsönösen kimutatható műveletek hatását. Appeninn esetében nem volt ilyen esemény. Az időszak tekintetében a leányvállalatok felől az anyavállalatnak fizetendő holdingdíj került csak elszámolásra, és egymás közötti kölcsönöknél a kamatelszámolások, melyek megfelelően elszámolásra kerültek.

Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége

A részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége tételsoron belül jelenik meg a Karszt leányvállalat értékesítésének eredménye.

Pénzügyi műveletek egyéb bevételei és Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai

A pénzügyi műveletek egyéb bevételei és egyéb ráfordításai a svájci frank árfolyamváltozásából adódó, realizált nyereségek és veszteségek, illetve a nem beruházási hitelekhez kapcsolódó, és ezért nem realizálódásuk ellenére is folyamatosan elszámolandó tételek.

Az Appeninn Nyrt.-be 2011. évben beolvadt ROTUX Zrt. pénzügyi-gazdasági adatainak áttekintése

A ROTUX Zrt. rövid bemutatása

A ROTUX Zrt. jogelődje még 2003-ban alakult befektetési - akkor még korlátolt felelősségű - társaságként. A cég cégformát és nevet váltott 2006-ben, így jött létre az Appeninn Holdingba beolvadó ROTUX Zrt.

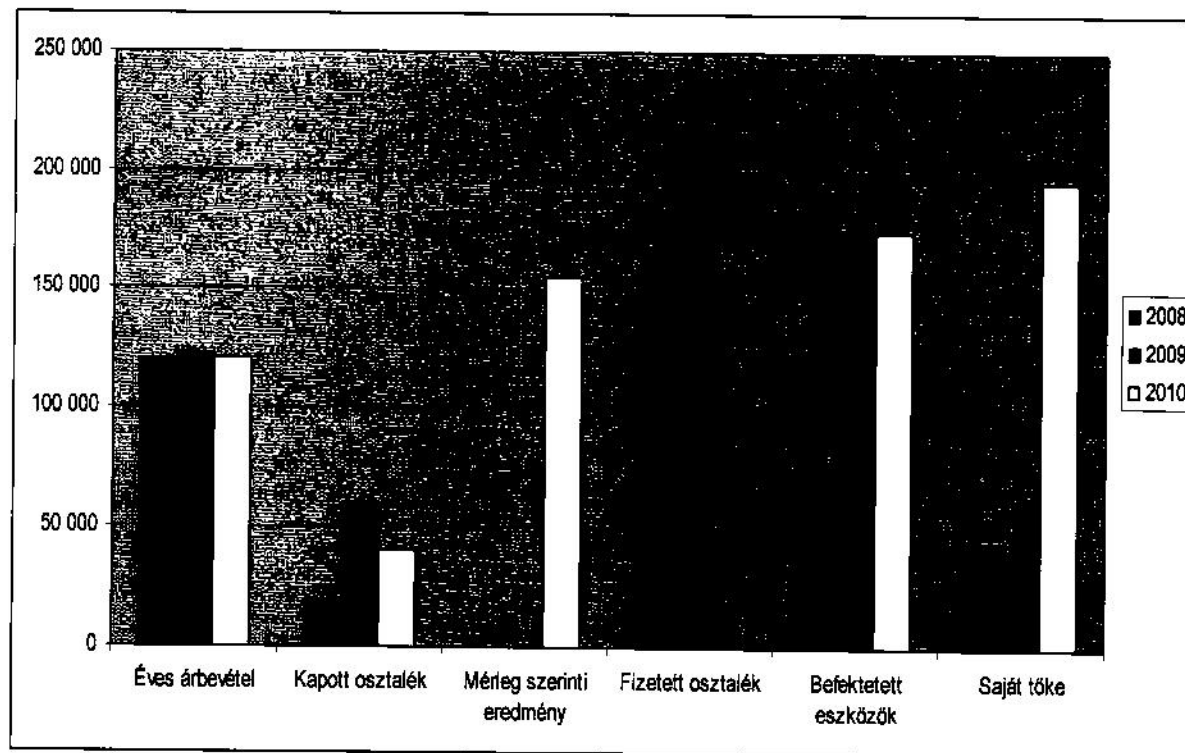
A ROTUX Zrt. befektetésként több szolgáltató és gépipari céget birtokolt, valamint egy szentesi 3,2 hektáros ipari ingatlant - az I-SZEN Zrt.-én keresztül - üzemeltetett, a kecskeméti 7,2 hektáros ipari ingatlant pedig közvetlenül birtokolt. A gépipari szolgáltató cég sikeres működése eredményeként minden évben jelentős osztalékbevételekhez juttatta a társaságot, az ingatlanjait pedig sikeresen bérbeadással üzemeltette. A Társaság 2011 év elején még a beolvadás előtt jelentős árfolyamnyereséggel megvált egyes részesedéseitől, s a beolvadáskor a részesedések ellenértékét megtestesítő értékpapírokat és a két jelentős értéket képviselő (szentesi és kecskeméti ipartelep) ingatlant, valamint jelentős összegű pénzeszköz állományt hozott az Appeninn nyrt.-vel történő „házasságba”.

A ROTUX Zrt. 2006. évi megalakulásától kezdődően mindig nyereségesen működött, minden évben jelentős összegű osztalékot fizetett a tulajdonosainak, s minden évben auditáltatta beszámolóját.

ROTUX Zrt. főbb pénzügyi-gazdasági adatai 2008-2010 időszakban

adatok ezer forintban

	2008.	2009.	2010.
Éves árbevétel	120 000	122 000	120 280
Kapott osztalék	20 000	60 000	40 000
Mérleg szerinti eredmény	0	0	154 687
Fizetett osztalék	160 000	220 000	0
Befektetett eszközök	55 638	174 600	173 637
Saját tőke	43 650	40 737	195 424



Néhány mutatószám a ROTUX Zrt. elmúlt három évéről

	2008.	2009.	2010.
Tartósan befektetett eszközök arány %	33,76%	82,99%	85,51%
Kötelezettségek aránya % (fordulónapon elhatározott, de akkor még ki nem fizetett osztalék)	73,13%	80,30%	3,53%
Tárgyi eszközök fordulatszáma	346,44	361,91	309,68
Likviditási mutató III.	79,79	20,77	309,68
Likviditási mutató IV.	79,79	20,77	221,51

A fenti adatokból egyértelműen megállapítható, hogy a ROTUX Zrt. működése stabil - külső források igénybevétele nélkül – és sikeres volt, s beolvadás jelentős stratégiai és pénzügyi előnyökkel járt az Appeninn Nyrt. részére.