

## 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, és leányvállalatai (a „Csoport”), 2018. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2018. december 31-i fordulónapra készített konszolidált mérlegből – melyben az eszközök, illetve a saját tőke és kötelezettségek egyező végösszege 125.335.000 EUR, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált átfogó jövedelem kimutatásból, amelyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme 16.405.909 EUR nyereség -, konszolidált saját tőke-változás kimutatásból és konszolidált cash-flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált kiegészítő megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatai 2018. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről, és konszolidált cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („EU IFRS-ek”) foglaltakkal összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

### Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelőségünk bővebb leírását jelentésünk „*A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége*” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „*A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata*”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „*Könyvvizsgálók Etikai Kódexe*”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

### Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze általunk



végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

### **Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések**

#### ***A jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok értékelése***

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban 2017. december 31-én 62.990.000 EUR, 2018. december 31-én 117.820.822 EUR értékű jövedelem termelő befektetési célú ingatlant mutatott ki. A fenti mérlegértékek az ingatlan portfólió független értébecslő által is megállapított becslült valós értékét tükrözik. A jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékét a menedzsment évente aktualizálja, melynek eredményeként 2018. évben 16.040.000 EUR átértékelési nyereség elszámolására került sor.

A Csoport az értébecslésből adódó bizonytalanság csökkentése végett más független értébecslővel is felülvizsgáltatta az alkalmazott értébecslés módszerének helyességét, az értébecslés során használt feltételezéseket.

#### ***A Csoport kapcsolt felekkel folytatott tranzakciónak vizsgálata***

A Csoport a kapcsolt felekkel jelentős ügyleteket bonyolított az üzleti évben, aminek következményeként 2018. évi konszolidált mérlegében 8.501.046 EUR hosszúlejárátú és 95.198 EUR rövid lejárátú kötelezettséget mutatott ki.

Az ügyletek árképzése során a Csoport a független felek között szokásos alapelveket alkalmazta, a tranzakciókról írásbeli szerződések készültek. Az év végi egyenlegek egyeztetésére egyenlegértesítő levelek kerültek kiküldésre.

### **A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések könyvvizsgálata során elvégzett eljárások**

A konszolidált pénzügyi kimutatásokban kimutatott befektetési célú ingatlanok értékelése helyességének vizsgálata során:

Értékeljük a független értébecslő és az értébecslést felülvizsgáló szakértő szakértelmét, kompetenciáját és objektivitását, az alkalmazott valós érték modell és az iparági sajátosságok összeegyeztethetőségét.

Ellenőriztük a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok jogi helyzetét, az alapadatok pontosságát, vizsgáltuk a vonatkozó pénzügyi beszámolási standardok megfelelő alkalmazását, alapelveinek és specialitásainak figyelembevételét.

Vizsgálatunk során lényeges hibás állítást nem azonosítottunk.

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók vizsgálata során beazonosítottuk a kapcsolt feleket. Átolvastuk a kapcsolt felek közötti ügyletekre vonatkozó szerződéseket. A tranzakciókról készített számlákat és banki utalásokat, a hozzájuk tartozó szerződéseket mintavételes eljárással egyeztetettük. Vizsgáltuk a transzferár-nyilvántartásban rögzített elvek érvényesülését. A kapcsolt felek részére a fordulónapi egyenlegekre vonatkozó egyenleg-megerősítő leveleket küldtünk ki, amelyek tartalma a pénzügyi kimutatásokban szereplő adatokat támasztotta alá.

A kapcsolt felek közti ügyletek évközi elszámolása és az év végi mérlegértékek vizsgálata során lényeges hibás állítást nem azonosítottunk.

