

Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Konzolidált beszámoló

Auditált, konszolidált évközi beszámoló, mely a magyar számviteli elvek alapján került összeállításra

Társaság neve	Appenin Nyrt.
Társaság címe	1022 Budapest, Bég u. 3-5.
Ágazati besorolás	Vagyonkezelés (ingatlan hasznosítás)
Jelentési időszak	2011. II. negyedév
Befektetési kapcsolattartó	Székely Gábor
Telefon	+36 1 346 8869
E-mail	info@appeninholding.com

Az Appenin Vagyonkezelő Holding Nyilvánosan Működő Részvénytársaság a Budapesti Értéktőzsde szabályzata, illetve a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény, valamint a 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet 2. számú melléklete alapján elkészítette a 2011. első féléves jelentését. Jelentés tartalmazza a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott számviteli elveknek megfelelően elkészített tárgyidőszakra vonatkozó auditált és első alkalommal konszolidált mérlegét és eredmény kimutatását – melyek mellékletként kerültek becsatolásra a könyvvizsgálói jelentéssel együtt – és az ezekhez fűzött értékelést, vezetőségi jelentést. A jelentésben szereplő adatok független könyvvizsgáló által auditáltak, konszolidáltak.

A beszámoló tartalma

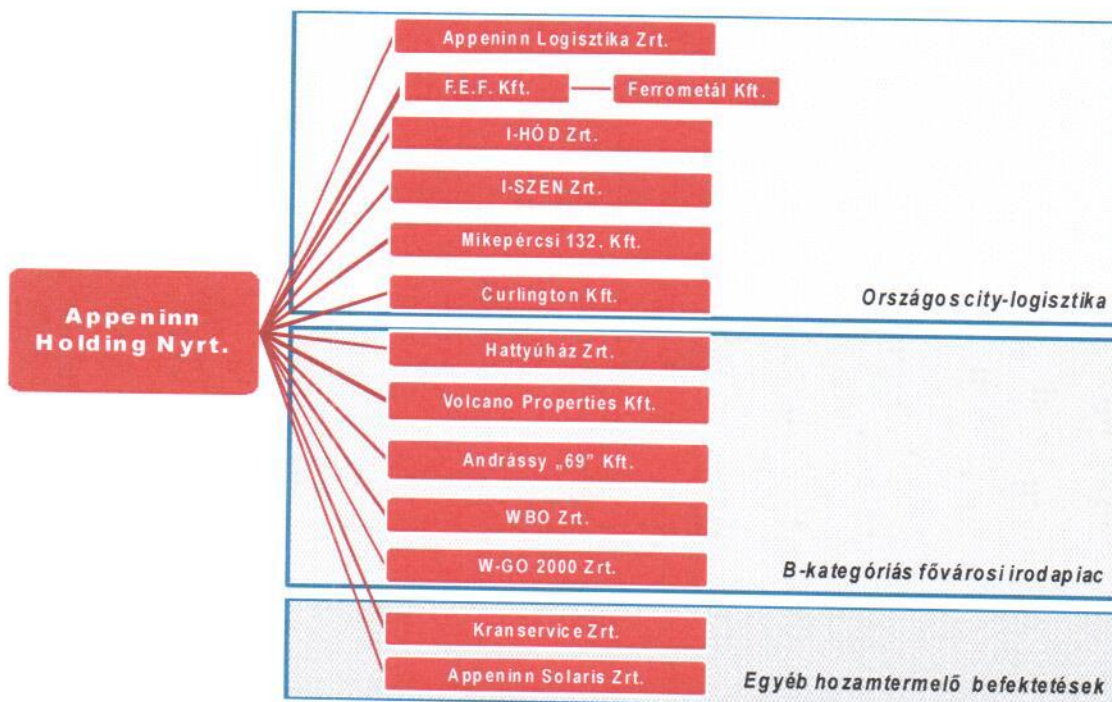
- A társaság bemutatása
- Összefoglaló az Appenin Holding Nyrt. 2011. első félévéről
- Iparági környezet jellemzése
- Célok és stratégia
- Összevont, konszolidált közbenső mérleg
- Konszolidáció folyamatának bemutatása
- Mérlegen kívüli kötelezettségek
- Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2011.06.30.)
- Vezető állású tisztségviselők, stratégiai alkalmazottak
- Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)
- Általános információk a pénzügyi adatokra vonatkozóan
- Kibocsátó felelősségvállaló nyilatkozata

A társaság bemutatása

A 2009 végén megalakított Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. Magyarország egyik legdinamikusabban növekvő befektetési társasága. Tevékenysége során olyan résziaci szegmensekre koncentrál, melyekben alacsonyan árazott, ám nagy hozamtermeléssel kecsegtető eszközök szerezhetőek meg, és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. Ilyen célterület többek között a B-kategóriás irodaházak, valamint az ipari és logisztikai ingatlanok, vagy éppen a speciális igényeket kielégítő haszongépjárművek piaca. Az Appenin Holding célja, hogy ingatlan portfóliójának folyamatos szélesítésével egy klasszikus, konzervatív üzletpolitikát, eszközalapon jól meghatározható értéket képviselő nemzetközi holdinggá fejlődjön.

A Társaság leányvállalatai az időszak végén, és a részesedés nagysága százalékban:

- Andrassy „69” Kft.(100 %)
- Appenin Logisztika Zrt. (100%)
- Curlington Kft. (100 %)
- F.E.F. Kft. (100 %)
- Ferrometál Kft. (az F.E.F. Kft. 100%-os tulajdonában)
- Hattyúház Zrt. (74%)
- I-HÓD Zrt. (100%)
- I-SZEN Zrt. (100%)
- Kranservice Zrt. (100 %)
- Mikepércsi út 132. Kft. (100%)
- Appenin Solaris Zrt. (100%)
- Volcano Properties Kft. (100 %)
- WBO Zrt. (100 %)
- W-GO 2000 Zrt. (100 %)



Összefoglaló az Appeninn Holding Nyrt. 2011. első félévéről

- A társaság első, konszolidált beszámolója szerint az Appeninn csoport 2011 első félévében 456millió Ft-os árbevétel mellett 189 milliós mérleg szerinti eredményről tud beszámolni. Noha az árbevétel kevesebb, mint a korábbi, a társaság leányvállalatainak konszolidáció nélkül összesített árbevételének időarányos része (mintegy 10%-kal), az összehasonlítás több tényező miatt is nehéz:
 - 2011 első félévében a társaság egyik legfontosabb érdekeltisége, a Hattyúház csak 40%-os kihasználtságon futott. A bérlői aktivitás az időszak végére már 70% fölé emelkedett, ami egyértelmű bizonyítéka az Appeninn bérlő-akviráló képességének és ebben rejlő operatív versenyelőnyének.
 - Kikerült a társaságból – jelentős eredmény realizálása mellett – a Karszt utcai érdekeltiség, így árbevétellel már nem járul hozzá az eredményekhez.
 - A társaság friss akvizícióin a bérlői aktivitás a félév során még kiépítés alatt volt, árbevétel-termelő képessége csak a második félévben lendül fel.
 - A korábban egyszeri tételt okozó Kranservice gépjárműértékesítési árbevételek 2011 első félévében már természetesen nem jelentkeztek.
 - A Kranservice erős ügyfélnyomás hatására bérleti díjait csökkenteni kényszerült. Profitabilitását azonban azonos szinten megőrizte, a működésben rejlő hatékonysági tartalékok kiaknázásával, és a finanszírozási háttér újratárgyalásával.
- A társaság a konszolidált jelentés készítésével egyidőben megragadta az alkalmat, és a transzparencia érdekében leértékelte, realizálta svájci frank alapú hiteleinek állományát. Noha a társaság adózott eredménye – többek közt ennek is betudhatóan – negatív lett, a leányvállalatok teljesítményének, és a megfelelő befektetásmenedzsment politikának köszönhetően pozitív mérleg szerinti eredményről tud beszámolni a társaság a konszolidált kimutatásban.
- Az irodapiacon 2009-ben elindult lejtmeneti trend csak 2010-et követően kezdett megfordulni. A nehéz gazdasági környezet miatt költségcsökkentő megoldásokra volt szükség az üzemeltetésben, ezzel a társaság elejét tudta venni a bérleti díjak csökkentésére szóló bérlői igényeknek, fenntartva megtérülési elvárásait.
- Az Appeninn a nehezebb piaci körülmények mellett is folyamatosan kereste jól hasznosítható és magas hozamtermelési képességgel rendelkező befektetési célpontokat, így az első félév során főként city logisztikára alkalmas ingatlanok akvizícióját hajtotta végre országszerte: a jó elhelyezkedés és kedvező bérbe adhatóság szempontját követve Nagykanizsán, Kecskeméten, Szentesen, Debrecenben, Újpesten és Zuglóban vásárolt raktár- és ipari ingatlant a társaság.
- A Nagykanizsai ipari és raktár területen a svéd Volvo Truck Corporation leányvállalata, a Volvo Hungária alakított ki márkaszervizt, 3+3 évre szóló szerződéssel.
- Karszt utca érdekeltiséget 2011. első félévében értékesítette a társaság, a haszon már megjelenik a konszolidált beszámolóban is. Az ingatlant portfóliótisztítás céljából értékesítette az Appeninn, ezzel a fő tevékenységbe nem illő vagyonelem nem torzítja a társaság operatív pályáját, és nem köt le feleslegesen tőkét.
- Az első félévben megvásárolt Schweidel utcai city logisztika érdekeltiség tulajdoni tisztítása is folyamatban van. Az ingatlant a FEF és Ferrometal cégek együttese testesíti meg, ezeket egybe kívánjuk olvasztani. Ennek célja, hogy a hitel, és annak fedezetéül szolgáló ingatlan ne külön társaságokban legyen nyilvántartva, valamint a finanszírozás költségei és a bérleti díj árbevétel egy társaságban realizálódhat.

- A XIV. kerület, Egyenes utca 4. szám alatti zuglói ipartelep is az Appeninn tulajdonába került, amely egy 4700 négyzetméteres telken 1850 négyzetméteres felépítménnyel rendelkezik. Az Egyenes utcai ingatlan erős tagja az Appeninn eddigi ipari ingatlan portfoliójának.
- Májusban bejegyezték a Rotux Zrt. beolvadását, amelyen keresztül az Appeninn egy 7,2 hektáros, 6000 nm-es felépítménnyel rendelkező belterületi kecskeméti és egy 3 hektáros, 2400 nm-es felépítménnyel rendelkező belterületi szentesi ingatlannal bővítette portfólióját. A kecskeméti ingatlan kiváló elhelyezkedését mutatja, hogy a Mercedes új gyártóüzemének közelében található. A tranzakció révén az Appeninn teljesíti a Budapesti Értéktőzsde „A” kategóriás részvényekre vonatkozó előírásait.
- Május hónapban jegyezték be a Holding 100%-os tulajdonaként a frissen alapított Appeninn-Solaris Zrt.-t, amelynek fő tevékenysége villamosáram-termelés lesz, közepes méretű naperőművek telepítését és üzemeltetését fogja végezni.
- Május óta kereskedhetnek az Appeninn részvényeire szóló határidős termékkel a befektetők a Budapesti Értéktőzsde határidős szekciójában. A kevesebb, mint egy évvel ezelőtt tőzsdére kerülő részvény több mint 80 százalékot emelkedett, a határidős kontraktusok is a befektetők kedvenceivé válhatnak.

Iparági környezet jellemzése

A gazdasági válság hatására 2009-ben megindult ingatlanpiaci nehéz körülményekből a 2011-es év első félévében reméltek ellenére lassan tér magához az irodapiac. A várt fellendülés elmaradása nemcsak Magyarország piacára jellemző, de a kilábalás Prágában, Varsóban és Bukarestben is veszít lendületéből. A remélt növekedés tehát megtorpanni látszik, amely egyrésztől a svájci frank váratlan és kiszámíthatatlan emelkedésével indokolható, másrészt a mediterrán országok válságai vetnek a mi piacainkra is árnyékot, mivel sok befektető azonos kockázati régióba hajlamos sorolni minket.

A hazai KKV szektor helyzete nagyban befolyásolja az iroda-ingatlanpiac alakulását, a kínált irodaterületek telítettségének szintjét. A felemelni és megerősíteni kívánt KKV szektorban a kedvező jelek ellenére továbbra is várat magára a látványos javulás, mivel a banki források továbbra sem növekedtek feljűk, az állami ösztönzők pedig nem jelennek meg ilyen rövid távon. Noha a KKV szektor hangulata érezhetően javult, ahogyan az ingatlanpiaci remények is növekedtek, az ingatlanpiaci aktivitásuk mégsem javult a remélt ütemben.

Míg az 'A' kategóriás irodák piacán továbbra is sok az üresen álló ingatlan, nagyobb területű, összefüggő 'B' kategóriás irodákat nehezebben találnak már a bérlők. Bár az összesített irodakereslet alig változik a tavalyi évhez képest, a bérlői szegmens bizonyos része költséghatékonysági szempontok miatt fordul a 'B' kategóriás irodaházak felé. Ebből a folyamatból az Appeninn Holding leányvállalatai is jelentősen profitáltak.

Célok és stratégia

Ingtalan gazdálkodás - irodapiac

Az Appeninn Holding stratégiája szerint alapvetően olyan résziaci szegmensekre koncentrálnak, melyekben alacsonyan árazott, ám professzionális üzemeltetés révén nagy hozamtermeléssel üzemeltethető eszközök szerezhetők meg, és tarthatók fenn közép- illetve hosszútávon, befektetési céllal. A cégcsoport elsődlegesen fővárosi irodaházakkal rendelkezik, valamint országosan is akvirál logisztikai, kereskedelmi ingatlanokat.

Az Appeninn belső növekedése az akvizíciók okán erős, azonban a változó gazdasági környezet és a finanszírozási körülmények óvatosságra intik a társaságot. A társaság számára a meghatározó tulajdonoson, a Lehn Consultingon keresztül a finanszírozási háttér biztosított, így megfelelő forrásokkal rendelkezik a kedvező befektetési lehetőségek, így akár további irodaház vásárlások finanszírozására. A cégcsoport finanszírozási helyzete stabil. A Lehn Consulting 2,5 millió CHF hitelkeretet biztosít a Holding számára, melyen keresztül a Holding számára az EUR/CHF árfolyammozgás esetlegesen kedvezőtlen hatásai is kivédhetővé válnak.

A társaság portfóliójában szereplő iroda ingatlanok kedvező kihasználtsági szintje mellett, az Appeninn számára fontos a bérlői igények kiszolgálása, valamint az üzemeltetési hatékonyság szem előtt tartása. Az üzemeltetésben folyamatosan keresi a társaság a környezetkímélő és költségcsökkentő megoldásokat, így például nyílászárócsereket, közüzemi szerződések újratárgyalását, beszállítói tenderek kiírását folytatta le az operatív vezetés az üzemeltetett ingatlanokban.

A kedvező lokáció és a kiemelkedően jó ár/érték arányt biztosító bérbeadási politika a Cégcsoport részére 84%-os összesített kihasználtsági mutatót eredményez, mely meghaladja a budapesti átlagot. Míg a fővárosban főként a 'B' kategóriás iroda ingatlanok számára kedvező a piac, addig vidéken a raktár és ipari ingatlanok iránt növekszik a kereslet, melyekkel kapcsolatosan a fő elvárás akárcsak az irodapiacra: a jó lokáció, kedvező megközelíthetőség és az előnyös funkciók.

A Hattyúház bevételkiesése érezhető volt, de a második félévnek már jó feltöltöttséggel fog neki a cég, ami igazolja az operatív bérlői akvizíciós kompetencia erősségeit a változó környezet, és a KKV piac nehézségei ellenére is.

A Cégcsoport leánycégeken keresztül birtokolja az egyes ingatlanokat, az üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat (számvitel, pénzügy, karbantartás) központosítva, a Holding cégen keresztül látja el. A kedvezőtlen gazdasági környezet bérlőkre gyakorolt hatásának ellensúlyozása kihívást jelent a társaság számára, de az üzemeltetési költségek lefaragásával a bérlők költségcsökkentési igényei kielégíthetőek, ezáltal a bérleti díjak csökkentésére nem helyezednek nyomás.

Irodapiaci érdekeltségek	WGO2000	Volcano	Andrássy96	WBO	Hattyúház
Tulajdoni hányad	100%	100%	100%	100%	74%
Ingtalan adatok	II. Bég u. 3-5. XIII. Visegrádi u. 110.		IX. Páva u. 8.	XI. Szerémi u. 7/b.	I. Hattyú u. 14.
Terület nm	7 754	2 937	4 000	228	7 892
Kihasználtság - aktuális	100%	100%	99%	100%	70%
Össz terület nm	22 811				
Össz. kihasználtság	89%				

Ingatlan gazdálkodás – city logisztika

A társaság 2010. november 2-án jelentette be az Appenin Logisztika Zrt. megalapítását, mellyel a raktározási és ipari ingatlan piacon kíván megjelenni, s ezzel a csoportszintű növekedés bázisát egy új ingatlanpiaci szegmensre terjeszti ki. Az új szegmensbe történő belépés az irodapiacon megfogalmazott alapértékek mellett valósul meg: átlag feletti kihasználtsággal üzemeltethető ingatlanok részvényesi értéket teremtő hozamszint melletti akvizíciója. Ennek első lépéseként az Appenin Logisztika Zrt. decemberben egy nagykanizsai, 0,8 hektáros, belterületi ingatlan megvásárlásáról kötött szerződést. A 600 négyzetméteres üzemcsarnokot és 1400 négyzetméternyi irodahelységet magában foglaló ingatlan a piaci igények széles körét kiszolgáló logisztikai raktárrá fejleszthető minimális beruházással. A piaci lehetőségek aktív vizsgálatának eredményeként február folyamán pedig hírt adtak a Rotux Zrt. beolvadásáról is, mely során a Rotux Zrt. két jelentős ingatlaneleme kerülhetett az Appenin tulajdonába; egy kecskeméti és egy szentesi logisztikai funkciót betöltő ingatlan. Áprilisban az Appenin folytatta raktározási és ipari ingatlan portfóliójának bővítését, ezúttal Budapest IV. kerületében, a Schweidel József utcában vásároltak raktárterületet.

A IV.kerületi ingatlan teljes mérete 11.921 m², melyen 4835 m² területen egy földszintes csarnoképület áll, ami jelenleg raktár, valamint iroda funkciót lát el. Portfóliójának bővítését a vidéki city logisztika területén is folytatta, így Debrecenben egy 2.532 m²-es jó elhelyezkedésű logisztikai központot vásárolt, rajta 1470 m²-es iroda-, és raktárépülettel.

Az Appenin üzleti döntéseit igazolja, hogy a nagykanizsai ipartelep jelentős része ebben a félévben a Volvo Hungária személyében hosszú távú bérlőre talált.

A XIV. kerület, Egyenes utca 4. szám alatti zuglói ipartelep is az Appenin tulajdonába került, amely egy 4700 négyzetméteres telken 1850 négyzetméteres felépítménnyel rendelkezik. Az Egyenes utcai ingatlan erős tagja az Appenin eddigi ipari ingatlan portfóliójának.

Ingatlanok	Nagykanizsa	Kecskemét	Szentes	Újpest	Debrecen	Zugló	TOTAL
Telekméret (nm)	8 000	71 861	30 080	11 921	2 532	4 700	129 094
Iroda méret (nm)	1 400	476			1 470		3 346
Raktár méret (nm)	600	5 548	2 385	4 835	700	1 850	15 918
Össz terület (nm)	19 264						
Tevékenység	szerviz, city logisztika	city-logisztika	energia-park, tűzép	city- logisztika	city- logisztika	city- logisztika	

Az Appenint a változó gazdasági környezet és a svájci frank kiszámíthatatlansága még átgondoltabb üzleti stratégiára készíti, melynek következtében egyrészt a portfóliójának alapos áttekintésére és esetenkénti tisztítására került sor. A Karszt utcai érdekeltséget 2011 első félévében értékesítette a társaság, melyre azért került sor, hogy a fő tevékenységbe nem illő vagyonelem ne torzítsa a társaság operatív pályáját, és ne kössön le feleslegesen tőkét.

A második negyedévben alapított Appenin Solaris Zrt. a kis – azaz 500 kilowattnál kisebb kapacitású – naperőművek piacán kíván megjelenni, mint áramtermelő, a kötelező átvételi rendszerben értékesítve a villamos energiát. A társaság a pilot-projektet akkor tekinti sikeresnek, ha 10 évnél rövidebb megtérülés érhető el, és műszaki értelemben is kedvezőek a tapasztalatok az Appenin szentesi ingatlanján, valamint a Bedő faluban megvásárolni tervezett helyszínen is.

Speciális járművek bérbeadása

A Kranservice Zrt. a hazai speciális járműpiacon egyedi szerepet tölt be jó terepjáró képességgel rendelkező, önjáró teleszkópos daruk bérbeadásával. A társaság járműflottája bérbeadással kerül hasznosításra.

A Kranservice árbevétele csökkent a bérlők felé nyújtott árengedmények miatt, ugyanakkor profitabilitása szinten maradt a kedvezőbb finanszírozási konstrukciónak köszönhetően.

A társaság tervei között szerepel, hogy folytatja a portfóliótisztítást, melynek keretében a Kranservice leányvállalatban található nyerges vontatókat is értékesíteni tervezik, így a bérbeadási tevékenység megszűnik. Ez nem érinti a speciális olajfűrészi feladatokhoz használt önjáró darus gépjárműveket.

A leányvállalat gazdálkodása stabil és nyereséges, a lízingköltségeket lefedő és azt meghaladó bérleti bevételek hosszútávon biztosítottak.

Összevont, konszolidált közbenső mérleg

Az Appenin Nyrt. megalapítására 2009. decemberében került sor, de bevételtermelő üzleti tevékenységét 2010-ben kezdte meg. Az Appenin Nyrt. holding funkciót tölt be, központi ügyviteli és menedzsment-szolgáltatásokat biztosít a leánycégeknek.

1 1 6 8 3 9 9 1 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 6 5 3 8

Céggjegyzék száma

Appeninn Nyrt.

a vállalkozás megnevezése

1022 Budapest, Bég u. 3.

a vállalkozás címe, telefonszáma

2011. június 30.

összevont (konszolidált) közbenső mérleg

Keltetés: Budapest, 2011. augusztus 1.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

stat. sz.: 11683991-6810-114-01
cgsz.: 01-10-046538

Appenin Nyrt.

MÉRLEG
1 / 1

2011. június 30.

Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítással	Tárgyév
a	b	c	d	e
A.	Befektetett eszközök	0		13 672 068
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0		1 551
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			0
2.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			0
3.	Vagyoni értékű jogok			1 551
4.	Szellemi termékek			0
5.	Üzleti vagy cégérték			0
6.	Immateriális javakra adott előlegek			0
7.	Immateriális javak érték helyesbítése			0
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	0		13 245 252
1.	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			5 658 181
2.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			2 565
3.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			297 791
4.	Tenyészállatok			0
5.	Beruházások, felújítások			56 119
6.	Beruházásokra adott előleg			0
7.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			7 232 506
III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		425 265
1.	Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban			0
2.	Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban			0
3.	Egyéb tartós részesedés			1 500
4.	Tartósan adott kölcsön egyéb rész. visz. álló váll.-ban			0
5.	Egyéb tartósan adott kölcsön			38 354
6.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0
7.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			0
8.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			0
9.	Tőkekonszolidációs különbözet			387 411
10.	- leányvállalatokból			387 411
11.	- társult vállalkozásokból			0

Keltezés: Budapest, 2011. augusztus 1.

Alx
Appenin Nyrt.
a vállalkozás vezetője
(képviseletje)
Albószám: 11683991-2-41

stat. sz.: 11683991-6810-114-01
cgsz.: 01-10-046538

Appenin Nyrt.

MÉRLEG
1 / 2

2011. június 30.

Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző évek) módosítással	Tárgyév
a	b	c	d	e
B.	Forgóeszközök	0		1 837 235
I.	KÉSZLETEK	0		2 511
1.	Anyagok			0
2.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			0
3.	Növedék-, hizó- és egyéb állatok			0
4.	Késztermékek			0
5.	Áruk			2 511
6.	Készletekre adott előlegek			0
II.	KÖVETELÉSEK	0		1 149 716
1.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)			70 042
2.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			4 260
3.	Követelések egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			12 733
4.	Váltókövetelések			0
5.	Egyéb követelések			1 062 681
6.	Követelések értékelési különbözete			0
7.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			0
8.	Konzolidációból adódó (számított) társasági adó követelés			0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	0		435 337
1.	Részesedés kaposolt vállalkozásban			413 731
2.	Egyéb részesedés			0
3.	Saját részvények, saját üzletrészek			0
4.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			21 606
5.	Értékpapírok értékelési különbözete			0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	0		249 671
1.	Pénztár, csekkek			12 004
2.	Bankbetétek			237 667
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0		3 441 635
1.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			72 496
2.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			2 116
3.	Halasztott ráfordítások			3 367 023
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (A.+B.+C. sor)		0		18 950 938

Keltezés: Budapest, 2011. augusztus 1.


A vállalkozás vezetője
(képviselője)
Adószám: 11683991-2-41

stat. sz.: 11683991-6810-114-01
cgsz.: 01-10-046538

Appenin Nyrt.

2011. június 30.

MÉRLEG
1 / 3

Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző évi(ek) módosítással	Tárgyév
a	b	c	d	e
D.	Saját tőke	0		5 760 874
I.	JEGYZETT TŐKE			3 011 645
1.	Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedések névértékén			0
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			0
III.	TŐKETARTALÉK			951 553
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK			166 285
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK			413 731
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0		0
1.	Értékeltetésértékelési tartaléka			0
2.	Válós értékelés értékelési tartaléka			0
VII.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY			188 666
VIII.	Leányvállalati saját tőke változás			0
IX.	Konzolidáció miatti változások	0		946 186
1.	- adósságonkonszolidálás különbszetéből	0		946 186
2.	- közbeszó eredmény különbszetéből			0
X.	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése			82 808
E.	Céltartalékok	0		313 784
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			178 711
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			0
3.	Egyéb céltartalék			135 073
F.	Kötelezettségek	0		12 652 390
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0		1 267 108
1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapos. váll. szemben			0
2.	Hátrasorolt köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			0
3.	Hátrasorolt köt.-ek egyéb gazdálkodóval szemben			0
4.	Tőkekonzolidációs különbözet leányvállalatokból			1 267 108

Keltezés: Budapest, 2011. augusztus 1.



 1022 Budapest,
 2011. aug. 30.
 a vállalkozás vezetője
 (képviseletje)
 Adószám: 11683991-01-10

stat. sz.: 11683991-6810-114-01
cgsz.: 01-10-046538

Appenin Nyrt.

2011. június 30.

MÉRLEG
1 / 4

Források (passzívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző évi(ek) módosítással	Tárgyév
a	b	c	d	e
II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		10 596 896
1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			209 643
2.	Átváltoztatható kötvények			0
3.	Tartozások kötvénykibocsátások			0
4.	Beruházási és fejlesztési hitelek			9 390 490
5.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			124 013
6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt váll. szemben			567 682
7.	Tartós köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			260 689
8.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			43 979
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		788 386
1.	Rövid lejáratú kölcsönök			100 165
a	Ebből: az átváltoztatható kötvények			0
2.	Rövid lejáratú hitelek			203 281
3.	Vevőtől kapott előlegek			1 177
4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)			85 912
5.	Váltótartozások			0
6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben			0
7.	Rövid lejáratú köt.-ek egyéb rész. visz. lévő váll. szemben			0
8.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek			292 719
9.	Kötelezettségek értékelési különbözete			0
10.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			0
11.	Konszolidálásból adódó (számított) társasági adó tartozás			105 132
G.	Passzív időbeli elhatárolások	0		223 890
1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			74 615
2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása			149 075
3.	Halasztott bevételek			0
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G. sor)		0		18 950 938

Keltezés: Budapest, 2011. augusztus 1.



 Budapest, 2011. augusztus 1.

 A vállalkozás vezetője

 (képviselője)

 Adószám: 11683991-6810-114-01

stat. sz.: 11683991-6810-114-01

cgysz.: 01-10-046538

Appenninn Nyrt.

2011. június 30.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(Összköltség eljárással)

2 / 1

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítással	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele			456 440
02.	Export értékesítés nettó árbevétele			0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01.+02.)			456 449
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			0
II.	AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (±03.+04.)			0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK			35 426
	Ebből: visszairt értékvesztés			0
III/A.	Adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt növelő- konszolidációs különbözet			0
05.	Anyagköltség			40 698
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke			92 668
07.	Egyéb szolgáltatások értéke			7 273
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			5 977
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			44 188
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05.+06.+07.+08.+09.)			190 694
10.	Béreköltség			8 999
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések			1 412
12.	Bérfelrakások			2 554
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)			12 955
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS			151 831
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK			293 876
	Ebből: értékvesztés			0
VII/A.	Adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt csökkentő- konszolidációs különbözet			0
A.	ÜZEMI (üzleti) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)			-157 481

Keltezés: Budapest, 2011. augusztus 1.


 Appenninn Nyrt.
 1027 Budapest
 a vállalkozás vezetője
 (képviselője)
 Adószám: 11683991-2

stat. sz.: 11683991-6810-114-01
 cgsz.: 01-10-046538

Appennin Nyrt.

2011. június 30.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
 (Összköltség eljárással)
 2 / 2

adatok E Ft-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítása	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék, részesedés			0
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			193 838
	Ebből: kaposolt vállalkozástól kapott			0
15.	Befektetett eszközök kamata, árfolyamnyeresége			0
	Ebből: kaposolt vállalkozásoktól kapott			0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			8 358
	Ebből: kaposolt vállalkozástól kapott			754
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			107 018
	Ebből: értékelési különbözet			0
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13/a.+13/b.+14.+15.+16.+17.)			307 212
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			0
	Ebből: kaposolt vállalkozásnak adott			0
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			161 592
	Ebből: kaposolt vállalkozásnak adott			-1 829
20.	Részesedések értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			0
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			177 279
	Ebből: értékelési különbözet			0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.)			338 871
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)			-31 660
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A ±B.)			-189 141
X.	Rendkívüli bevételek			0
XI.	Rendkívüli ráfordítások			61 002
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)			-61 002
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C ±D.)			-250 143
XII	Adófizetési kötelezettség			28 781
XII/A.	Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet (±)			0
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII.)			-276 904
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre			0
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés			0
24.	Mérleg szerinti eredmény felosztás			465 569
25.	Átvezetés külső tagok részesedésére			0
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.-24.)			188 666

Keltezés: Budapest, 2011. augusztus 1.

1022 Budapest
 a vállalkozás vezetője
 a képviselője
 Alkaszám: 11683991-2-A

Konzolidáció folyamatának bemutatása

Az Appenin Nyrt. működése során első alkalommal készített konszolidált beszámolót. A konszolidáció speciális jellegére tekintettel alábbiakban kívánjuk rövid és közérthető magyarázatokkal kiegészíteni a mérleg- és eredménykimutatást, egyes tétel sorokra vonatkozóan.

Tárgyi eszközök és Tárgyi eszközök érték helyesbítése

A konszolidáció első lépéseként a leányvállalatok saját tőkéjéből, és az eszközoldalon velük szembenálló tartós részesedés kapcsolt vállalkozásokból kell a halmozódásokat kiszűrni. (tőke konszolidáció) Mivel az Appenin általában a leányvállalatait magasabb értéken szerezte meg, mint amekkora a könyv szerinti saját tőkéjük volt, ezt a befektetési különbözetet az első alkalommal elvégzett konszolidálás során tőke konszolidációs különbözetként kell kimutatni, és induló állapotként nyilvántartani.

Négy leányvállalat esetében merült fel érték helyesbítés a konszolidáció során: Andrassy, Hattyúház, Volcano, W-GO 2000, melyek közül igazán nagy érték a Hattyúház és a W-GO 2000 esetében jelentkezik. Ezekben a társaságokban lévő ingatlanoknak a könyv szerinti értéke és az ingatlanszakértő által meghatározott piaci értéke közötti különbséget tartalmazza összesítve 7233mFt értékben ez a tétel sor. Az érték helyesbítés minden esetben független ingatlanszakértő dokumentációjával alátámasztottan került kimutatásra.

Tőke konszolidációs különbözetek (aktív és passzív)

Tőke konszolidáció során szembe kell állítani a konszolidációba bevont leányvállalatok saját tőkéjét és az anyavállalatnak a leányokkal kapcsolatban felmerült befektetéseit, azaz könyv szerinti részesedési értékét. Ezek eltéréseit tőke konszolidációs különbözetként kell elkönyvelni. Ha a részesedések könyv szerint értéke magasabb, mint az adott leányvállalat nyilvántartott saját tőkéje, akkor eszköz oldalon kell feltüntetni az első konszolidáció során. Ha a saját tőke magasabb, mint az anyavállalatban a leányra vonatkozó könyv szerinti befektetés, akkor a konszolidált mérlegben a források között kell első konszolidáláskor a különbözetet elkönyvelni. Ezek az első konszolidáció során rögzülnek, és később csak akkor változik, ha a részesedés aránya is változik. Minden későbbi konszolidálásnál a tőke konszolidációs különbözet nem változik, hanem a módosulás a leányvállalati saját tőke tétel sorba fog bekerülni.

Tőke konszolidáció során a leányvállalat saját tőkéje tartalmaz mérleg szerinti eredményt is, ezt a konszolidálásnál az eredmény kimutatásban is kezelni kell, mert ez az anyavállalat mérleg szerinti eredményét nem módosíthatja. A mérleg eszköz- és forrásoldali tőke konszolidációs különbözet tétel sorainak különbsége, módosítva a részesedés kapcsolt vállalkozásokban tétel sorból kikonszolidált értékkel, kiadja az eredmény kimutatásban a mérleg szerint eredmény felosztás tétel sort.

Négy leányvállalatnál volt magasabb a saját tőke értéke a könyv szerint értéknél, ezek kerültek források között a mérlegbe, és 10 leányvállalatnál pedig alacsonyabb volt a saját tőke a könyv szerinti értéknél, ezek aktív oldalon kerültek a mérlegbe.

A passzívák között a W-Go 2000 konszolidációs különbözete volt a legnagyobb (1095mFt), ezt követi jelentőségében a Hattyúház (99,62mFt), míg az aktívák között 100 millió körüli különbözeti értéket ért el az I-SZEN (110mFt), az F.E.F. (99,77mFt) és a Mikepércsi út 132. (98mFt) a konszolidáció során.

Egyéb követelések

A Karszt leányvállalat értékesítése tavasszal megtörtént, mintegy 670mFt értékű követelést tart nyilván ezen a tételsoron az Appeninn Nyrt a vevővel szemben. Az egyéb követelések további tételei hagyományos, a működésből adódó, a gazdálkodás során folyamatszerűen felmerülő követelések.

Értékpapírok, Részesedés kapcsolt vállalkozásban

Ezen a soron van feltüntetve az Appeninn saját részvényei, könyv szerinti értéken, azaz a vásárláskor értékű kifizetett összeget takarja. Amennyiben ez tartósan (egy évet meghaladóan) alatta maradna a könyv szerinti értéknek, akkor le kellene értékelni, ez a helyzet június 30-i állapot szerint nem állt fent a tulajdonolt saját részvények tekintetében.

Halasztott ráfordítások

Két fő tétel jelenik meg ezen a soron: a W-GO 2000 Kft-nél az akvizíció során átvállalt hitel elhatárolt része 2,1MrdFt, melyből az első félévben 58mFt került visszahívásra. A nevesítetten, beruházásra kapott hitelek esetében lehetőség van a még nem realizált árfolyamveszteségek elhatárolására, ez további mintegy 1Mrd Ft-ot tesz ki. Annak aktuális, futamidőtől függő részére céltartalékot kell képezni, ez az eredménykimutatásban az egyéb ráfordítások sorában jelentkezik, azt elsősorban ez teszi ki. A június 30-i MNB svájci frank árfolyamon számoljuk.

Tőketartalék, Eredménytartalék, Lekötött tartalék

A május 19-i fordulónapon a cégbíróság által bejegyzett Rotux beolvadáshoz kapcsolódóan több módosító tényező is felmerült. Az átalakulás időpontjában a Rotux saját tőkéje 1330mFt volt, melyből 20mFt jegyzett tőke, 796mFt tőketartalék, és 510mFt eredménytartalék. Ezek hozzáadódtak az új anyavállalat tételsoraihoz. 236mFt Jegyzett tőke emelés is volt az Appeninnél, ez a tőketartalék terhére történt. 560mFt-tal nőtt tehát mindösszesen a tőketartalék.

Konszolidáció miatti változások

Az Appeninn akvizíciós tevékenysége során egyes felvásárolt társaságokban levő tagi kölcsönök könyv szerinti és bekerülési értékének különbözetét teszi ki ez a tételsor, név szerint a F.E.F. (63mFt), a Ferrometal (93mFt), a Curlington (221mFt) és a Hattyúház (674mFt) leányvállalatokra vonatkozóan. A művelet során 105mFt társasági adó kötelezettség is keletkezett, ez a rövid lejáratú kötelezettségek

közt jelenik meg. A művelet egyenlege pedig 946Mft értékben kerül az adósságkonszolidálás különbözetéből származó konszolidáció miatti változások tételsorába.

Értékesítés nettó árbevétele

Amennyiben egy leányvállalat és anyavállalat egymás részére teljesít, ezeket a halmozódásokat ki kell venni a konszolidáció során, az egymás felé teljesített árbevételek és ráfordítások csökkentésével. (ráfordítások és bevételek konszolidálása) Az összesített eredmény emiatt nem változik. A közbeső eredményszámítás szűri ki az egymás felé teljesített, de konszolidációs körön kívül még nem realizált gazdasági műveletek hatását. Appenin esetében nem volt ilyen esemény. Az időszak tekintetében a leányvállalatok felől az anyavállalatnak fizetendő holdingdíj került csak elszámolásra, és egymás közötti kölcsönöknél a kamatelszámolások, melyek megfelelően elszámolásra kerültek.

Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége

A részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége tételsoron belül jelenik meg a Karszt leányvállalat értékesítésének eredménye.

Pénzügyi műveletek egyéb bevételei és Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai

A pénzügyi műveletek egyéb bevételei és egyéb ráfordításai a svájci frank árfolyamváltozásából adódó, realizált nyereségek és veszteségek, illetve a nem beruházási hitelekhez kapcsolódó, nem realizált árfolyamveszteségek is.

Mérlegen kívüli kötelezettségek

A Társaságnak nincs mérlegen kívüli kötelezettsége.

Az 5%-nál nagyobb tulajdonosok felsorolása, bemutatása (2011.06.30.)

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%) ³	Szavazati jog (%) ^{3,4}	Megjegyzés ⁵
Lehn Consult AG	K	T	17.000.000	56,45	56,45	
Alpina Intertrade AG	K	T	4.130.000	13,71	13,71	

¹ Belföldi (B). Külföldi (K)

² Letétkezelő (L). Államháztartás (Á). Nemzetközi Fejlesztési Intézet (F). Intézményi (I). Gazdasági Társaság (T) Magán (M). Munkavállaló, vezető tisztségviselő (D)

³ Két tizedesjegyre kerekítve kell megadni

⁴ A Kibocsátó közgyűlésén a döntéshozatalban való részvétel lehetőségét biztosító szavazati jog

⁵ Pl.: szakmai befektető, pénzügyi befektető, stb.

Független Könyvvizsgálói jelentés

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. tulajdonosainak!

Elvégeztük az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. (1022 Budapest, Bég utca 3-5.) mellékelt 2011. június 30. fordulónapi összevont (konszolidált) közbenső mérlegének a könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) közbenső mérleg a 2011. június 30-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 18.950.398 e.Ft. a mérleg szerinti eredmény 188.666 e.Ft. (nyereség) –, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az összevont (konszolidált) közbenső mérlegért:

Az összevont (konszolidált) közbenső mérlegnek a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magába foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes összevont (konszolidált) közbenső mérleg elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését és fenntartását, a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége:

A mi felelősségünk az összevont (konszolidált) közbenső mérleg véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az összevont (konszolidált) közbenső mérleg összhangjának megítélése. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az összevont (konszolidált) közbenső mérleg nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az összevont (konszolidált) közbenső mérlegben szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az összevont (konszolidált) közbenső mérleg akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az összevont (konszolidált) közbenső mérleg ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint az összevont (konszolidált) közbenső mérleg átfogó bemutatásának értékelését is. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az összevont (konszolidált) közbenső mérleg összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiából levezetett információk áttekintését.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradékunk (véleményünk) megadásához.

Vélemény:

A könyvvizsgálat során az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.** összevont (konszolidált) közbenső mérlegét, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az összevont (konszolidált) közbenső mérleget a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az összevont (konszolidált) közbenső mérleg az **Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2011. június 30-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.**

Budapest, 2011. augusztus 01.



(dr. Himber Péter)
a Himber és Fia Audit Kft. ügyvezetője
MKVK nyilvántartásba-vételi szám: 002497

„Himber és fia Audit” Kft.
2089 Telki, Gyöngyvirág u. 33.
Adószám: 14105816-2-13



(Himber Péter Lajos)
kamarai tag könyvvizsgáló
MKVK tagsági szám: 005363