

## Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

### 2010. I. féléves jelentése

Auditált, nem konszolidált évközi beszámoló, mely a magyar számviteli elvek alapján került összeállításra

Az Appenin 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 2. számú melléklete alapján elkészítette a 2010. évi I. féléves jelentését. Jelentés tartalmazza a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott számviteli elveknek megfelelően elkészített tárgyidőszakra és bázisidőszakra vonatkozó auditált mérlegét és eredmény kimutatását - melyek mellékletként kerültek becsatolásra a könyvvizsgálói jelentéssel együtt – és az ezekhez fűzött értékelést, vezetőségi jelentést. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a jelentésben szereplő adatok független könyvvizsgáló által auditáltak, de nem konszolidáltak, mivel a Társaságunkhoz tartozó cégcsoport a számviteli törvény 117. § (1) szerint konszolidációra nem kötelezett. A Társaság Igazgató Tanácsa kulcsfontosságúnak tartja, hogy 2010. éves beszámoló már konszolidált cégcsoport adatokkal készüljön el.

#### Általános adatok

A Társaság cégneve és rövidített cégneve:

**Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**

*Appenin Nyrt.*

A Társaság székhelye és egyben központi ügyintézési helye:

*1022 Budapest, Bég utca 3-5.*

A Társaság cégjegyzékszám, nyilvántartó szerve és adószáma:

*01-10-046538*

*Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság*

*11683991-2-41*

A Társaság működési formája és időtartama:

*nyilvánosan működő részvénytársaság  
határozatlan*

A Társaság főtevékenysége:

*vagyonkezelés (holding)*

A Társaság létesítő okiratának:

*Kelte: 2009. december 1.,*

*hatályos: 2009. december 7.*

A Társaság alaptőkéje:

*A Társaság alaptőkéje 25.600.000,- db, azaz Huszonötmillió-batszázézer darab 100,- Ft, azaz Egyszáz forint névértékű névre szóló dematerializált módon előállított tőzsrészvényből áll.*

A Társaság hirdetményeinek közzétételi helyei:

*A Társaság hirdetményeit a Társaság honlapján ([www.appeninn.hu](http://www.appeninn.hu)), – a részvények tőzsdei bevezetésétől – a Budapesti Értéktőzsde Zrt. honlapján ([www.bet.hu](http://www.bet.hu)), a PSZÁF által üzemeltetett információtárolási rendszeren (honlap: [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)), valamint jogszabályban és az Alapszabályban meghatározott esetekben a Cégközlönyben ([www.cegkozlony.hu](http://www.cegkozlony.hu)) teszi közzé, valamint megküldi egy, a befektetők számára hozzáférhető, honlappal rendelkező média szerkesztőségének.*

A Társaság igazgatótanácsának tagjai:

*A Társaság ügyvezető szerve – az igazgatóság és a felügyelő bizottság helyett – az egységes irányítási rendszert megvalósító Igazgatótanács, amely öt természetes személy tagból áll.*

*Székegy Gábor, Igazgatótanács elnöke (befektetési kapcsolattartó)*

*Altmann Mónika Szilvia, Igazgatótanács tagja*

*Éder Lőrinc, Igazgatótanács tagja*

*dr. Seregély Zsolt, Igazgatótanács tagja*

*Szabó Gyula, Igazgatótanács tagja*

*A Társaságnál 3 természetes személy tagból álló Audit Bizottság működik*

*Szabó Gyula, Audit Bizottság elnöke  
Éder Lőrinc, Audit Bizottság tagja  
Dr. Seregély Zsolt, Audit Bizottság tagja*

A Társaság könyvvizsgálója és üzleti éve

*"Himber és fia Audit" Könyvvizsgáló és Adószakértő  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
(székhely: 2089 Telki, Gyöngyvirág utca 33.,  
cégjegyzékszám: 13-09-116200  
könyvvizsgáló kamarai engedély száma: 002497)  
a könyvvizsgálatért személyében is felelős személy:  
Himber Péter Lajos  
(anyja neve: Tresánszky Ilona,  
lakcím: 2089 Telki, Gyöngyvirág utca 33.,  
könyvvizsgálói kamarai tagsági száma: 005363*

*A Társaság üzleti évei január 1-én kezdődnek és december 31-én zárulnak, megegyeznek a naptári évvel.*

A Társaság 5 %-ot meghaladó részesedéssel bíró tulajdonosai a részvénykönyv, illetve a tulajdonosok egyéni bejelentései alapján:

<i>Lehn Consulting AG.</i>	<i>74,99%</i>
<i>EXET Securities Inc.</i>	<i>22,59%</i>

A Társaság leányvállalatai és a részesedés nagysága százalékban (a cégcsoport a számviteli törvény 117. § (1) szerint konszolidációra nem kötelezett):

*Karszt Utca 3 Zrt (100 %)  
Andrássy „96” Kft.(100 %)  
Kranservice Zrt. (100 %)  
W-GO 2000 Zrt. (100 %)  
Volcano Properties Kft. (100 %)  
WBO Kft. (100 %)  
Hattyúház Kft. (49%)*

## Vezetőségi jelentés, elemzések

### **2010. első féléves eredmények és kilátások, vállalkozás üzleti környezete, céljai és stratégiája**

A Társaság fő tevékenysége vagyonkezelés. A működési költségek fedezésére a fő tulajdonosok által biztosított forrásokon felül a leányvállalatok által fizetett holdingdíj szolgál. A tárgy félévben a holdingdíjából származó árbevétel 9 millió Ft volt, amely megfelelő fedezetet nyújtott a féléves működési költségekre.

A hazai recesszió ingatlanpiacot érintő negatív hatásai még tartanak, de a lassú növekedés lehetőségének jelei már mutatkoznak, a bevezetett módosított adójogszabályok megfelelő háttérrel biztosíthatnak a hazai ingatlanpiaci, illetve gazdasági növekedés megindulásához.

A Társaságnak jelentősebb bevétele a leányvállalatok esetleges osztalékfizetéséből vagy részesedések értékesítéséből származhat. A Társaság a közeljövőben nem tervezi, hogy leányvállalatoktól osztalékgágon forrást vonjon el, a cégcsoporton belül keletkezett szabad forrásokat az egyes ingatlanok fejlesztésére, előtörlesztésre, új ingatlanok megvásárlására kívánja fordítani.

A leányvállalatok által a tárgyfélévben elért árbevételi 525 millió Ft, a 2009. évben az egész éves árbevétel 952 millió Ft volt, így valószínűsíthető, hogy a cégcsoport a 2009. évet meghaladó éves árbevételt tud realizálni a 2010. évben.

### **A vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok**

A Társaság a sikeres 2010. július 02-i tőzsdére lépését követően megvásárolta a Hattyúház Kft. 49 %-os részesedését, így a portfóliójába került a budai „Hattyúház” irodaház.

A főtulajdonos eddig tagi hitelekkel finanszírozta a társaság beruházásait, mely megfelelő stabil háttérrel biztosít a Társaságnak, hogy az immáron „alulárzott” hazai ingatlanpiacon megfelelő ingatlan portfóliót tudjon kialakítani, ennek a törekvésnek volt az első lépése a közismert néven „Hattyúház” irodaház részesedésének a megszerzése is.

A Társaság 2010. szeptember 30-án tőkeemelést fog végrehajtani, a tőkeemelésből származó további forrást, új irodaház megvásárlására kívánja fordítani a Társaság. Az új irodaház megvásárlására vonatkozó tárgyalások folyamatban vannak, s reményeink szerint a közeljövőben,

a Társaság a budapesti iroda- és ingatlanpiac még nagyobb jelentőséggel bíró szereplőjévé tud válni.

A Társaság és leányvállalatai az egyes ingatlanok és eszközök finanszírozására szolgáló hitelek törlesztő részleteit és az aktuálisan elszámolt kamatokat késedelem nélkül, hiánytalanul törleszti, a cégcsoport pénzügyi helyzete stabil, a fenntartható, megfontolt növekedéshez szükséges szabad forrásokkal rendelkezik.

**Mérleg és eredménykimutatás, teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jellemzői**

**A féléves jelentés a 2010. első félévére vonatkozó auditált mérlegen és eredménykimutatáson alapszik, mely mellékletként került becsatolásra.**

**Eszközök**

A Társaság leánycégeiben meglévő részesedései a befektetett pénzügyi eszközök között (mérleg 18. sor.) szerepelnek, melynek értéke a Hattyúhát Kft. 49 %-os üzletrészával megvásárlásával 2.560.000 ezer Ft összegről 2.696.377 ezer Ft-ra nőtt, mely 5,33 %-os növekedést jelent.

**Forgóeszközök**

A forgóeszközök értéke az elmúlt év végi cégalapítás miatti 0.-Ft összegről a félév végéig 12.787 ezer Ft-ra nőtt, mely túlnyomó részben a pénzeszközök növekedéséből ered.

**Források**

A Társaság saját tőkéje a félév során 2.559.976 ezer Ft-ról 2.564.117 ezer Ft összegre emelkedett a félév során elért 4,1 millió Ft eredménynek köszönhetően.

A fő tulajdonostól kapott kölcsönök, valamint az EURO/CHF keresztárfolyam kockázatának kivédésére szolgáló, szintén a fő tulajdonostól kapott svájci frank forrás következtében a kötelezettségek 153.508 ezer Ft összegre emelkedtek a félév során.

A fő tulajdonos Lehn Consulting AG.-vel kötött évi 2,5 milliós svájci frank hitelkeret szerződés segítségével a cégcsoport, az euróhoz kötött bérleti díjakból eredő bevétel és a svájci frankban nyilvántartott deviza hitelek törlesztő részleteinek kifizetésekor felmerülő kockázatot teljes

mértékben ki tudta védeni, mely igen nagy előnyt jelent a hazai ingatlanpiaci szereplőkkel szemben.

### **Eredménykimutatás**

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. A teljesítményekre vonatkozóan a bázisidőszak zéró (cégalapítás 2009. decemberében történt) bevételi kategóriájára tekintettel nem tudtunk számolni. Az elmúlt 2009. év végén realizált –24 ezer Ft mérleg szerinti eredmény a 2010. első félévében 4.141 ezer Ft összegre nőtt.

### **Kibocsátó felelősségvállaló nyilatkozata**

Alulírottak, mint a Társaság képviselőjére jogosult személyek kijelentjük, hogy a féléves jelentésben szereplő adatok és megállapítások a valóságnak megfelelnek, az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint készítettük el. Jelen féléves beszámoló valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket. A tárgyidőszakban a számviteli politikában és a számviteli elvekben változás nem történt.

Budapest, 2010. augusztus 30.

  
  
  
**Appeninn Nyrt.**  
Székely Gábor                      Altmann Mónika  
Igazgatótanács elnöke          Igazgatótanács tagja

Mellékletek:

- féléves mérleg és eredménykimutatás
- könyvvizsgálói jelentés