

1	1	6	8	3	9	9	1	6	8	1	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék száma

**Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.** a vállalkozás megnevezése

**1022 Budapest, Bég u. 3-5** a vállalkozás címe, telefonszáma

2011. január 1. - 2011. december 31.

## Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2012. február 24

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statisztikai számjel: 11683991-6810-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-046538

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

2011. december 31.


**MÉRLEG**  
1 / 1

Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	<b>A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)</b>	<b>2 757 267</b>		<b>4 699 241</b>
2.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)</b>			324
3.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5.	Vagyoni értékű jogok			324
6.	Szellemi termékek			
7.	Üzleti vagy cégérték			
8.	Immateriális javakra adott előlegek			
9.	Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)</b>			756 889
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			755 052
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			1 837
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előleg			
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sor)</b>	<b>2 757 267</b>		<b>3 942 028</b>
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	2 757 267		3 615 904
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			300 799
21.	Egyéb tartós részesedés			
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz. álló váll-ban			
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön			25 325
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			

Budapest, 2012. február 24

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statistikai számjel: 11683991-6810-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-046538

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

2011. december 31.


**MÉRLEG**  
1 / 2

Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
26.	<b>B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+45. sor)</b>	<b>779 738</b>		<b>850 323</b>
27.	I. KÉSZLETEK (28.-33. sorok)			
28.	Anyagok			
29.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
30.	Növedék-, hízó- és egyéb állatok			
31.	Késztermékek			
32.	Áruk			
33.	Készletekre adott előlegek			
34.	II. KÖVETELÉSEK (35.-39. sor)	770 191		495 338
35.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)			3 750
36.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	759 133		159 558
37.	Követelések egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
38.	Váltókövetelések			
39.	Egyéb követelések	11 058		332 030
40.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (41.-44. sorok)			327 612
41.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
42.	Egyéb részesedés			
43.	Saját részvények, saját üzletrészek			327 612
44.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
45.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (46.-47. sor)	9 547		27 373
46.	Pénztár, csekkek	261		6 194
47.	Bankbetétek	9 286		21 179
48.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (49-51. sorok)</b>	<b>7 479</b>		<b>26 977</b>
49.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	5 120		24 431
50.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 359		2 546
51.	Halasztott ráfordítások			
52.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+26.+48. sor)</b>	<b>3 544 484</b>		<b>5 576 541</b>

Budapest, 2012. február 24

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statistikai számjel: 11683991-6810-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-046538

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

2011. december 31.

## MÉRLEG

1 / 3

Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
53.	<b>D. Saját tőke (54.+56.+57.+58.+59.+60.+61. sor)</b>	<b>3 213 683</b>		<b>4 783 358</b>
54.	I. JEGYZETT TŐKE	2 755 660		3 011 645
55.	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
56.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
57.	III. TÖKETARTALÉK	391 320		951 553
58.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-24		252 405
59.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			327 612
60.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
61.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	66 727		240 143
62.	<b>E. Céltartalékok (63.-65. sor)</b>			
63.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
64.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
65.	Egyéb céltartalék			
66.	<b>F. Kötelezettségek (67.+71.+80. sor)</b>	<b>326 379</b>		<b>776 180</b>
67.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.+69.+70. sor)			
68.	Hátrasorolt köt.-ek kapcsolt vállalkozással szemben			
69.	Hátrasorolt köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
70.	Hátrasorolt köt.-ek egyéb gazdálkodóval szemben			

Budapest, 2012. február 24

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



Statisztikai számjel: 11683991-6810-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-046538

AppenInn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

2011. december 31.

## MÉRLEG

1 / 4

Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
71.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (72.-79. sor)	289 283		604 717
72.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
73.	Átváltoztatható kötvények			
74.	Tartozások kötvénykibocsátásból			
75.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
76.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
77.	Tartós köt.-ek kapcsolt vállalkozással szemben	289 283		604 717
78.	Tartós köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			
79.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
80.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (81.-89. sorok)	37 096		171 463
81.	Rövid lejáratú kölcsönök			
82.	- Ebből: az átváltoztatható kötvények			
83.	Rövid lejáratú hitelek			
84.	Vevőtől kapott előlegek			
85.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 759		2 198
86.	Váltótartozások			
87.	Rövid lejáratú köt.ek kapcsolt vállalkozással szemben	29 905		72 700
88.	Rövid lejáratú köt.ek egyéb rész.visz. lévő váll. szemben			
89.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5 432		96 565
90.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (91.-93. sor)</b>	<b>4 422</b>		<b>17 003</b>
91.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			1 841
92.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 422		15 162
93.	Halasztott bevételek			
94.	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (53.+62.+66.+90. sor)</b>	<b>3 544 484</b>		<b>5 576 541</b>

Budapest, 2012. február 24

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statisztikai számjel: 11683991-6810-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-046538

AppenInn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

2011. december 31.

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
(Összköltség eljárással)  
2 / 1

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	18 000		94 427
2.	Export értékesítés nettó árbevétele			
<b>I.</b>	<b>ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (1.+2.)</b>	<b>18 000</b>		<b>94 427</b>
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
<b>II.</b>	<b>AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (3.+4.)</b>			
<b>III.</b>	<b>EGYÉB BEVÉTELEK</b>	<b>38</b>		<b>16</b>
<b>III/a.</b>	<b>Ebből: visszaírt értékvesztés</b>			
5.	Anyagköltség	1 057		6 014
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	11 207		48 148
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	1 863		4 493
8.	Eladott áruk beszerzési értéke			
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			166
<b>IV.</b>	<b>ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (5.+6.+7.+8.+9.)</b>	<b>14 127</b>		<b>58 821</b>
10.	Béreköltség	5 573		12 921
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 413		2 522
12.	Bérfelrakások	1 588		3 682
<b>V.</b>	<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)</b>	<b>8 574</b>		<b>19 125</b>
<b>VI.</b>	<b>ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS</b>	<b>917</b>		<b>4 493</b>
<b>VII.</b>	<b>EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>343</b>		<b>3 886</b>
<b>VII/a.</b>	<b>Ebből: értékvesztés</b>			
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(III+II-IV-V-VI-VII)</b>	<b>-5 923</b>		<b>8 118</b>

Budapest, 2012. február 24

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statisztikai számjel: 11683991-6810-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-046538

Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.

2011. december 31.

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
(Összköltség eljárással)

2 / 2

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	60 000		128 000
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	60 000		128 000
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			193 838
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai árfolyamnyeresége			
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	9 494		86 094
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	8 985		84 304
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	10 590		69 544
<b>VIII.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)</b>	<b>80 084</b>		<b>477 476</b>
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége			
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2 332		16 368
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	2 332		12 806
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	3 790		81 252
<b>IX.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.)</b>	<b>6 122</b>		<b>97 620</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-X.)</b>	<b>73 962</b>		<b>379 856</b>
<b>C.</b>	<b>SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)</b>	<b>68 039</b>		<b>387 974</b>
<b>X.</b>	<b>RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK</b>	<b>489 349</b>		<b>142 058</b>
<b>XI.</b>	<b>RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>489 350</b>		<b>276 928</b>
<b>D.</b>	<b>RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)</b>	<b>-1</b>		<b>-134 870</b>
<b>E.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)</b>	<b>68 038</b>		<b>253 104</b>
<b>XII.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>1 311</b>		<b>12 961</b>
<b>F.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)</b>	<b>66 727</b>		<b>240 143</b>
22.	Eredménytart. igénybevétele osztalékra, részesedésre			
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés			
<b>G.</b>	<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)</b>	<b>66 727</b>		<b>240 143</b>

Budapest, 2012. február 24

  
 a vállalkozás vezetője  
 (képviselője)

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

1022 Budapest, Bég u. 3-5

## **KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**A**

**2011. január 1. - 2011. december 31.  
időszaki**

**ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

Budapest, 2012. február 24

## 1. A vállalkozás rövid bemutatása

A **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.** 2009.december 01. napján alakult. A társaságot a Cégbíróság 2009. december 07. napján a Cg. 01-10-046538 cégjegyzékszámom jegyezte be. 2011.05.19-én, átalakulás során, a Rotux Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-045553) beolvadt az Appeninn Nyrt társaságba.

A Társaság székhelye:	<b>1022 Budapest, Bég u. 3-5</b>
Internetes honlap címe:	<a href="http://www.appeninn.hu">http://www.appeninn.hu</a>
Képviselőre jogosult:	Altmann Mónika ( 5630 Békés, Szabó D. u.22. ) Székely Gábor (2750 Nagykőrös, Filó u. 20. ) Éder Lőrinc (1132 Budapest, Kresz Géza u. 44.) Dr. Seregély Zsolt (8800 Nagykanizsa, Maort u. 14.) Székelyi Győző (2030 Érd, Fügefa, u. 117.)
Fő tevékenységi köre:	TEÁOR '08 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Adószám:	11683991-2-41
Cégjegyzékszám:	01-10-046538
A társaság jegyzett tőkéje:	3 011 645 000,- Ft
Beszámolót készítette:	Nagy Norbert regisztrált mérlegképes könyvelő (regisztrációs szám: 146399)
Könyvvizsgáló:	Himber és Fia Audit Kft. (2089 Telki Gyöngyvirág u. 33)
Könyvvizsgáló személye:	Himber Péter (an. Tresánszky Ilona) 2089 Telki, Gyöngyvirág u. 33. Kamarai tagsági szám: 005363

## 2. Tulajdonosi szerkezet

Az Appeninn Nyrt. kibocsátott részvényeinek száma, névértéke részvénytípusonként (fajtánként) csoportosítva:

Tulajdonos	Részvények száma (db)		Névérték (e. Ft)		Tulajdoni hányad (%)	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Külföldi intézményi- és magánbefektetők	25 600 000	20 430 000	2 560 000	2 043 000	100	67,8
Hazai intézményi- és magánbefektetők	0	9 686 450	0	968 645	0	32,2
<i>Ebből: Appeninn Nyrt saját részvény</i>	<i>0</i>	<i>830 200</i>	<i>0</i>	<i>83 020</i>	<i>0</i>	<i>0,3</i>
<b>Összesen</b>	<b>25 600 000</b>	<b>30 116 450</b>	<b>2 560 000</b>	<b>3 011 645</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Kiemelt - 5 % feletti szavazati hányaddal rendelkező - befektetők adatai:**

Megnevezés	Székhelye	Szavazati jog (%)
Lehn Consult Ag.	Svájc, CH-9050 Appenzell, Meistersrüte Rosenböhleli 8	54,12
Alpina Intertrade Ag.	Svájc, CH-6002 Luzern, Pilatusstrasse 38	13,71

## 3. Számviteli politika főbb vonásai

A társaság a tárgyi eszközöket tényleges beszerzési vagy előállítási áron tartja nyilván.

A követelések a kiszámlázás szerint, a vevő által elismert (nem kifogásolt) értéken szerepelnek a mérlegben.

A forint készpénzkészletek a pénzáiban ténylegesen meglévő, egyeztetett összegben szerepelnek a mérlegben. A forint bankszámlán lévő pénzkészlet a mérleg fordulónapi bankérintés alapján egyeztetett összegben szerepel a mérlegben.

A forrásokat könyv szerinti értéken tartjuk nyilván.

## Az alkalmazott könyvvezetés módja: kettős könyvvezetés

A gazdasági események könyvelése számítógépen történik. A költségek elszámolása illetve az eredménykimutatás összköltségeljárással készül. Az éves beszámoló tartalmára vonatkozó előírásokat a Számviteli Törvény tartalmazza, a mérlegkészítés időpontját a vállalkozás hatáskörébe utalja azzal a feltétellel, hogy az éves beszámolót a tárgyévet követő év május 31-ig kell elkészíteni és letétbe helyezni. A mérlegkészítés időpontjáig minden ismertté vált, a gazdasági évre vonatkozó eseményt le kell könyvelni, a könyvelt események alapján elkészült főkönyvi kivonat adataiból kell elkészíteni az egyszerűsített éves beszámolót.

### Vagyoni, pénzügyi helyzet

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év (E Ft)	Előző év (%)	Tárgyév (E Ft)	Tárgyév (%)	Változás (%)
Tartósan befektett eszközök aránya %	Befektetett eszközök	2 757 267	77,79	4 699 241	84,27	8,33
	Eszközök összesen	3 544 484		5 576 541		
Forgóeszközök aránya %	Forgóeszközök	779 738	22,00	850 323	15,25	-30,68
	Eszközök összesen	3 544 484		5 576 541		
Befektetett eszközök fedezettsége %	Saját tőke	3 213 683	116,55	4 783 358	101,79	-12,66
	Befektetett eszközök	2 757 267		4 699 241		
Tárgyi eszközök fedezettsége %	Saját tőke	3 213 683	0,00	4 783 358	631,98	0,00
	Tárgyi eszközök	0		756 889		
Tőkeerősség (Saját tőke arány)%	Saját tőke	3 213 683	90,67	4 783 358	85,78	-5,39
	Források összesen	3 544 484		5 576 541		
Rövid lejáratú köte- lezettségek aránya %	Rövid lejáratú köt.	37 096	1,05	171 463	3,07	192,38
	Források összesen	3 544 484		5 576 541		
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya	Hosszú lejáratú köt.	289 283	8,16	604 717	10,84	32,84
	Források összesen	3 544 484		5 576 541		
Kötelezettségek aránya %	Kötelezettségek	326 379	9,21	776 180	13,92	51,14
	Források összesen	3 544 484		5 576 541		

#### Tartósan befektetett eszközök aránya

Befektetett eszközök / Eszközök összesen

Azt mutatja, hogy a vállalkozás összes eszközéből mekkora hányadot tesznek ki a tartósan befektetett eszközök. A bázismutatóhoz való viszonyítás az arányok elmozdulását mutatja.

#### Befektetett eszközök fedezettsége

Saját tőke / Befektetett eszközök

Azt mutatja, hogy az összes befektetett eszközt milyen arányban finanszírozza a saját tőke. Kedvező, ha a mutató minél nagyobb, mert ez azt jelenti, hogy a saját források egyre nagyobb hányadát finanszírozzák a befektetett eszközöknek.

### Tárgyi eszközök fedezettsége

#### Saját tőke / Tárgyi eszközök

Azt jelzi, hogy a befektetett eszközökön belül a tárgyi eszközök finanszírozására - közvetlenül a termelésben résztvevő tartósan befektetett eszközökre - a saját tőke milyen mértékben nyújt fedezetet. Kedvező, ha a saját tőke elsősorban ezt az eszközcsoportot fedezi a legnagyobb arányban.

### Forgóeszközök aránya

#### Forgóeszközök / Eszközök összesen

Arról tájékoztat, hogy az összes eszköz között milyen arányt képvisel a rövid távon befektetett eszközök értéke. Ez utalhat a vállalkozás tevékenységének forgóeszköz igényességére.

### Saját tőke aránya

#### Saját tőke / Összes forrás

A saját tőke részesedését mutatja az összes források között. Célszerű, a mutató értékeléséhez a saját tőke szerkezetét is megvizsgálni. A mutató értelmezhető úgy is, hogy - mérlegfőösszegről lévén szó - a vállalkozás eszközeit milyen arányban finanszírozza a saját tőke.

Tárgyi eszközök fordulatszáma	Nettó árbevétel Tárgyi eszközök	18 000 0	94 427 756 889	0,00	12,48	0,00
Készletek fordulatszáma	Nettó árbevétel Átlagos készletek	18 000 0	94 427 0	0,00	0,00	0,00

### Tárgyi eszközök hatékonysága

#### Nettó árbevétel / Tárgyi eszközök

Azt mutatja, hogy a vállalkozás mérlegében kimutatott tárgyi eszközök működtetésével mekkora összegű nettó árbevételt ért el, azaz egységnyi tárgyi eszköz működtetésével mekkora összegű árbevétel realizálható.

### Készletek fordulatszáma

#### Értékesítés nettó árbevétele / Készletek

Azt jelzi, hogy a készletek (záró) hányszor térülnek meg a nettó árbevételben (a mutató számítható átlagos készlet alapján is). A mutató értékelésénél a minél magasabb érték jelzi a kedvező tendenciát.



## Likviditási mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év (E Ft)	Előző év (%)	Tárgyév (E Ft)	Tárgyév (%)	Változás (%)
Likviditási mutató I. (Current ratio)	Forgóeszközök Rövid lejáratú kötelezettségek	779 738 37 096	2101,95	850 323 171 463	495,92	-76,41
Likviditási mutató II.	Forgóeszközök-Készletek Rövid lejáratú kötelezettségek	779 738 37 096	2101,95	850 323 171 463	495,92	-76,41
Likviditási mutató III.	Pénzeszk.+Értékpapírok Rövid lejáratú kötelezettségek	9 547 37 096	25,74	354 985 171 463	207,03	704,31
Likviditási mutató IV. (Quick ratio -gyors ráta)	Pénzeszközök Rövid lejáratú kötelezettségek	9 547 37 096	25,74	27 373 171 463	15,96	-38,00

### Rövid távú likviditás I.

Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek

Arról tájékoztat, hogy a különböző likviditási fokozatú eszközök összege hány százalékát fedezi a rövid távú kötelezettségnek. A vállalkozás pénzügyi helyzetének pontos megítéléséhez a forgóeszközök struktúráját a likviditás mértéke szempontjából is szükséges vizsgálni.

### Rövid távú likviditás II.

(Forgóeszközök - Készletek) / Rövid lejáratú kötelezettségek

A mutató a forgóeszközök készletek nélküli arányát mutatja a rövid távú kötelezettségekhez. A forgóeszközökön belül ugyanis a készletek elemei tartalmazhatnak bizonytalan, a rövidlejáratú kötelezettségek közvetlen fedezeteként szóba nem vehető összeget.

### Gyorsráta mutató

Likvid pénzeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek

A teljes mobil pénzeszközök arányát mutatja a rövid lejáratú kötelezettségekhez viszonyítva. Ez lényegében arról tájékoztat, hogy a rövid lejáratú kötelezettségek mekkora hányadára nyújt fedezetet a likvid pénzeszköz. A vállalat számára az a kedvező, ha ez az arány egyre növekvő, ami az azonnali fizetőképesség javulását jelzi.

### Eszközök összetétele

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
<b>Immateriális eszközök</b>	<b>324</b>	<b>0,01</b>	<b>324</b>	<b>0,01</b>	
Immateriális javak			324	0,01	
Tárgyi eszközök			756 889	13,57	
Befektetett pénzügyi eszközök	2 757 267	77,79	3 942 028	70,69	-9,13
<b>Forrásból származó eszközök</b>	<b>770 191</b>	<b>21,73</b>	<b>495 338</b>	<b>8,88</b>	
Készletek					
Követelések	770 191	21,73	495 338	8,88	-59,13
Értékpapírok			327 612	5,87	
Pénzeszközök	9 547	0,27	27 373	0,49	81,48
<b>Alkalmi eszközök</b>	<b>7 877</b>	<b>0,22</b>	<b>28 977</b>	<b>0,49</b>	
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>3 544 294</b>	<b>100,00</b>	<b>5 573 556</b>	<b>100,00</b>	

### Források összetétele

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
<b>Számított tőke</b>	<b>2 755 660</b>	<b>77,75</b>	<b>3 011 645</b>	<b>54,01</b>	
Jegyzett tőke	2 755 660	77,75	3 011 645	54,01	-30,53
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)					
Tőketartalék	391 320	11,04	951 553	17,06	54,53
Eredménytartalék	-24		252 405	4,53	
Lekötött tartalék			327 612	5,87	
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény	66 727	1,88	240 143	4,31	129,26
<b>Előreléptető tartalékok</b>	<b>391 320</b>	<b>11,04</b>	<b>951 553</b>	<b>17,06</b>	
<b>Előreléptető tartalékok</b>	<b>391 320</b>	<b>11,04</b>	<b>951 553</b>	<b>17,06</b>	
Hátrasorolt kötelezettség					
Hosszú lejáratú kötelezettségek	289 283	8,16	604 717	10,84	32,84
Rövid lejáratú kötelezettségek	37 096	1,05	171 463	3,07	192,38
<b>Forrásból származó források</b>	<b>3 544 294</b>	<b>100,00</b>	<b>5 573 556</b>	<b>100,00</b>	
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>3 544 294</b>	<b>100,00</b>	<b>5 573 556</b>	<b>100,00</b>	

#### 4. Cash Flow kimutatás: 1. számú melléklet

#### 5. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

##### Tárgyi eszközök értékcsökkenésének alakulása:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Nyitó écs	Écs.Növ.	Écs.Csök.	Záró écs
Tárgyi eszközök	709	4 338		5 047
Immateriális javak	208	155		363
<b>Összesen</b>	<b>917</b>	<b>4 493</b>	<b>0</b>	<b>5 410</b>

A tárgyi eszközök részletezését a 2. számú mellékelt tartalmazza.

##### Befektetett pénzügyi eszközök

##### Részesedés kapcsolt vállalkozásban

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Cím	Céggjegyzékszám	Részesedés mértéke	Részesedés összege
W - Go 2000 Zrt.	Budapest, Bég utca 3-5.	01-10-045175	100%	1 724 524
Kranservice Zrt.	Budapest, Bég utca 3-5.	01-10-046030	100%	80 000
Volcano Kft.	Budapest, Bég utca 3-5.	01-09-722569	100%	428 867
Andrássy '96 Kft.	Budapest, Bég utca 3-5.	01-09-696196	100%	400 000
WBO Zrt.	Budapest, Bég utca 3-5.	01-10-046721	100%	131 348
Hattyúház Zrt.	Budapest, Bég utca 3-5.	01-10-046879	74%	136 060
Appeninn Logisztika Zrt.	Budapest, Bég utca 3-5.	01-10-046822	100%	5 000
I-Hód Zrt.	Budapest, Bég utca 3-5.	01-10-045702	50%	2 500
Appeninn Solaris Zrt.	Budapest, Bég utca 3-5.	01-10-047055	100%	5 000
I-Szen Zrt.	Budapest, Bég utca 3-5.	01-10-045566	100%	150 000
Mikepécsi út 132 Kft.	Budapest, Bég utca 3-5.	01-09-874282	100%	80 000
Curlington Kft.	Budapest, Bég utca 3-5.	01-09-728951	100%	44 097
Ady Center Kft.	Budapest, Ady Endre u. 24	01-09-921891	100%	398 000
Appeninn - BP 1047 Zrt.	Budapest, Bég utca 3-5.	01-10-047160	100%	30 508
<b>Összesen:</b>				<b>3 615 904</b>

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban:

*adatok e. Ft-ban*

Vállalkozás megnevezése	Kölcsön összege
Ady Center Kft.	2 000
Andrássy '96 Kft.	477
Curlington Kft.	21 804
Hattyúház Zrt.	255 208
Kranservice Zrt.	3 111
W - Go 2000 Zrt.	18 199
<b>Összesen:</b>	<b>300 799</b>

Követelések:

A Társaság fordulónapi követelése 495 338 e. Ft volt.

Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben:

*adatok e. Ft-ban*

Vállalkozás megnevezése	Vevő követelés	Kölcsön összege	Osztalék követelés
Andrássy '96 Kft.	5 625	0	0
Appeninn - BP 1047 Zrt.	918	0	0
Appeninn Logisztika Zrt.	1 250	0	0
Appeninn Solaris Zrt.	353	0	0
Curlington Kft.	363	0	0
Hattyúház Zrt.	5 000	0	0
I-Hód Zrt.	597	0	0
Kranservice Zrt.	2 500	0	128 000
Mikepércsi út 132 Kft.	702	2 500	0
Volcano Kft.	3 125	0	0
W - Go 2000 Zrt.	6 875	0	0
WBO Zrt.	1 250	500	0
<b>Összesen:</b>	<b>28 558</b>	<b>3 000</b>	<b>128 000</b>

Az egyéb követelések az alábbiak szerint alakultak:

<b>Megnevezés</b>	<b>Összeg e. Ft-ban</b>
Részesedés ért. kapcs. köv	325 000
Nem tárgydőszaki áfa	3
Társadági adó	2 131
Egészségbiztosítási járulék	2
Késedelmi pótlék teljesítése	1
ÁFA elszámolási számla	4 889
Kommunális adó	4
<b>Összesen</b>	<b>332 030</b>

Saját részvények tárgyévi mozgásainak bemutatása

<b>Mozgásnem /jogcím</b>	<b>Részvények száma (db)</b>	<b>Részvények könyvszerinti értéke (e. Ft)</b>
Nyitó állomány	0	0
<i>Növekedés összesen</i>	<i>1 933 409</i>	<i>787 361</i>
Vásárlás	27 000	12 372
Beolvadás útján szerzett	1 184 209	324 990
Követelés teljesítés	722 200	449 999
<i>Csökkenés összesen</i>	<i>1 078 209</i>	<i>459 749</i>
Értékesítés	1 209	459
Kötelezettség teljesítés	1 102 000	459 290
<b>Záró állomány</b>	<b>830 200</b>	<b>327 612</b>

Aktív időbeli elhatárolás:

A Társaság fordulónapi aktív időbeli elhatárolása 26 977 e. Ft volt, vagyonszolgáltatás, telefon költség, folyóirat előfizetés, valamint adott kölcsön kamatbevételének elhatárolásából adódott.

Saját tőke:

*A saját tőkében bekövetkezett változások bemutatása*

Jogcímek	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Mérleg szerinti eredmény	Saját tőke
Egyenleg 2010.12.31	2 755 660	391 320	-24	0	66 727	3 213 683
Előző évi eredmény átvezetése	0	0	66 727	0	-66 727	0
Beolvadás miatti változás	255 985	560 233	513 314			1 329 532
Lekötött tartalék képzése	0	0	-327 612	327 612	0	0
2011. évi eredmény	0	0	0	0	240 143	240 143
<b>Egyenleg 2011.12.31</b>	<b>3 011 645</b>	<b>951 553</b>	<b>252 405</b>	<b>327 612</b>	<b>240 143</b>	<b>4 783 358</b>

*Lekötött tartalék részletezése*

Jogcím	2010	2011	Változás
Saját részvény könyvszerinti értéke	0	327 612	327 612
összesen	0	327 612	327 612

*adatok e. Ft-ban*

Kötelezettségek:

A hosszú lejáratú kötelezettségek fordulónapi állománya 604 717 e. Ft volt.

Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozásban

Vállalkozás megnevezése	Kölcsön összege (leányvállalat)	Kölcsön összege (anyavállalat)
I-Szen Zrt.	15 000	
LEHN Consulting Ag		589 717
Összesen:	<b>15 000</b>	<b>589 717</b>

*adatok e. Ft-ban*

Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben

*adatok e. Ft-ban*

Vállalkozás megnevezése	Kölcsön összege	Jegyzett tőke fiz. köt.	Tőketartalék fiz. köt.
Appenninn - BP 1047 Zrt.	0	2 000	8 000
Appenninn Solaris Zrt.	0	3 750	0
Volcano Kft.	58 950	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>58 950</b>	<b>5 750</b>	<b>8 000</b>

A Társaság könyvelésében fordulónapkor az alábbi egyéb rövid lejáratú kötelezettségek szerepeltek:

Megnevezés	Összeg e. Ft-ban
SZJA	110
EB-és munkerőpiaci járulék	111
Szakképzési hozzájárulás	95
Nyugdíjbiztosítási járulék	361
Iparüzési adó Bp	648
Iparüzési adó Kmét	153
Önkorm. Késedelmi pótlék	71
Jövedelem elszámolási számla	759
OTP önkéntes mgptr.	10
Részesedés vásárlással kapcs. köt.	7 247
Részesedés vásárlással kapcs. köt.	80 000
Kapott kaució	7 000
<b>Összesen</b>	<b>96 565</b>

Passzív időbeli elhatárolás:

A Társaságnál 17 003 e. Ft a passzív időbeli elhatárolások értéke, amely számviteli szolgáltatás díj, közzétételi díj, telefon-és internet költség, Igazgatótanács és Audit Bizottság tagjainak 2011. évre járó megbízási díj, és azok járulékainak, valamint kapott kölcsön fizetendő kamatának elhatárolásából származik.

## 6. Mérlegben nem szereplő kezességvállalások

Kötelezettség formája	Összeg	Pénz-nem	Kezdő időpont	Végső időpont	Társaság neve
Készfizető kezesség	93.117.558	HUF	2011.08.08	2014.12.08	Kranservice Zrt.
Készfizető kezesség	2.161.370	CHF	2012.01.13	2026.12.01	ADY-Center Kft.
Készfizető kezesség	454.000.000	HUF	2011.06.20	2016.09.30	Appennin-Bp1047 Zrt.

## 7. Tájékoztató adatok

A tárgyévi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díj összege 1.450 e. Ft. + áfa.

A tárgyidőszakban foglalkoztatottak, valamint az igazgatótanács tagjainak járandóságai:

Megnevezés	Létszám	Munkabér (eFt)	Megbízási díj (eFt)	Összesen (eFt)
<b>Teljes munkaidősök</b>	<b>8</b>	<b>10 478</b>	<b>0</b>	<b>10 478</b>
ebből: fizikai	5	6 216		
szellemi	3	4 262		
<b>Egyéb nem teljes munkaidőben fogl.</b>	<b>1</b>	<b>642</b>	<b>0</b>	<b>642</b>
ebből: fizikai				
szellemi	1	642		
<b>Állományba tartozók</b>	<b>9</b>	<b>11 120</b>	<b>0</b>	<b>11 120</b>
ebből: fizikai	5	6 216	0	0
szellemi	4	4 904	0	0
<b>Igazgatótanács tagok</b>	<b>5</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>

## 8. Eredménykimutatás kiegészítése

A fordulónapi mérleg szerinti eredmény 240 143 e. Ft volt.

A 2011. évi belföldi értékesítés nettó árbevétele 94 427 e. Ft volt, mely holding tevékenységből, valamint lakóingatlan bérbeadásból származott.

A társaságnak 2011. évben kapcsolt vállalkozástól kapott holding díjból származó bevétele: 8.156 e. Ft, kamatbevétele: 84.304 e. Ft.

Az anyagijellegű ráfordítások értéke 58 821 e. Ft, személyi jellegű ráfordítások 19 125 e. Ft, értékcsökkenési leírás 4 493 e. Ft, míg az egyéb ráfordítások értéke 3 886 e. Ft volt.

A társaság 2011. évi adózott eredménye a 2010. évi 66 727 e. Ft-ról 240 143 e. Ft-ra változott.



Rendkívüli bevételek és ráfordítások alakulása:

<i>adatok e. Ft-ban</i>		
<b>Rendkívüli bevétel</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Apportba adott eszköz könyvszerinti értéke	489 349	121 551
Átalakuláshoz kapcs. részesedés végl. vagyonmérleg szerinti saját tőke össz.	0	20 507
<b>Rendkívüli bevételek összesen</b>	<b>489 349</b>	<b>142 058</b>

<i>adatok e. Ft-ban</i>		
<b>Rendkívüli ráfordítás</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Apportba adott eszköz nyilvántartási értéke	489 349	121 551
Átalakulás miatt megszűnt részesedés kivezetése	0	2 800
Elengedett követelés	0	152 577
Véglegesen adott támogatás	1	0
<b>Rendkívüli ráfordítás összesen</b>	<b>489 350</b>	<b>276 928</b>

**9. Adózás előtti eredményt terhelő adók**

Társasági adó

A társaság 2011. évi adózás előtti eredménye:	253 104 e. Ft
A társaság 2011 évi módosított társasági adóalapja:	129 605 e. Ft
A társaság 2011 évi jövedelem minimuma:	14 276 e. Ft

<b>Adózás előtti eredmény:</b>	<b>253 104</b>
<b>Adóalapot növelő tételek:</b>	<b>6 512</b>
Számviteli tv. szerinti écs.	4 493
Nem a váll.érdekében felmerült ktg.	2 002
Kés.kamat,bírság	17
<b>Adóalapot csökkentő tételek:</b>	<b>130 011</b>
Társasági adó szerinti écs.	2 011
Kapott osztalék	128 000
<b>Módosított társasági adóalap:</b>	<b>129 605</b>
<b>2011. évi társasági adó kötelezettség</b>	<b>12 961</b>

A társaság 2011 évi 253 104 e. Ft adózás előtti eredményét és 129 605 e. Ft módosított társasági adóalapját 12 961 e. Ft társasági adó kötelezettség terheli.

## 10. Előző évek módosítása

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, az eredménykimutatás korábbi időszakra vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

## 11. Környezetvédelem

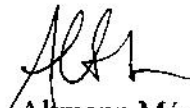
A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszköz nincs az Nyrt tulajdonában.

Veszélyes hulladékok és a környezetre káros anyagok a Társaság tevékenységének végzése során nem keletkeznek, így ilyen jellegű készlettel sem rendelkezik.

Környezetvédelemmel kapcsolatos jövőbeni kötelezettségekről nincs tudomásunk, ezért tárgyévben ilyen jellegű céltartalék nem került képzésre, valamint ilyen költségek sem merültek fel.

Budapest, 2012. február 24.



  
Altmann Mónika  
IT tagja

  
Székely Gábor  
IT elnöke

Statistikai számjel: 11683991-6810-114-01

Cégjegyzék szám: 01-10-046538

Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

2011. december 31.


## CASH-FLOW kimutatás

1 / 1

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás</b>		<b>191 327</b>
01.	Adózás előtti eredmény +/-	-24	125 104
02.	Elszámolt amortizáció +		4 493
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-		
04.	Céltartalék képzés és felhasználás különbsége +/-		
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-		
06.	Szállítói kötelezettség változása +/-		439
07.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása +/-	6	133 928
08.	Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	18	12 581
09.	Vevő követelés változása +/-		-3 750
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +/-		-49 009
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +/-		-19 498
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -		-12 961
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b>		<b>-1 492 343</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése -		-1 620 343
15.	Befektetett eszközök eladása +		
16.	Kapott osztalék, részesedés +		128 000
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	-	<b>1 318 842</b>
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		1 329 532
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
19.	Hitel és kölcsön felvétele +		
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		-326 124
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26.	Véglegesen átadott pénzeszközök -		
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettség változása +/-		315 434
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (±I.±II.±III. sorok)</b>		<b>17 826</b>

Budapest, 2012. február 24



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**Immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének, halmozott értékcsökkenésének és nettó értékének változása**  
**Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.**

Megnevezés	2011. január 1.				2011. december 31.				adatok E Ft-ban				
	Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó érték				
	Nyitó érték	Növekedés	Csökkentés	Átsorolás	Záró	Nyitó érték	Terv szerinti	Növekedés Terven felüli	Kisértékű	Csökkentés	Átsorolás	Záró	Nettó érték
Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0							0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0							0	0
Vagyoni értékű jogok	208	479			687	208	155					363	324
Szellemi termékek					0							0	0
Üzleti vagy cégérték					0							0	0
Immateriális javakra adott előlegek					0							0	0
Immateriális javak érték helyesbítése					0							0	0
<b>IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>208</b>	<b>479</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>687</b>	<b>208</b>	<b>155</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>363</b>	<b>324</b>
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok		758 222			758 222		3 170					3 170	755 052
Műszaki berendezések, gépek, járművek					0							0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek		2 114			2 114		277					277	1 837
Tenyészállatok					0							0	0
Beruházások, felújítások					0							0	0
Beruházásokra adott előlegek													
Tárgyi eszközök érték helyesbítése					0							0	0
Kisértékű eszközök	709	891			1 600	709			891			1 600	0
<b>TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>709</b>	<b>761 227</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>761 936</b>	<b>709</b>	<b>3 447</b>	<b>0</b>	<b>891</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 047</b>	<b>756 889</b>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>917</b>	<b>761 706</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>762 623</b>	<b>917</b>	<b>3 602</b>	<b>0</b>	<b>891</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 410</b>	<b>757 213</b>

**Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.**  
**2011. december 31.**

**Eszközök összetétele**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>2 757 267</b>	<b>77,79</b>	<b>3 942 028</b>	<b>70,69</b>	<b>-9,13</b>
Immateriális javak			324	0,01	
Tárgyi eszközök			756 889	13,57	
Befektetett pénzügyi eszközök	2 757 267	77,79	3 942 028	70,69	-9,13
<b>Forgóeszközök</b>	<b>779 191</b>	<b>22,90</b>	<b>1 510 541</b>	<b>27,85</b>	<b>28,99</b>
Készletek					
Követelések	770 191	21,73	495 338	8,88	-59,13
Értékpapírok			327 612	5,87	
Pénzeszközök	9 547	0,27	27 373	0,49	81,48
<b>Aktív látszólagos elhatárolások</b>	<b>7 475</b>	<b>0,21</b>	<b>20 977</b>	<b>0,38</b>	<b>128,77</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>3 544 424</b>	<b>100,00</b>	<b>5 470 541</b>	<b>100,00</b>	

**Források összetétele**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
<b>Saját tőke</b>	<b>3 219 660</b>	<b>90,67</b>	<b>4 793 458</b>	<b>87,79</b>	<b>-15,20</b>
Jegyzett tőke	2 755 660	77,75	3 011 645	54,01	-30,53
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)					
Tőketartalék	391 320	11,04	951 553	17,06	54,53
Eredménytartalék	-24		252 405	4,53	
Lekötött tartalék			327 612	5,87	
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény	66 727	1,88	240 143	4,31	129,26
<b>Kötelezettségek</b>					
<b>Kötelezettségek</b>	<b>329 370</b>	<b>9,29</b>	<b>776 180</b>	<b>14,22</b>	<b>23,65</b>
Hátrasorolt kötelezettség					
Hosszú lejáratú kötelezettségek	289 283	8,16	604 717	10,84	32,84
Rövid lejáratú kötelezettségek	37 096	1,05	171 463	3,07	192,38
<b>Passzív látszólagos elhatárolások</b>	<b>4 422</b>	<b>0,12</b>	<b>17 093</b>	<b>0,31</b>	<b>138,99</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>3 544 424</b>	<b>100,00</b>	<b>5 470 541</b>	<b>100,00</b>	

**Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.**

2011. december 31.

**Befektetett eszközök összetétele**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
<b>Immateriális javak</b>			324	0,01	
Alapítás átszervezés aktivált értéke					
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
Vagyoni értékű jogok			324	0,01	
Szellemi termékek					
Üzleti vagy cégérték					
Immateriális javakra adott előlegek					
Immateriális javak értékhelyesbitése					
<b>Tárgyi eszközök</b>			755 052	16,07	
Ingtatlanok és a kapcs. vagyoni értékű jogok			755 052	16,07	
Műszaki berendezések, gépek, járművek					
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			1 837	0,04	
Tenyészállatok					
Beruházások, felújítások					
Beruházásokra adott előleg					
Tárgyi eszközök értékhelyesbitése					
<b>Befektetett pénzügyi eszközök</b>	2 757 267	100,00	3 342 028	63,99	-23,05
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	2 757 267	100,00	3 615 904	76,95	-23,05
Tartósan adott kölcsön kapcsolt váll.-ban			300 799	6,40	
Egyéb tartós részesedés					
Tartósan adott kölcsön e. rész. visz. álló váll.					
Egyéb tartósan adott kölcsön			25 325	0,54	
Tartós hitelviszonyt meg. értékpapír					
Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbitése					
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>2 757 267</b>	<b>100,00</b>	<b>4 097 241</b>	<b>100,00</b>	

**Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.**  
**2011. december 31.**

**Forgóeszközök összetétele**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
<b>Készletek</b>					
Anyagok					
Befejezetlen termelés és félkész termékek					
Növendék-, hízó- és egyéb állatok					
Késztermékek					
Áruk					
Készletre adott előlegek					
<b>Követelések</b>	<b>770 191</b>	<b>98,79</b>	<b>495 338</b>	<b>59,23</b>	<b>-60,02</b>
Követelések áruszáll. és szolgáltatásokból			3 750	0,44	
Követelések kapcs. vállalkozással szemben	759 133	97,36	159 558	18,76	-80,73
Követelések e. rész. visz. lévő váll. szemben					
Váltókövetelések					
Egyéb követelések	11 058	1,42	332 030	39,05	2 650,00
<b>Értékpapírok</b>			<b>327 612</b>	<b>38,53</b>	
Részesedés kapcsolt vállalkozásban					
Egyéb részesedés					
Saját részvények, saját üzletrészek			327 612	38,53	
Forgatási célú hiteiv. megtestesítő értékpapírok					
<b>Pénzeszközök</b>	<b>9 547</b>	<b>1,22</b>	<b>21 373</b>	<b>2,49</b>	<b>122,29</b>
Pénztár, csekkek	261	0,03	6 194	0,73	2 333,33
Bankbetétek	9 286	1,19	21 179	2,49	109,24
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>779 738</b>	<b>100,00</b>	<b>820 323</b>	<b>100,00</b>	<b>5,13</b>

**Aktív időbeli elhatárolások összetétele**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	5 120	68,46	24 431	90,56	32,28
Költségek ráfordítások aktív időbeli elhat.	2 359	31,54	2 546	9,44	-70,07
Halasztott ráfordítások					
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>7 479</b>	<b>100,00</b>	<b>20 885</b>	<b>100,00</b>	<b>178,11</b>

2011. december 31.

**Saját tőke összetétele**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Jegyzett tőke	2 755 660	85,75	3 011 645	62,96	-26,577
Ebből: visszavásárolt tulaj. rész. névértéken					
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)					
Tőketartalék	391 320	12,18	951 553	19,89	63,300
Eredménytartalék	-24		252 405	5,28	
Lekötött tartalék			327 612	6,85	
Értékelési tartalék					
Mérleg szerinti eredmény	66 727	2,08	240 143	5,02	141,346
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>3 213 683</b>	<b>100,00</b>	<b>4 763 358</b>	<b>100,00</b>	

**Céltartalékok összetétele**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	Összeg (E Ft)	Részarány (%)	
Céltartalék a várható kötelezettségekre					
Céltartalék a jövőbeni költségekre					
Egyéb céltartalék					
<b>Céltartalékok összesen</b>					



2011. december 31.

**Kötelezettségek összetétele**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	
<b>Hátrasorolt kötelezettségek</b>					
Hátrasorolt köt.-ek kapcs. váll. szemben					
Hátrasorolt köt.-ek e. rész. visz. lévő váll. sz.					
Hátrasorolt köt.-ek e. gazdálkodóval szembe					
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>289 283</b>	<b>88,89</b>	<b>604 717</b>	<b>77,91</b>	<b>-42,10</b>
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
Átváltoztatható kötvények					
Tartozások kötvénykibocsátásból					
Beruházási és fejlesztési hitelek					
Egyéb hosszú lejáratú hitelek					
Tartós kötelezettségek kapcsolt váll. szembe	289 283	88,63	604 717	77,91	-12,10
Tartós köt.-ek e. rész. visz. lévő váll. szembe					
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek					
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>37 096</b>	<b>11,37</b>	<b>171 993</b>	<b>22,09</b>	<b>24,88</b>
Rövid lejáratú kölcsönök					
- Ebből: az átváltoztatható kötvények					
Rövid lejáratú hitelek					
Vevőtől kapott előlegek					
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból	1 759	0,54	2 198	0,28	-48,15
Váltótartozások					
Rövid lejáratú köt.-ek kapcsolt váll. szemben	29 905	9,16	72 700	9,37	2,29
Rövid lejáratú köt.-ek e. rész.visz. lévő váll.s					
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5 432	1,66	96 565	12,44	649,40
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>326 379</b>	<b>100,00</b>	<b>776 710</b>	<b>100,00</b>	

**Passzív időbeli elhatárolások összetétele**

adatok E Ft-ban

Megnevezés	Előző év		Tárgyév		Változás (%)
	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	Összeg (E Ft)	Résarány (%)	
Bevételek passzív időbeli elhatárolása			1 841	10,83	
Költségek ráfordítások passzív időbeli elhat.	4 422	100,00	15 162	89,17	-10,83
Halasztott bevételek					
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>4 422</b>	<b>100,00</b>	<b>17 003</b>	<b>100,00</b>	

**Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.**  
**2011. december 31.**

**VAGYONI HELYZET MUTATÓI**

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év (E Ft)	Előző év (%)	Tárgyév (E Ft)	Tárgyév (%)	Változás (%)
Tartósan befektett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	<u>2 757 267</u> 3 544 484	77,79	<u>4 699 241</u> 5 576 541	84,27	8,33
Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> Eszközök összesen	<u>779 738</u> 3 544 484	22,00	<u>850 323</u> 5 576 541	15,25	-30,68
Befektetett eszközök fedezettsége %	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	<u>3 213 683</u> 2 757 267	116,55	<u>4 783 358</u> 4 699 241	101,79	-12,66
Tárgyi eszközök fedezettsége %	<u>Saját tőke</u> Tárgyi eszközök	<u>3 213 683</u> 0	0,00	<u>4 783 358</u> 756 889	631,98	0,00
Tőkeerősség (Saját tőke arány)%	<u>Saját tőke</u> Források összesen	<u>3 213 683</u> 3 544 484	90,67	<u>4 783 358</u> 5 576 541	85,78	-5,39
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya %	<u>Rövid lejáratú köt.</u> Források összesen	<u>37 096</u> 3 544 484	1,05	<u>171 463</u> 5 576 541	3,07	192,38
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Hosszú lejáratú köt.</u> Források összesen	<u>289 283</u> 3 544 484	8,16	<u>604 717</u> 5 576 541	10,84	32,84
Kötelezettségek aránya %	<u>Kötelezettségek</u> Források összesen	<u>326 379</u> 3 544 484	9,21	<u>776 180</u> 5 576 541	13,92	51,14

**VAGYON MŰKÖDTETÉS HATÉKONYSÁGA**

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év (E Ft)	Tárgyév (E Ft)	Előző év (%)	Tárgyév (%)	Változás (%)
Eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Eszközök összesen	<u>18 000</u> 3 544 484	<u>94 427</u> 5 576 541	0,51	1,69	231,37
Tárgyi eszközök fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Tárgyi eszközök	<u>18 000</u> 0	<u>94 427</u> 756 889	0,00	12,48	0,00
Készletek fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Átlagos készletek	<u>18 000</u> 0	<u>94 427</u> 0	0,00	0,00	0,00
Saját tőke fordulatszáma	<u>Nettó árbevétel</u> Saját tőke	<u>18 000</u> 3 213 683	<u>94 427</u> 4 783 358	0,56	1,97	251,79



**Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.**  
**2011. december 31.**

### LIKVIDITÁSI MUTATÓK

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év (E Ft)	Előző év (%)	Tárgyév (E Ft)	Tárgyév (%)	Változás (%)
Lidvidítási mutató I. (Current ratio)	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>779 738</u> 37 096	2101,95	<u>850 323</u> 171 463	495,92	-76,41
Lidvidítási mutató II.	<u>Forgóeszközök-Készletek</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>779 738</u> 37 096	2101,95	<u>850 323</u> 171 463	495,92	-76,41
Lidvidítási mutató III.	<u>Pénzeszk.+Értékpapírok</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>9 547</u> 37 096	25,74	<u>354 985</u> 171 463	207,03	704,31
Lidvidítási mutató IV. (Quick ratio -gyors ráta)	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>9 547</u> 37 096	25,74	<u>27 373</u> 171 463	15,96	-38,00

### PÉNZÜGYI STRUKTÚRA MUTATÓI

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év (E Ft)	Előző év	Tárgyév (E Ft)	Tárgyév	Változás (%)
Hitelfedezettségi mutató (%)	<u>Követelések</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>770 191</u> 37 096	2076,21	<u>495 338</u> 171 463	288,89	-86,09
Eladósodottság foka (%)	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	<u>326 379</u> 3 544 484	9,21	<u>776 180</u> 5 576 541	13,92	51,14
Dinamikus likviditás (%)	<u>Üzemi tev. eredménye</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>-5 923</u> 37 096	-15,97	<u>8 118</u> 171 463	4,73	-129,62
Szállítók átfutási ideje (nap)	<u>Átlagos szállítói állomány</u> Anyagjellegű ráfordítások	<u>1 099 732</u> 14 127	7784,61	<u>1 979</u> 58 821	3,36	-99,96

**Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.**  
**2011. december 31.**

adatok E Ft-ban

Mutatószámok	Képzése	Előző időszak		Tárgyi időszak		Változás (%)
		(E Ft)	(%)	(E Ft)	(%)	
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	2 757 267 3 544 484	77,79	4 699 241 5 576 541	84,27	108,33
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök+Aktív időbeli elhatárolások</u> Eszközök összesen	787 217 3 544 484	22,21	877 300 5 576 541	15,73	70,82
Saját tőke aránya	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	3 213 683 3 544 484	90,67	4 783 358 5 576 541	85,78	94,61
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u> Összes forrás	326 379 3 544 484	9,21	776 180 5 576 541	13,92	151,14
Tőke multiplikátor	<u>Eszközök összesen</u> Saját tőke	3 544 484 3 213 683	110,29	5 576 541 4 783 358	116,58	105,70
Likviditási mutató I.	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	9 547 37 096	25,74	27 373 171 463	15,96	62,00
Likviditási mutató II.	<u>Pénzeszközök+Értékpapírok</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	9 547 37 096	25,74	354 985 171 463	207,03	804,31
Likviditási mutató III.	<u>Pénzeszközök+Értékpapírok+Követelések</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	779 738 37 096	2 101,95	850 323 171 463	495,92	23,59
Likviditási mutató IV.	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	779 738 37 096	2 101,95	850 323 171 463	495,92	23,59
Saját tőke hatékonysága	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke	66 727 3 213 683	2,08	240 143 4 783 358	5,02	241,3461538
Tőkearányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Saját tőke	-5 923 3 213 683	-0,18	8 118 4 783 358	0,17	-94,44444444
Eszközarányos üzleti eredmény	<u>Üzemi (üzleti) eredmény</u> Összes eszköz	-5 923 3 544 484	-0,17	8 118 5 576 541	0,15	-88,23529412

**Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**

**VEZETŐSÉGI JELENTÉS**

**2011. beszámoló**

**Anyavállalat nem konszolidált beszámolója**

számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott számviteli elveknek szerint

Társaság neve	Appeninn Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég u. 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás)
Jelentési időszak	2011. éves beszámoló
Befektetési kapcsolattartó	Székely Gábor
Telefon	+36 1 346 8869
E-mail	info@appeninnholding.com

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság a Budapesti Értéktőzsde szabályzata, illetve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény, valamint a 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet 1. számú melléklete alapján elkészítette a 2011. évi jelentését.

A Társaság elkészítette a cégcsoport anyavállalatának a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott számviteli elveknek alapján összeállított auditált, de nem konszolidált mérlegét és eredmény kimutatását és az ezekhez fűzött értékelést, vezetőségi jelentést. A jelentésben szereplő adatok független könyvvizsgáló által auditáltak.

**A beszámoló tartalma**

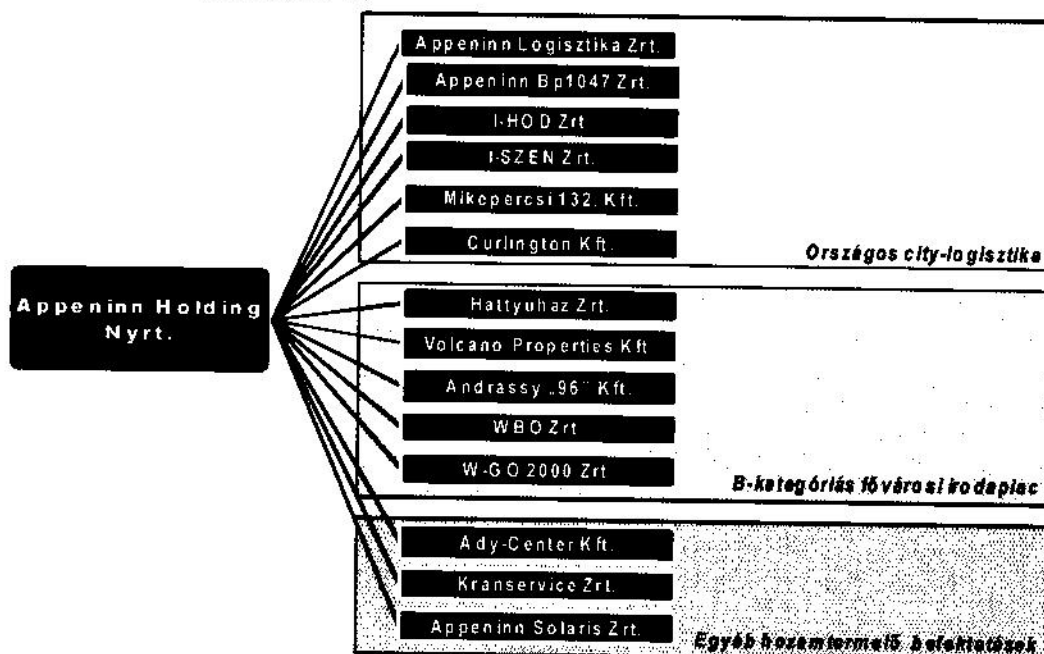
- A társaság bemutatása
- Összefoglaló az Appeninn Holding Nyrt. 2011. éves működéséről
- Iparági környezet jellemzése
- Célok és stratégia
- Főbb erőforrások, kockázati tényezők és azok változásai, bizonytalanságok
- Összevont, konszolidált mérleg
- Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2011.12.31.)
- Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak
- Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)
- Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan
- Kibocsátó felelősségvállaló nyilatkozata

## A társaság bemutatása

A 2009 végén megalakított Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. Magyarország egyik legdinamikusabban növekvő befektetési társasága. Tevékenysége során olyan részipiaci szegmensekre koncentrál, melyekben alacsonyán 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, de a társaság nem zárkózik el egyéb területen történő, hasonló portfóliószemlélettel kezelt befektetésektől sem. 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:

- Ady-Center Kft. (100%)
- Andrassy „96” Kft.(100 %)
- Appeninn Bp1047 Zrt. (100%)
- Appeninn Logisztika Zrt. (100%)
- Appeninn Solaris Zrt. (100%)
- Curlington Kft. (100 %)
- Hattyúház Zrt. (74%)
- I-HÓD Zrt. (100%)
- I-SZEN Zrt. (100%)
- Kranservice Zrt. (100 %)
- Mikepércsi út 132. Kft. (100%)
- Volcano Properties Kft. (100 %)
- WBO Zrt. (100 %)
- W-GO 2000 Zrt. (100 %)





**Összefoglaló az Appeninn Holding Nyrt. 2011. éves működéséről**

- A társaság időszaki beszámolója szerint az Appeninn Nyrt. 2011-es évet 240 millió forintos mérleg szerinti eredménnyel zárta, míg az Appeninn nem konszolidált árbevétele 94 millió Ft-ot tett ki. Leánycégei közül a Kranservice Zrt.-től a 2011. év sikeres működésének eredményéből 128 millió Ft osztalékban részesült. A pénzügyi műveletek eredménye 388 millió Ft összeget tett ki, amely a részesedések értékesítéséből, kapott kamatokból és a devizában nyilvántartott követelések ártértékeléséből és árfolyamnyereségéből keletkezett.
- Az Appeninn Nyrt. saját (nem konszolidált) árbevétele 5,25 szeresére nőtt a társaság 2010-es, hasonló időszaki, (szintén nem konszolidált) árbevételéhez képest, ennek okai:
  - az anyacég közvetlenül is birtokol ingatlant (kecskeméti ipari ingatlan), így ezen ingatlan bérbeadásából eredő árbevétel az anyacégnél jelentkezik
  - az elmúlt időszakban több taggal bővült a cégcsoport, akik az anyavállalatnak holding díjat fizetnek a holdingszerződés alapján központosított szolgáltatások ellenértékéért
- A kedvezőtlen magyarországi pénzügyi és gazdasági helyzet miatt az Appeninn vezetése a harmadik negyedévben az akvizíciók ideiglenes felfüggesztéséről döntött, mindazonáltal nem zárkózott el a kedvező kínáló lehetőségek megvizsgálásától. Így történt, hogy decemberben a társaság saját részvényeivel tőzsdén kívüli ügylet keretében megvásárolta a rózsadombi Ady-Center irodaházat. Az Ady-Center időszak végi kihasználtsága 85 % volt, ám jelen beszámoló elkészítésekor (2012 február végén) már 100 %-ra emelkedett.
- Míg a harmadik negyedévben a befektetett eszközöknek csupán szintentartását célozta a társaság, a negyedik negyedévben befektetett eszközei a harmadik negyedévhez képest némileg nőttek, 13,8 milliárd forintról 14,9 milliárdra.

Appeninn Holding kezelt területei 2011 végén

	A es B-kategória		Ipari és logisztika	
	irodaterület	iroda	raktár	telek
	24111	3346	15918	129094
összesen (m <sup>2</sup> )	27457		15918	
Mindösszesen (m <sup>2</sup> )	<b>43 375</b>			

- 2011. negyedik negyedévére beértek azok a célkitűzések, melyeket az Appeninn a harmadik negyedévben megfogalmazott: a társaság menedzsmentje hangsúlyozottan a bevételtermelés megerősítésére kívánt koncentrálni, proaktív és rugalmas szereplőként lépve fel az üzemeltetői piacon. Mind a fővárosi irodapiaci, mind pedig fővárosi és vidéki ipari logisztikai portfóliójában a kihasználtság növelését célozta meg. A Holding tagjainak konszolidált árbevétele a negyedik negyedév során 34 százalékkal haladta meg a harmadik negyedévben termelt árbevételt, ráadásul a csoport 2011. decemberi árbevétele már meghaladta a nettó 100 millió forintot. Ez jól jelzi a kihasználtsági hullámvölgy hatásának elmúltát, valamint különlegesen pozitív reményeket támaszt a 2012-es évet illetően.
- Az Appeninn Holding Nyrt. decemberben 121,5 millió forint tőkét juttatott 100%-ban tulajdonolt leányvállalatának, a W-GO 2000 Zrt.-nek. A társaság jegyzett tőkéje 5 millió forinttal emelkedett 30 millió forintra, a fennmaradó 116,5 millió forint tőketartalékba



került. A tőkejuttatás célja az volt, hogy a W-GO 2000 Zrt. a főváros második kerületében található Rózsaházak irodaközpont műszaki fejlesztéseit, értéknövelő beruházásait tudja finanszírozni.

## **Iparági környezet jellemzése**

A 2011-ben remélt iparági növekedés nem történt meg, tovább sújtja a válság az ingatlanpiacot. Míg azonban a keresleti oldal összeomlása és a vállalati szféra költségcsökkentési kényszere az „A” kategóriás irodák piacán negatívumként jelentkezik, a „B” kategória számára inkább kedvez: arányaiban kisebb az ilyen minőségű irodaterület és az olcsóbb bérleményt keresők részéről jelentkező érdeklődés fokozódik. Ebből a folyamatból az Appeninn Holding leányvállalatai is jelentősen profitáltak.

## **Célok és stratégia**

### *Ingatlan gazdálkodás - irodapiac*

Az Appeninn Holding stratégiája szerint alapvetően olyan résziaci szegmensekre koncentrálni, melyekben alacsonyan árazott, ám professzionális üzemeltetés révén nagy hozamtermeléssel üzemeltethető eszközök szerezhetők meg és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. A célcsoport elsődlegesen fővárosi irodaházakkal rendelkezik, de országosan is akvizíciókat, kereskedelmi ingatlanokat.

Az Appeninn belső növekedése az akvizíciók okán erős, azonban a változó gazdasági környezet és a finanszírozási körülmények óvatosságra intik a társaságot.

A társaság portfóliójában szereplő iroda ingatlanok kedvező kihasználtsági szintje mellett, az Appeninn számára fontos a bérlői igények kiszolgálása, valamint az üzemeltetési hatékonyság szem előtt tartása. A kedvező lokáció és a kiemelkedően jó ár/érték arányt biztosító bérbeadási politika a Célcsoport részére a budapesti átlagot jóval meghaladó, 91%-os összesített kihasználtsági mutatót eredményez.

Míg a fővárosban főként a 'B' kategóriás iroda ingatlanok számára kedvező a piac, addig vidéken a raktár és ipari ingatlanok iránt növekszik a kereslet, melyekkel kapcsolatosan a fő elvárás akárcsak az irodapiacra: a jó lokáció, kedvező megközelíthetőség és az előnyös funkciók.

A Célcsoport leánycégeken keresztül birtokolja az egyes ingatlanokat, az üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat (számvitel, pénzügy, karbantartás) központosítva, a Holding cégen keresztül látja el. A kedvezőtlen gazdasági környezet bérlőkre gyakorolt hatásának ellensúlyozása kihívást jelent a társaság számára, de az üzemeltetési költségek lefaragásával a bérlők költségcsökkentési igényei kielégíthetőek, ezáltal a bérleti díjak csökkentésére nem helyeződik nyomás.

Irodapiaci érdekeltségek	WGO2000	Volcano	Andrassy96	WBO	Hattyuház	Ady-Center
Tulajdoni hányad	100%	100%	100%	100%	74%	100%
<b>Ingatlan címe</b>	II. Bérg. u. 3-5.	XIII., Városház u. 110.	IX., Páva u. 8.	XI., Szabó u. 7B.	I., Halás u. 14.	II., Ady Endre u. 26.
Terület nm	7 754	2 937	4 000	228	7 892	1 300
Kihasználtsági ráta 2011. okt. 31.	95%	100%	99%	100%	95%	n.a.*
Kihasználtsági ráta 2011. dec. 31.	95%	100%	99%	100%	95%	85%

\* nem volt még a portfólióban

### *Ingatlan gazdálkodás – city logisztika*

A társaság 2010. november 2-án jelentette be az Appenin Logisztika Zrt. megalapítását, mellyel a raktározási és ipari ingatlan piacon kíván megjelenni, s ezzel a csoport szintű növekedés bázisát egy új ingatlanpiaci szegmensre terjeszti ki. Az új szegmensbe történő belépés az irodapiacra megfogalmazott alapértékek mellett valósult meg: átlag feletti kihasználtsággal üzemeltethető ingatlanok részvényesi értéket teremtő hozamszint melletti akvizíciója. A harmadik negyedév során újabb akvizícióra nem került sor, a társaság ebben a piaci szegmensben a portfólió bérlelőkkel való feltöltésére koncentrált, sikerrel.

Ipari ingatlanok	Nagykanizsa	Kecskemét	Újpest	Debrecen	Zugló
Telekméret (nm)	8 000	71 861	11 921	2 532	4 700
Iroda méret (nm)	1 400	476		1 470	
Raktár méret (nm)	600	5 548	4 835	700	1 850
Tevékenység	szerviz, city logisztika	city-logisztika	city-logisztika	city-logisztika	city-logisztika
Kihasználtsági ráta 2011. okt. 31.	65%	100%	80%	95%	30%
Kihasználtsági ráta 2011. dec. 31.	65%	100%	95%	95%	90%

### *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 bérbeadásra kerül hasznosításra.

A leányvállalat gazdálkodása stabil és nyereséges, 2011. évi eredményéből 128 millió forint osztalékot fizet az Appeninnek.

## **Főbb erőforrások, kockázati tényezők és azok változásai, bizonytalanságok**

### **Erősségek**

- Rugalmas és ügyfélorientált munkaerő költséghatékony üzemeltetést képes megvalósítani, minőségi színvonalon
- A hozzáértés és a műszaki színvonal tekintetében nincs számottevő kihívás a versenytársak részéről
- Piacszerzésben és megtartásban jelentős versenyelőny
- Átlagot messze meghaladó szakmai kompetenciák a B-kategóriás irodapiaci szegmensben
- A bérleti díjak főként euróhoz kötöttek, miközben a működési költségek forint alapúak

### **Lehetőségek**

- Jelentősen alulértékelt ingatlanok megszerzése részipiaci szegmensekben
- 2012-től stabilizálódás a magyar ingatlanpiacon is
- Egyre több cég választja Magyarországot logisztikai központ helyszínének
- A kis- és középvállalatokra kiemelt figyelmet fordít az állam, bérlelői oldalon növelik keresletüket
- Fixált CHF a kiszámíthatóságot megnövelte

### **Bizonytalanságok**

- Biztosítani kell, hogy a vállalati struktúra és a belső erőforrások lépést tudjanak tartani a növekvő igényekkel (HR és ügyfélkapcsolati rendszerek terén), a gyors növekedéssel
- A kihasználtság alakulása nehezen előre jelezhető a frissen akvirált ingatlanoknál, ez forrást köt le, tartalékok képzését szükségelteti

### **Kockázati tényezők**

- Eurózónában növekvő pénzügyi aggodalmak, hitelpiaci negatív kilátásokkal
- Eddig csak marginális bérlői kinnlevőségek elkezdhetnek megjelenni további jelentős HUF gyengülés - 310 Ft feletti euró – esetén, de a bérlői kauciók megfelelő biztosítékot nyújtanak az esetlegesen a jövőben kialakuló kintlévőségek kezelésére.

### **Anyavállalt mérlege**

Az Appeninn Nyrt. megalapítására 2009. decemberében került sor, de bevételtermelő üzleti tevékenységét 2010-ben kezdte meg. Az Appeninn Nyrt. holding funkciót tölt be és az alábbi szolgáltatásokkal segíti, támogatja cégcsoport tagjait:

- leánycég bérbeadási tevékenységéhez szükséges ingatlan karbantartási, üzemeltetési szolgáltatás biztosítása a mindenkor szükséges igények szerint
- követelések érvényesítése
- a kiadó ingatlanok/irodák hirdetése, bérlők kiközvetítése, kapcsolattartás a bérlőkkel
- leánycég és ingatlanának megjelenése az appninn.hu honlapon
- hirdetések megjelentetése elektronikus és nyomtatott médiumokban
- központi diszpécser/hibabejelentő vonal biztosítása és működtetése
- ingatlanok őrzés-védelmének és recepció szolgáltatának megszervezése
- központi irányítás és ügyintézés, valamint jogi képviselet biztosítása
- központi beszerzések lebonyolítása, legkedvezőbb ajánlatok felkutatása
- ingatlanok felújításának, átalakításának megszervezése és lebonyolítása, szakmai felügyelete

### **Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2011.12.31.)**

Név	Nemzetiség <sup>1</sup>	Tevékenység <sup>2</sup>	Mennyiség (db)	Részesedés (%) <sup>3</sup>	Szavazati jog (%) <sup>3,4</sup>	Megjegyzés <sup>5</sup>
Lehn Consult AG	K	T	16.300.000	54,12	54,12	
Alpina Intertrade AG	K	T	4.130.000	13,71	13,71	

<sup>1</sup> Belföldi (B). Külföldi (K)

<sup>2</sup> Letétkezelő (L). Államháztartás (Á). Nemzetközi Fejlesztési Intézet (F). Intézményi (I). Gazdasági Társaság (T) Magán (M). Munkavállaló, vezető tisztségviselő (D)

<sup>3</sup> Két tizedesjegyre kerekítve kell megadni

<sup>4</sup> A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog

<sup>5</sup> Pl.: szakmai befektető, pénzügyi befektető, stb.

**Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak**

Jelleg <sup>1</sup>	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése	Részvény tulajdon (db)
	Székely Gábor	IT elnök	2010.03.12.		6800
	Altmann Mónika	IT tag	2010.03.12.		0
	Seregély Zsolt	IT tag és auditbizottság tag	2010.04.30.		0
	Székelyi Győző	IT tag és auditbizottság tag	2010.09.30.		0
	Éder Lőrinc	IT tag és auditbizottság elnök	2010.03.12.		0

**Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)**

	Tárgyév eleje	Tárgyidőszak vége
Társasági szinten	10	10


**Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan**

	Igen	Nem		
Auditált	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Konzolidált	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Számviteli elvek	Magyar <input checked="" type="checkbox"/>	IFRS <input type="checkbox"/>	Egyéb <input type="checkbox"/>	

**Kibocsátó felelősségvállaló nyilatkozata**

Alulírottak, mint a Társaság képviselőire jogosult személyek kijelentjük, hogy a jelentésben és a beszámolóban szereplő adatok és megállapítások a valóságnak megfelelnek, az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint készítettük el. Jelen beszámoló és jelentés valós és megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről. A tárgyidőszakban a számviteli politikában és a számviteli elvekben változás történt. A 2010. évi beszámoló még nem volt konszolidált, mivel az összes leányvállalatot mentesítettük a konszolidációs adatszolgáltatás alól a számviteli törvény 117.§ (6) bekezdésben rögzített 119. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jogosultságunk alapján, a 2011. első féléves időközi beszámoló volt a Társaság első konszolidált beszámolója. Társaság elkészítette a 2011. gazdasági évről a magyar számviteli elvek szerint összeállított konszolidált és anyavállalatként a nem konszolidált éves beszámolóját is, valamint a 1606/2002/EK rendelet 4. cikk hatálya alapján az IFRS szerint összeállított beszámolót is.

Budapest, 2012. február 24.

  
**Appeninn Nyrt.**  
**Székely Gábor** / **Altmann Mónika**  
 IT elnöke / IT tagja

Himber és Fia Audit Kft.

✉ H-2089 Telki Gyöngyvirág u. 33.

☎ (36)-30-2896962

Adósz.: 14105816-2-13

Kamara: MKVK 002497

Cgsz: 13-09-116200

E-mail: himber@himberesia.t-online.hu

E-mail: himber.peter@gmail.com

Fax: (36)-1-2001143

## Független Könyvvizsgálói jelentés

### Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. tulajdonosainak!

Elvégeztük az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. (1022 Budapest, Bég utca 3-5.) mellékelt 2011. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2011. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 5.576.541 e.Ft. a mérleg szerinti eredmény 240.143 e.Ft. (nyereség) –, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint kiegészítő mellékletből áll.

#### A vezetés felelősége az éves beszámolóért:

Az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelősége. Ez a felelősség magába foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését és fenntartását, a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

#### A könyvvizsgáló felelősége:

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését is. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.



Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

#### **Vélemény:**

A könyvvizsgálat során az **Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.** éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az **Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2011. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.**

#### **Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről**

Elvégeztük az Appennin Nyrt mellékelt 2011. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért.

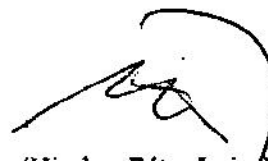
A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint az Appennin Nyrt. 2011. évi üzleti jelentése az Appennin Nyrt. 2011. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2012. április 10.



(Himber Péter Lajos)  
a Himber és Fia Audit Kft. ügyvezetője  
MKVK nyilvántartásba-vételi szám: 002497



(Himber Péter Lajos)  
kamarai tag könyvvizsgáló  
MKVK tagsági szám: 005363

„Himber és fia Audit” Kft.  
2089 Telki, Gyöngyvirág u. 33  
Adószám: 14105816-2-13