

## Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényesei részére

Az éves pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

### Vélemény

Elvégeztük az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a „Társaság”) csatolt 52990047YWS5LT39HV26-2025-12-31-1-hu.zip<sup>1</sup> digitális fájlban lévő 2025. évi éves pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely éves pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-i fordulónapra elkészített pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az eszközök és tőke és források egyező végösszege 45.740.901 E Ft -, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó teljes átfogó jövedelemkimutatásból – melyben a tárgyévi eredmény 864.997 E Ft veszteség -, saját tőke változásainak kimutatásából, cash flow-k kimutatásából, valamint a lényeges számviteli politika információkat is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint az éves pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Társaság 2025. december 31-én fennálló pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő pénzügyi évre vonatkozó pénzügyi teljesítményéről és cash flow-iról a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal – ahogyan azokat az EU befogadta – („EU IFRS-ek”) összhangban, valamint az minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) EU IFRS-ek szerint összeállított éves pénzügyi kimutatásokra 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 az éves pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás

---

<sup>1</sup> fent hivatkozott digitális fájl digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal:  
E3D23DF89DAED7BD24DF5D4D55777973291747D21928962A75FDC9AC15C2D0D9

magartatási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, és 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, ahogyan az a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatára vonatkozik, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő, közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálata szempontjából releváns további etikai előírásoknak is.

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

#### Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves pénzügyi kimutatások 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 az éves pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége” szakaszban leírt felelősségünket, beleértve az alább részletezett kérdésekkel kapcsolatosakat is. Ennek megfelelően a könyvvizsgálatunk magába foglalta az éves pénzügyi kimutatásokban 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 az éves pénzügyi kimutatásokra vonatkozó könyvvizsgálói véleményünkhöz.

#### Részesedések értékvesztés tesztje

A Társaság részesedéseinek értéke 2025. december 31-én 12.605.287 E Ft, mely az összes eszköz 28%-a. A részesedések értékelése jelentős becsléseken és feltételezéseken alapul.

A vezetés évente megvizsgálja, hogy szükséges-e értékvesztést elszámolnia a részesedésekre, összehasonlítva a megtérülő értéket a könyvszerinti értékkel az EU IFRS-ek előírása szerint.

A megtérülő értéket leginkább a részesedésekben lévő befektetési célú ingatlanok valós értéke befolyásolja,

Értékelési szakértőket vontunk be a leányvállalatokban lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározásához használt kulcsfontosságú feltételezések és módszertan vizsgálatához.

Ellenőriztük a leányvállalatokban lévő befektetési célú ingatlanok valós érték modelljében használt alapadatokat. Értékeljük a külső ingatlanértékelési szakértők minősítését, hozzáértését és függetlenségét.

mely valós érték jelentős mértékben függ olyan alkalmazott kulcsfontosságú feltételezésektől, melyek eredendően bizonytalanok; mint a jövőbeni bérleti díjak és a diszkontáláshoz használt hozam. A vezetés ezen valós értékek meghatározásához külső ingatlanértékelési szakértőt vesz igénybe.

A részesedések értékének jelentőségére és a kapcsolódó becslések bizonytalanságára tekintettel a részesedések értékvesztésének tesztelését kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésnek tekintettük.

Megvizsgáltuk, hogy a Társaság megfelelően alkalmazta-e a részesedések értékvesztés tesztjét, és szükség esetén a megfelelő értékvesztést elszámolta.

Értékeljük a Társaság részesedésekre vonatkozó közzétételeinek megfelelőségét az EU IFRS-ekkel összhangban, beleértve az értékvesztéssel vizsgálatával kapcsolatos közzétételeket is.

A Társaság leányvállalataiban lévő részesedésekre vonatkozó főbb számviteli politika elemek és a leányvállalatokban lévő részesedésekkel kapcsolatos információk a kiegészítő melléklet 2.1.4. Tőkebefektetések értékelése, 2.3.3. Részesedések értékvesztése és 16. Részesedések pontjaiban találhatóak.

#### A befektetési célú ingatlanok piaci értékének meghatározása

A Társaság jövedelem termelő befektetési célú ingatlanjainak értéke 894.128 E Ft, mely az összes eszköz 2%-a. A vezetés külső ingatlanértékelési szakértő bevonásával évente meghatározza a valós értékét, mivel a Társaság az IAS 40 standard valós érték modelljét választotta a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok értékelésére.

A befektetési célú ingatlanok értékelésének kérdése jelentős megítélést kíván, mivel a becsült valós érték jelentős mértékben függ olyan alkalmazott kulcsfontosságú feltételezésektől, melyek eredendően bizonytalanok; mint a jövőbeni bérleti díjak és a diszkontáláshoz használt hozam.

Értékelési szakértőket vontunk be a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározásához használt kulcsfontosságú feltételezések és módszertan vizsgálatához, ellenőriztük a valós érték modellben használt alapadatokat, és értékeljük a külső ingatlanértékelési szakértők minőségét, hozzáértését és függetlenségét.

Értékeljük, hogy a Társaság kiegészítő mellékletében a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok értékelésére vonatkozó közzétételek teljesek és megfelelőek, különösen azon feltételezésekre vonatkozóan, amelyekre az értékelési modell a legérzékenyebb.

A Társaság jövedelem termelő

Emiatt, a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok értékelését kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésnek tekintettük.

befektetési célú ingatlanjaira vonatkozó főbb számviteli politika elemek és a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos információk a kiegészítő melléklet 2.1.5. Befektetési célú ingatlanok, 2.3.2. Befektetési célú ingatlanok valós értéke, 8. Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye és 14. Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok pontjaiban találhatóak.

### Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy 1) az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves pénzügyi kimutatásokban vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz, valamint, hogy 2) az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Az üzleti jelentésről szóló véleményünknek ki kell terjednie a számviteli törvény 95/B. § (2) e) és f) pontjai által előírt információkra és nyilatkoznunk kell arról, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g)-h) pontjaiban említett információkat.

E felelősségünk teljesítése során az üzleti jelentéssel kapcsolatos véleményünk kialakításánál a Bizottság (EU) a 2004/109/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek az egységes elektronikus beszámolási formátumot meghatározó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről szóló 2019/815. (2018. december 17.) felhatalmazáson alapuló rendeletét („ESEF-rendelet”), mint az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket előíró egyéb más jogszabályt vettük figyelembe.

Véleményünk szerint a Társaság 2025. évi üzleti jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. § (2) e) és f) pontjai által előírt információkat is, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2025. évi éves pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Továbbá nyilatkozunk, hogy a Társaság rendelkezésre bocsátotta a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d) és g)-h) pontjai szerint előírt információkat.

A fentiekén túl a Társaságról 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 üzleti jelentésben, 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 az éves pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves pénzügyi kimutatások elkészítéséért az EU IFRS-ekkel összhangban, valamint a számviteli törvény EU IFRS-ek szerint összeállított éves pénzügyi kimutatásokra 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 éves pénzügyi kimutatások elkészítése.

Az éves pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli éves pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

A könyvvizsgálónak az éves pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy éves pénzügyi kimutatások 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 – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal – 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 éves pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük az éves pénzügyi kimutatások 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 eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- ▶ Megismerjük a könyvvizgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság 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 Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- ▶ Értékeljük az éves pénzügyi kimutatások átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizgálatunk 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 éves pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során, és amelyek ily módon kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdéseknek minősülnek.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

## A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK PREZENTÁLÁSÁNAK AZ EGYSÉGES ELEKTRONIKUS BESZÁMOLÁSI FORMÁTUMRA VONATKOZÓ RENDELET KÖVETELMÉNYEINEK VALÓ MEGFELELÉSÉRŐL KÉSZÍTETT JELENTÉS

Elvégeztünk egy kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízást a Társaság által készített, a jelentésünkben beazonosított digitális fájlban lévő pénzügyi kimutatások („ESEF formátumú pénzügyi kimutatások”) prezentálásának az ESEF-rendeletben meghatározott követelményeknek való megfelelésére vonatkozóan.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősségei az ESEF formátumú pénzügyi kimutatásokért

A Társaság vezetése felelős az ESEF-rendeletnek megfelelő ESEF formátumú pénzügyi kimutatások prezentálásáért. Ez a felelősség magában foglalja:

- ▶ a pénzügyi kimutatásoknak az alkalmazandó XHTML formátumban való elkészítését; és
- ▶ az ESEF-rendelet alkalmazása szempontjából releváns belső kontroll kialakítását, bevezetését és fenntartását.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért, beleértve az ESEF-rendeletnek való megfelelést.

A mi felelősségünk és a végrehajtott munka összefoglalása

A mi felelősségünk annak véleményezése az általunk szerzett bizonyítékok alapján, hogy az ESEF formátumú pénzügyi kimutatások prezentálása minden lényeges szempontból megfelel-e az ESEF-rendelet követelményeinek. Kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízásunkat a 3000. témaszámú, „Múltbeli pénzügyi információk könyvvizsgálatán vagy átvilágításán kívüli, bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízások” című (felülvizsgált) bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízásokra vonatkozó magyar nemzeti standarddal (ISAE 3000) összhangban hajtottuk végre.

Az ISAE 3000 szerinti kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízás magában foglalja az ESEF-rendeletnek való megfelelésre vonatkozó bizonyíték szerzését célzó eljárások végrehajtását. A kiválasztott eljárások jellege, ütemezése és terjedelme, beleértve az ESEF-rendeletben meghatározott követelményektől való, akár csalásból, akár hibából eredő lényeges eltérések kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függ. Kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízásunk magában foglalta a Társaság ESEF-rendelet követelményeinek alkalmazása szempontjából releváns belső kontrolljainak megismerését, valamint annak ellenőrzését, hogy megfelelően alkalmazták-e az XHTML formátumot. Meggyőződésünk, hogy az általunk szerzett bizonyíték elegendő és megfelelő ahhoz, hogy megalapozza véleményünket.

#### Vélemény

Véleményünk szerint a Társaság 2025. december 31-ével végződő évre vonatkozó, a jelentésünkben beazonosított digitális fájlban lévő ESEF formátumú pénzügyi kimutatásainak prezentálása minden lényeges szempontból megfelel az ESEF-rendelet követelményeinek.

#### AZ 537/2014/EU RENDELETNEK A KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS KÖTELEZŐ TARTALMI ELEMEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAINAK MEGFELELŐ JELENTÉSTÉTELEK

##### A könyvvizsgáló kijelölése

A Társaság Közgyűlése 2025. április 25-én jelölt ki minket a Társaság jog szerinti könyvvizsgálójának. A folyamatos megbízásunk teljes időtartama a korábbi hosszabbításokkal és megújításokkal együtt hét 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 a 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 Társaságtól való függetlenségünket.

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

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnere Varga János.

Budapest, 2026. április 1.

Varga János  
Megbízásért felelős partner  
Ernst & Young Kft.  
1132 Budapest, Váci út 20.  
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

Varga János  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági szám: 007319