

Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényesei részére

A konszolidált éves pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a „Társaság”) és leányvállalatai (együtt a „Csoport”) csatolt 52990047YWS5LT39HV26-2025-12-31-1-hu.zip¹ digitális fájlban lévő 2025. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az eszközök és tőke és források egyező végösszege 242.723.468 EUR, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált teljes átfogó jövedelemkimutatásból – melyben a tárgyévi adózott eredmény 3.822.874 EUR nyereség-, konszolidált saját tőke változásainak kimutatásából, konszolidált cash flow-k kimutatásából, valamint a lényeges számviteli politika információkat is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a konszolidált éves pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2025. 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”) összhangban, valamint az minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) EU IFRS-ek szerint összeállított konszolidált éves pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, és a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete (IESBA) által kiadott „Nemzetközi Etikai

¹ fent hivatkozott digitális fájl digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal:
E3D23DF89DAED7BD24DF5D4D55777973291747D21928962A75FDC9AC15C2D0D9

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 korlátozott véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

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

Teljesítettük „A könyvvizsgálónak a konszolidált éves pénzügyi kimutatás könyvvizsgálataért való felelőssége” szakaszban leírt felelősségünket, beleértve az alább részletezett kérdésekkel kapcsolatosakat is. Ennek megfelelően a könyvvizsgálatunk magába foglalta a konszolidált éves pénzügyi kimutatásban 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 pénzügyi kimutatásra vonatkozó könyvvizsgálói véleményünkhöz.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása

A Csoport jövedelem termelő befektetési célú ingatlanjainak értéke az összes eszköz 75%-a, azaz 181.142.294 EUR az értékesítési célra tartott ingatlanok összegével együtt. A vezetőség 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

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 értékeltük a külső ingatlanértékelési szakértők minőségét, hozzáértését és függetlenségét.

Értékeltük, 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.

díjak, és a diszkontáláshoz használt hozam.

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

A Csoport jövedelem termelő befektetési célú ingatlanjaira vonatkozó főbb számviteli politika elemek és a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos információk a konszolidált 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 15. Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok pontjaiban találhatóak.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Csoport 2025. 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 pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

A konszolidált éves pénzügyi kimutatások 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 pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges 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) 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 a konszolidált 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 a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket előíró egyéb más jogszabályt vettük figyelembe.

Véleményünk szerint a Csoport 2025. évi konszolidált üzleti jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. § (2) e) és f) pontjai által előírt információkat is, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2025. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény, valamint az előzőekben felsorolt egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival.

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

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 pénzügyi kimutatásokért

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

A konszolidált éves pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően köztegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli konszolidált éves pénzügyi kimutatásokban 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 pénzügyi kimutatásokért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált 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 – 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 pénzügyi kimutatások 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 könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük a konszolidált 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 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 pénzügyi kimutatásokban 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 pénzügyi kimutatások átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált éves pénzügyi kimutatásokban 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 pénzügyi kimutatásokról 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 övintézkedéseket.

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

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

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

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

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

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

- ▶ a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az alkalmazandó XHTML formátumban való elkészítését;
- ▶ megfelelő iXBRL-címkék kiválasztását és alkalmazását az ESEF-rendelet követelményei szerint, szükség esetén megítélést alkalmazva, beleértve a releváns címkék teljeskörű alkalmazását, valamint a bővítő elemek megfelelő létrehozását és kapcsolását; és
- ▶ az ESEF-rendelet alkalmazása szempontjából releváns belső kontroll kialakítását, bevezetését és fenntartását.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport 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 konszolidált 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 címkézés megismerését, a Csoport ESEF-rendelet követelményeinek alkalmazása szempontjából releváns belső kontrolljainak megismerését, valamint annak ellenőrzését, hogy megfelelően alkalmazták-e az XHTML formátumot, a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak a Csoport által az XBRL jelölési nyelv használatával történő címkézése teljességének értékelését, az ESEF-taxonómiából választott iXBRL-elemek Csoport általi használata és, ahol nem azonosítottak megfelelő elemet az ESEF-taxonómiában, a bővítő elemek létrehozása megfelelőségének ellenőrzését, valamint a kapcsolás használatának értékelését a bővítő elemek vonatkozásában.

Meggyőződésünk, hogy az általunk szerzett bizonyíték elegendő és megfelelő ahhoz, hogy megalapozza véleményünket.

Vélemény

Véleményünk szerint a Csoport 2025. december 31-ével végződő évre vonatkozó, a jelentésünkben beazonosított digitális fájlban lévő ESEF formátumú konszolidált 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 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 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