

## Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényesei részére

### A konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

#### Vélemény

Elvégeztük az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a „Társaság”) és leányvállalatai (együtt a „Csoport”) csatolt 52990047YWS5LT39HV26-2021-12-31-hu.xhtml<sup>1</sup> digitális fájlban lévő 2021. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 236.164.198 EUR, a tárgyévi átfogó eredmény 6.054.972 EUR veszteség -, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból, 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 pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2021. 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 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 a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

<sup>1</sup> fent hivatkozott 52990047YWS5LT39HV26-2021-12-31-hu.xhtml konszolidált pénzügyi kimutatások digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal:  
3C54DB672A5166D768B6C3EEFAA891D81CD041537CD0FF2E6798038D2F2D5731

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, 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 2021. december 31-én 185.662.961 EUR, amely a konszolidált mérlegfőösszeg 78%-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.

### **Goodwill értékelés**

2021. december 31-én a konszolidált éves beszámolóban kimutatott goodwill értéke 4.353.991 EUR, a Solum-Invest Kft. és a Dreamland Holding Zrt. felvásárlása során keletkezett 2020-ban. Az EU IFRS-ek rendelkezései alapján a Csoport vezetőségének évente szükséges megtérülés számítását végeznie a goodwill-ra. 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 megfelelését és hogy azok a vezetőség által elkészített stratégiai terveken 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 2.1.7. Goodwill és 21. Goodwill pontjában találhatóak.

### **Egyéb kérdések**

A Társaság vezetése felelős a Bizottság (EU) 2019/815. (2018. december 17.) rendelete („ESEF-rendelet”) 3. és 4. cikkében meghatározott követelményeknek megfelelő formátumú konszolidált pénzügyi kimutatások prezentálásáért. Az elvégzett könyvvizsgálatunk a konszolidált pénzügyi kimutatásokat tartalmazó - jelentésünkben elektronikusan azonosított - digitális fájl ember által olvasható tartalmára terjedt ki, könyvvizsgálatunk hatóköre nem terjedt ki annak vizsgálatára és ennek megfelelően nem mondunk véleményt arról, hogy a digitalizált információ minden lényeges szempontból megfelel-e az ESEF-rendelet követelményeinek.

## Egyéb információk

Az egyéb információk a Csoport 2021. évi konszolidált üzleti jelentéséből, amelyet a könyvvizsgálói jelentés dátuma előtt megszereztünk, valamint a Csoport Éves Jelentéséből állnak, amelyet várhatóan a könyvvizsgálói jelentés dátuma után bocsátanak rendelkezésünkre. 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 pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy 1) az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a konszolidált 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, valamint, hogy a konszolidált üzleti jelentés tartalmazza-e a számviteli törvény 134. § (5) bekezdése szerinti nem pénzügyi kimutatást.

Véleményünk szerint a Csoport 2021. 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 2021. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

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

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

Amikor átolvassuk az Éves Jelentést, ha arra a következtetésre jutunk, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk az adott kérdést kommunikálni az irányítással megbízott személyek felé.

## **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért**

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak 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 konszolidált 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 pénzügyi kimutatásokért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy a konszolidált 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 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 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 hívunk a figyelmet a konszolidált 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 Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- ▶ Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált 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 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 kapcsolódó óvintézkedéseket is.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat, amelyek a legnagyobb jelentőséggel bírtak a jelen időszaki konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során, és amelyek ily 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

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság Igazgatósága közgyűlési hatáskörben eljárva 2019. október 14-én jelölt ki minket a Társaság jog szerinti könyvvizsgálójának. A folyamatos megbízásunk teljes időtartama a korábbi hosszabbításokkal és megújításokkal együtt 3 (három) 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 Csoporttól való függetlenségünket.

A jogszabályban előírt könyvvizsgálaton, valamint a konszolidált üzleti jelentésben vagy a konszolidált 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 Bartha Zsuzsanna Éva.

Budapest, 2022. április 8.

Bartha Zsuzsanna Éva  
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