

## Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényesei részére

### A konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

#### Vélemény

Elvégeztük az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a „Társaság”) és leányvállalatai (együtt a „Csoport”) mellékelt 2020. évi konszolidált éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból - melyben az eszközök és források egyező végösszege 213.821.201 EUR, a tárgyévi átfogó eredmény 5.799.477 EUR nyereség-, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból, konszolidált saját tőke változásainak kimutatásából, konszolidált cash flow-k kimutatásából, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a konszolidált éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Csoport 2020. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről valamint az ezen időponttal végződő pénzügyi évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash flow-iról a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - („EU IFRS-ek”) foglaltakkal összhangban, valamint minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) EU IFRS-ek szerint összeállított konszolidált éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok - ideértve az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU (2014. április 16.) Rendeletét a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek jogszabályban előírt könyvvizsgálatára vonatkozó egyedi követelményekről („537/2014/EU Rendelet”) is - alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „a könyvvizsgálónak a konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete (IESBA) által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex Könyvvizsgálóknak (benne foglalva a Függetlenségre Vonatkozó Nemzetközi Standardok)”-ban (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### **Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések**

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált éves beszámoló egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt. Minden egyes alábbi kérdés esetében a könyvvizsgálati megközelítésünk leírása ebben a kontextusban történt.

Teljesítettük „a könyvvizsgálónak a konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakaszban leírt felelősségünket, beleértve az alább részletezett kérdésekkel kapcsolatosakat is. Ennek megfelelően a könyvvizsgálatunk magába foglalta a konszolidált éves beszámolóban foglalt lényeges hibás állításokra vonatkozó kockázatbecslésünk alapján kialakított eljárásoknak a végrehajtását. A könyvvizsgálati eljárásaink eredményei - beleértve az alábbi kérdéseket célzóan végrehajtott eljárásokat is - nyújtanak alapot a konszolidált éves beszámolóra vonatkozó könyvvizsgálói véleményünkhöz.

#### A befektetési célú ingatlanok piaci értékének meghatározása

A Csoport befektetési célú ingatlanjainak értéke 2020. december 31-én 172.440.000 EUR, amely a konszolidált mérlegfőösszeg 81%-a. A vezetőség külső szakértő bevonásával évente meghatározza a befektetési célú ingatlanok piaci értékét az EU IFRS-ek szerinti IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standardjának valós érték modellje alapján.

A befektetési célú ingatlanok értékelése jelentős becsléseket tartalmaz a jövőbeni bérleti díjak, az infláció és az ingatlanok kiadottsága tekintetében, emiatt úgy értékeltük, hogy a befektetési célú ingatlanok értékelése kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés.

A könyvvizsgálati eljárásaink - további eljárásaink mellett - magukba foglalták, hogy értékeltük a Csoport által használt értékelési eljárásokat és feltételezéseket. Az üzlet-értékelő szakembereink bevonásával megvizsgáltuk az értékelési modellben használt főbb inputok megfelelőségét és a vezetőség által alkalmazott feltételezéseket, illetve megítéltük a külső szakértő ilyen jellegű értékelésekben való jártasságát.

Megítéltük, hogy a Csoport konszolidált kiegészítő mellékletben megfelelően bemutatja-e a befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos, az EU IFRS-ek által előírt valamennyi információt.

A Csoport befektetési célú ingatlanjaira vonatkozó főbb számviteli politika elemek és a befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos információk a konszolidált kiegészítő melléklet 2.1.5 Befektetési célú ingatlanok, 2.3.3. Befektetési célú ingatlanok valós értéke, 10. Jövedelemtermelő befektetési célú

ingatlanok valós értékelésének eredménye és 17. Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok pontjában találhatóak.

## Üzleti kombinációk

2020. év során a Csoport három részesedést vásárolt meg:

- az Alagút Investments Kft. 100%-os részesedését 0,8 millió EUR vételáron,
- a Solum-Invest Kft. 76%-os részesedését 2,2 millió EUR vételáron és
- a Dreamland Holding Zrt. 75%-os részesedését 4,2 millió EUR vételáron.

A fenti tranzakciók az IFRS 3 Üzleti kombinációk hatálya alá tartoznak, amelyek jelentős és komplex menedzsment becsléseket kívánnak meg a megszerzett eszközök é kötelezettségek piaci értékelése során. A Csoport vezetősége külső szakértő bevonásával végezte el a vételár allokációs folyamatokat.

A fenti tranzakciók eredményeképpen a Csoport az alábbiakat számolta el:

- az Alagút Investments Kft. megvásárlása során 0,2 millió EUR negatív goodwill-t,
- a Solum-Invest Kft. megvásárlása során 0,1 millió EUR goodwill-t és
- a Dreamland Holding Zrt. megvásárlása során 4,3 millió EUR goodwill-t.

A fentiek jelentős tranzakciók, amelyek során a menedzsment nagyfokú becslésekkel élt a megszerzett eszközök és kötelezettségek piaci értékének meghatározásában, emiatt úgy értékeltük, hogy ez egy kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés.

A könyvvizsgálati eljárásaink - további eljárásaink mellett - magukba foglalták, hogy megvizsgáltuk az adásvételi szerződéseket, és a vezetőség értékelését arra vonatkozóan, hogy a tranzakciókat üzleti kombinációkként kell elszámolni, továbbá az akvizíciók időpontjainak meghatározását. ellenőriztük a részesedés ellenértékét, értékeltük a Csoport által használt

Az üzletértékelő szakembereink bevonásával megvizsgáltuk és kritikusan megkérdőjeleztük a vezetőség és a külső szakértők által alkalmazott feltételezéseket és metodológiát a tranzakciók eredményeképpen megszerzett eszközök és kötelezettségek, illetve két tranzakció esetében a nem ellenőrző részesedések értékelése során. Továbbá megvizsgáltuk és megkérdőjeleztük az értékelési modellben használt főbb inputok megfelelőségét, illetve megítéltük a külső szakértő ilyen jellegű értékelésekben való jártasságát.

Megítéltük, hogy a Csoport a konszolidált kiegészítő mellékletben megfelelően bemutatja-e az üzleti kombinációk elszámolásával kapcsolatos, az EU IFRS-ek által előírt valamennyi információt.

A Csoport üzleti kombinációkra vonatkozó főbb számviteli politikájának elemei és a negatív goodwillrel kapcsolatos információk a konszolidált kiegészítő melléklet 2.1.8. Goodwill és 2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások pontjában találhatóak.

## Üzleti kombináción keletkezett negatív goodwill elszámolása

2020. december 31-én a konszolidált éves beszámolóban kimutatott goodwill értéke 4.353.991 EUR, amely a fentiekben bemutatott, a Solum-Invest Kft. és a Dreamland Holding Zrt. felvásárlása során keletkezett. Az EU IFRS-ek rendelkezései alapján a Csoport vezetőségének évente szükséges megtérülés számítását végeznie a goodwillra. Ezen éves megtérülés számítás jelentős volt a könyvvizsgálatban, mivel a fenti egyenleg szignifikáns a konszolidált éves beszámolóban, továbbá a vezetőség ennek során elvégzett eljárásai komplexek és nagyfokú becsléseket tartalmaznak, különös tekintettel a jövőbeni bevételekre és a diszkontrátára. Emiatt a goodwill értékelést kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésnek értékeltük.

Az üzletértékelő szakembereink bevonásával megvizsgáltuk az értékelési modellben használt főbb feltételezéseket és eljárásokat. Továbbá megítéltük a jövőbeni cash-flow-k megfelelőségét és hogy azok a vezetőség által elkészített stratégiai tervekben alapulnak-e. Végül megítéltük, hogy a Csoport a konszolidált kiegészítő mellékletben megfelelően bemutatja-e a megtérülés számításokra vonatkozó információkat, különös tekintettel azokra, amelyek jelentősen befolyásolhatják a goodwill megtérülését.

A Csoport goodwill-ra vonatkozó főbb számviteli politikájának elemei és a goodwill-lel kapcsolatos információk a konszolidált kiegészítő melléklet 2.1.8. Goodwill és 21. Goodwill pontjában találhatóak.

## **Egyéb információk**

Az egyéb információk a Csoport 2020. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az egyéb információkért ideértve a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

A konszolidált éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy 1) az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a konszolidált éves beszámolóban vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényegesen hibás állítást tartalmaznak, valamint hogy 2) a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e,

A konszolidált üzleti jelentésről szóló véleményünknek ki kell terjednie a számviteli törvény 95/B. § (2) e) és f) pontja(i) által előírt információkra és nyilatkoznunk kell arról, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g)-h) pontjában említett információkat, valamint hogy a konszolidált üzleti jelentés tartalmazza-e a számviteli törvény 134. § (5) bekezdése szerinti nem pénzügyi kimutatást.

Véleményünk szerint a Csoport 2020. évi konszolidált üzleti jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. § (2) e) és f) pontja(i) által előírt információkat is, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2020. évi konszolidált éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Továbbá nyilatkozunk, hogy a Csoport rendelkezésre bocsátotta a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d) és g)-h) pontja szerint előírt információkat, valamint a konszolidált üzleti jelentés tartalmazza a számviteli törvény 134. § (5) bekezdése szerinti nem pénzügyi kimutatást.

A fentiekén túl a Csoportról és annak környezetéről a könyvvizsgálat során megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az egyéb információkban, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált éves beszámolóért**

A vezetés felelős a konszolidált éves beszámoló elkészítéséért és valós bemutatásáért az EU IFRS-ekkel összhangban, valamint a számviteli törvény EU IFRS-ek szerint összeállított konszolidált éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeivel összhangban történő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes konszolidált éves beszámoló elkészítése.

A konszolidált éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli konszolidált éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### **A könyvvizsgálónak a konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges

hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok - ideértve az 537/2014/EU Rendeletet is - összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok - ideértve az 537/2014/EU Rendeletet is - összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálathoz a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük a konszolidált éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- ▶ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet a konszolidált éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
  
- ▶ Értékeljük a konszolidált éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a konszolidált kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.



- ▶ Elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoport gazdasági egységei pénzügyi információira vonatkozóan ahhoz, hogy a konszolidált éves beszámolóról véleményt fejezhessünk ki. Mi vagyunk a felelősek a csoport-könyvvizsgálat irányításáért, felügyeletéért és eredményéért. A könyvvizsgálói véleményünkért kizárólag a miénk marad a felelősség.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Ezen felül az irányítással megbízott személyek felé nyilatkozunk arról, hogy megfeleltünk a függetlenségünkre vonatkozó releváns etikai előírásoknak, és kommunikálunk feléjük minden olyan kapcsolatot és egyéb ügyet, amely ésszerű megfontolás mellett érintheti a függetlenségünket, valamint, ahol releváns, a fenyegetés kiküszöbölése érdekében meghozott intézkedéseket, vagy alkalmazott óvintézkedéseket.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat, amelyek a legnagyobb jelentőséggel bírtak a jelen időszaki konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálata során, és amelyek így módon kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdéseknek minősülnek.

### **Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről**

Az 537/2014/EU Rendeletnek a könyvvizsgálói jelentés kötelező tartalmi elemeire vonatkozó előírásainak megfelelő jelentéstételek:

A könyvvizsgáló kijelölése

A Társaság Közgyűlése 2019. október 14. napján jelölt ki minket a Társaság jog szerinti könyvvizsgálójának. A folyamatos megbízásunk teljes időtartama a korábbi hosszabbításokkal és megújításokkal együtt 2 éve tart.

Az Audit Bizottsághoz címzett kiegészítő jelentéssel való összhang

A jelen könyvvizsgálói jelentésben szereplő véleményünk összhangban van az 537/2014/EU Rendelet 11. cikkének megfelelően elkészített az Audit Bizottsághoz címzett, és jelen könyvvizsgáló jelentéssel azonos napon keltezett kiegészítő jelentéssel.

## Nem könyvvizsgálói szolgáltatások

Nyilatkozunk, hogy az 537/2014/EU Rendelet 5. cikk (1) bekezdésében említett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatások nyújtására nem került sor részünkről a Társaság és az általa kontrollált vállalkozások felé, és a könyvvizsgálat elvégzése során teljes mértékben megőriztük a Csoporttól való függetlenségünket.

A jogszabályban előírt könyvvizsgálaton valamint a konszolidált üzleti jelentésben vagy a konszolidált éves beszámolóban bemutatott szolgáltatásokon túlmenően nem nyújtottunk semmilyen szolgáltatást a Társaságnak és az általa kontrollált vállalkozásoknak.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnere Lelkes Tamás.

Budapest, 2021. április ...

Lelkes Tamás  
megbízásért felelős partner  
Ernst & Young Kft.  
1132 Budapest, Váci út 20.  
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

Bartha Zsuzsanna Éva  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági szám: 005268