



KONZUM NYRT.

ÉVES KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK  
NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI STANDARDOK  
SZERINT

2017. december 31.

---



## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész .....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	9
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	10
2.	Számviteli politika .....	12
2.1	A számviteli politika lényeges elemei .....	12
2.1.1	A konszolidáció alapja .....	12
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	14
2.1.3	Árbevétel .....	15
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések .....	15
2.1.5	Értékvesztés .....	16
2.1.6	Immateriális javak .....	16
2.1.7	Goodwill .....	17
2.1.8	Készletek .....	17
2.1.9	Követelések .....	17
2.1.10	Pénzügyi eszközök .....	17
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek .....	18
2.1.12	Származékos pénzügyi eszközök .....	19
2.1.13	Céltartalékok .....	19
2.1.14	Társasági adó .....	21
2.1.15	Lízing .....	22
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS) .....	22
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek .....	22
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények .....	23
2.1.19	Osztalék .....	23
2.1.20	Befektetési célú ingatlanok .....	23
2.1.21	Pénzügyi műveletek eredménye .....	23
2.1.22	Állami támogatások .....	24
2.1.23	Fordulónap utáni események .....	24
2.2	A számviteli politika változásai .....	24
2.3	Bizonytalansági tényezők .....	25
2.3.1	Ingatlanok piaci értékelése .....	25
2.3.2	Értékcsökkenés .....	26
2.4	A konszolidációs körbe vont vállalkozások .....	26
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása .....	27
2.4.2	A konszolidációs körbe bevont társult vállalkozások bemutatása .....	28
2.5	Üzleti kombinációk bemutatása .....	29
3.	Immateriális javak .....	32
4.	Ingatlanok, gépek és berendezések .....	33
5.	Halasztott adó követelések .....	35
6.	Befektetett pénzügyi eszközök .....	35
7.	Társult és egyéb vállalkozásokban való befektetések .....	36
8.	Készletek .....	36
9.	Vevőkövetelések .....	37
10.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben .....	37
11.	Egyéb rövid lejáratú követelések .....	38
12.	Aktív időbeli elhatárolások .....	38
13.	Értékpapírok .....	39

14.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....	39
15.	Jegyzett tőke és tartalékok .....	39
16.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés.....	40
17.	Hitelek és kölcsönök.....	41
18.	Céltartalékok .....	43
19.	Halasztott adó kötelezettségek .....	43
20.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek .....	43
21.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben .....	44
22.	Egyéb kötelezettségek .....	44
23.	Passzív időbeli elhatárolások .....	45
24.	Árbevétel .....	46
25.	Eladott áruk és szolgáltatások .....	46
26.	Anyagjellegű ráfordítások .....	47
27.	Személyi jellegű ráfordítások.....	48
28.	Egyéb ráfordítások és egyéb bevételek .....	49
29.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	50
30.	Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	50
31.	Tőke módszerrel elszámolt vállalkozások eredménye .....	51
32.	Jövedelemadó.....	51
33.	Társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesedés.....	52
34.	Egy részvényre jutó eredmény .....	53
35.	Szegmensinformációk .....	53
36.	Kockázatkezelés.....	54
37.	Pénzügyi instrumentumok.....	63
38.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	64
39.	Függő kötelezettségek .....	64
40.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	64
41.	Mérlegfordulónap utáni események.....	64
42.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	67

	Melléklet	2017.12.31.	2016.12.31.
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális javak	3	59.574	-
Ingtatlanok, gépek és berendezések	4	34.656.068	-
Halasztott adókövetelések	5	455	-
Befektetett pénzügyi eszközök	6	709	3.233.230
Társult vállalkozásban való befektetések	7	12.071.987	185.070
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>46.788.793</b>	<b>3.418.300</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	8	199.632	-
Vevőkövetelések	9	254.259	1.626
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	10	15.557.299	-
Egyéb rövid lejáratú követelések	11	991.212	587.709
Jövedelemadó követelések		2.091	
Aktív időbeli elhatárolások	12	427.262	6
Értékpapírok	13	200	200
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	14	2.179.428	23.403
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>19.611.383</b>	<b>612.944</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>66.400.176</b>	<b>4.031.244</b>

A 9-67. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2017.12.31.	2016.12.31.
<b>FORRÁSOK</b>			
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	15	521.500	521.500
Átértékelési tartalék	15	9.303.162	-
Eredménytartalék	15	44.950	122.536
Tárgyévi eredmény	15	8.689.415	(44.586)
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>		<b>18.559.027</b>	<b>599.450</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	16	22.288.880	(2.476)
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>40.847.907</b>	<b>596.974</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	17	10.499.623	-
Céltartalékok várható kötelezettségekre	18	32.783	-
Halasztott adó kötelezettségek	19	2.782.478	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	20	2.056	-
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>13.316.940</b>	<b>-</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	17	4.138.123	2.750.065
Szállítói kötelezettségek		803.758	5.882
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	21	687.920	-
Egyéb kötelezettségek	22	3.792.712	671.918
Társasági adó kötelezettségek		16.461	-
Passzív időbeli elhatárolások	23	2.796.355	6.405
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>12.235.329</b>	<b>3.434.270</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>66.400.176</b>	<b>4.031.244</b>

A 9-67. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**Konzolidált átfogó eredménykimutatás**

	Melléklet	2017. 12. 31.	2016. 12. 31.
Értékesítés nettó árbevétele	24	<b>16.823.847</b>	<b>23.940</b>
Eladott áruk és szolgáltatások	25	(1.414.033)	-
Aktivált saját teljesítmények		15.452	-
Anyagjellegű ráfordítások	26	(6.158.508)	(42.398)
Személyi jellegű ráfordítások	27	(5.497.418)	(14.298)
Értékcsökkenés és értékvesztés	3,4	(884.260)	(183)
Egyéb ráfordítások, egyéb bevételek	28	(271.609)	(10.763)
<b>Működési költségek</b>		<b>(14.210.376)</b>	<b>(67.642)</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>2.613.471</b>	<b>(43.702)</b>
Pénzügyi bevételek	29	8.812.717	7
Pénzügyi ráfordítások	30	(485.756)	(7.037)
Részesedés tőkemódszerrel értékelt vállalatok eredményéből	31	399.728	4.160
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>11.340.160</b>	<b>(46.572)</b>
Jövedelemadók	32	(993.626)	(790)
<b>Adózott eredmény</b>		<b>10.346.534</b>	<b>(47.362)</b>
Társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesedés	33	9.303.162	-
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>9.303.162</b>	<b>-</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>19.649.696</b>	<b>(47.362)</b>
<b>Adózott eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész		8.689.415	(44.586)
Külső tulajdonosra jutó rész		1.657.119	(2.776)
<b>Egyéb átfogó eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész		9.303.162	-
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
<b>Teljes átfogó eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész		17.992.577	(44.586)
Külső tulajdonosra jutó rész		1.657.119	(2.776)
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b>			
Alap	34	496	(2)
Hígított	34	496	(2)

A 9-67. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban kivéve, ha másképp van feltüntetve

## Konzolidált saját tőke változás kimutatása

	Mell.	Jegyzett tőke	Eredmény-tartalék	Átértékelési tartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke	Nem ellenőrzésre	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2015. december 31-én</b>		2.086.000	(647.007)	-	(181.560)	1.257.433	8.273	1.265.706
Előző évi eredmény átvezetése			(181.560)		181.560	-		-
Tőkeleszállítás, tőke kivonás		(475.000)				(475.000)		(475.000)
Tőkeleszállítás veszteség rendezésére		(1.031.990)	1.031.990			-		-
Tőkeleszállítás eredménytartalék javára		(57.510)	57.510			-		-
Pótbefizetés leányvállalat javára nem kontrolláló érdekeltség által			33.000			33.000		33.000
Kapcsolt vállalkozási viszony megszűnése miatti kivezetés			(171.397)			(171.397)	(8.273)	(179.670)
Üzletrész értékesítés							300	300
Teljes átfogó jövedelem					(44.586)	(44.586)	(2.776)	(47.362)
<b>Egyenleg 2016. december 31-én</b>		521.500	122.536	-	(44.586)	599.450	(2.476)	596.974
Előző évi eredmény átvezetése			(44.586)		44.586	-		-
Leányvállalat megszerzése	2.5.					-	20.634.237	20.634.237
Pótbefizetés tőkéből való átvezetése			(33.000)			(33.000)		(33.000)
Teljes átfogó jövedelem				9.303.162	8.689.415	17.992.577	1.657.119	19.649.696
<b>Egyenleg 2017. december 31-én</b>		521.500	44.950	9.303.162	8.689.415	18.559.027	22.288.880	40.847.907

A 9-67. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Mell.	2017. 12. 31.	2016. 12. 31.
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Adózott eredmény		10.346.534	(47.362)
Korrekciók:			
Tárgyévi értékcsökkenés		884.260	183
Halasztott adó		784.231	-
Tárgyi eszközök értékesítésének eredménye		-	1.170
Társult vállalkozás tőkemódszerrel való értékelése		(399.728)	-
Működő tőke változásai			
Készletek változása		-	83.927
Vevő és egyéb követelések változása		(117.196)	36.714
Aktív időbeli elhatárolások változása		(12.417)	1.022
Szállítók változása		(2.121)	(263.409)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása		(1.297.096)	205.078
Passzív időbeli elhatárolások változása		3.195	6.878
Fizetett adó		(75.346)	(790)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>10.114.316</b>	<b>23.411</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Tárgyi eszközök beszerzése		(884.260)	-
Tárgyi eszközök értékesítésének bevétele		-	481.838
Társult vállalkozás megszerzése		(1.314.934)	-
Leányvállalat megszerzése	2.5.	(6.354.034)	-
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése		-	(3.414.160)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(8.553.228)</b>	<b>(2.932.322)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)		594.937	3.370.861
Tőke kivonása		-	(475.000)
Kölcsön nyújtása		-	33.000
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>594.937</b>	<b>2.928.861</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		2.156.025	19.950
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		23.403	3.453
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>		<b>2.179.428</b>	<b>23.403</b>

A 9-67. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

A Társaság neve:	KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (továbbiakban „Társaság” vagy „Csoport”)
Székhelye:	1065 Budapest, Révay utca 10. II. em.
Internetes honlapjának címe:	<a href="http://www.KONZUM.hu">www.KONZUM.hu</a>
Alakulásának ideje:	1988. január 1. a KONZUM Áruház Szövetkezeti Közös Vállalat jogutódjaként
Cégbejegyzés ideje:	1988. október 28.
Cégjegyzékszám:	02-10-050623
Fő tevékenységi köre:	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Az éves beszámoló aláírására jogosult tisztségviselő:	Jászai Gellért Zoltán igazgatósági tag Linczényi Aladin Ádám igazgatósági tag együttesen
Könyvviteli feladatok ellátásáért felelős személy neve:	Kovács Katalin Regisztrációs szám: 146499
A társaság könyvvizsgálója:	ESSEL Audit Könyvvizsgáló Kft. MKVK regisztrációs szám: 001109
A könyvvizsgálatért felelős személy:	Dr. Sasváriné Dr. Hoffmann Anna MKVK regisztrációs szám: 001631

A Társaság operatív irányítását az Igazgatóság végzi. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat – az Alapszabályban rögzített módon – Felügyelő Bizottság látja el.

A Budapesti Értéktőzsde Zrt. vezérigazgatójának 80/2018 számú határozata alapján a Társaság részvényei 2018. március 7. napi hatállyal Prémium kategóriás részvényeknek minősülnek.

A KONZUM Nyrt. tulajdonosi szerkezete a teljes alaptőkére vetítve – 2017. december 31-i állapot szerint – az alábbi:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2017	Tulajdoni hányad 2016	Szavazati hányad 2017	Szavazati hányad 2016
KONZUM PE Magántőkealap	40,31%	-	40,31%	-
Forlev Kft.	-	42,62%	-	42,62%
Mészáros Lőrinc	19,57%	-	19,57%	-
Jászai Gellért Zoltán	10,43%	32,93%	10,43%	32,93%
Clearstream Banking S.A.	-	9,85%	-	9,85%
Közkezhányad	29,69%	14,60%	29,69%	14,60%
	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

## 1.2 A mérlegkészítés alapja

*i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésről*

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2018. április 5-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

*ii) A beszámoló készítésének alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2017. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A beszámoló a bekerülési érték elve alapján került összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható. A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

### *iii) Az értékelés alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alapja az eredeti bekerülési érték, kivéve a következő eszközöket és kötelezettségeket, melyek valós értéken kerültek bemutatásra: származékos pénzügyi instrumentumok, az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok és értékesíthető pénzügyi instrumentumok.

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsmen szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőt alapulnak, amelyek az adott körülmények között ésszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

## 2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

### A számviteli politika lényeges elemei

#### 2.1.1 A konszolidáció alapja

##### *Leányvállalatok*

A konszolidált éves beszámoló a KONZUM Nyrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzésekori értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében

bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

### ***Közös vállalkozások és társult vállalkozások***

A közös vállalkozás olyan szerződésen alapuló megállapodás, amelyben két vagy több fél (vállalkozók) közös irányítás alatt álló gazdasági tevékenységet folytatnak. Közös irányítás akkor valósul meg, amikor a tevékenységhez kapcsolódó stratégiai, pénzügyi és operatív döntések a vállalkozók egyhangú beleegyezését követelik meg. A közös vezetésű vállalkozás olyan vállalkozás, amely egy gazdasági tevékenységet folytató társaság, partnerség vagy más jogi személy létrehozásával jár, amelyet a Csoport a többi vállalkozóval közösen irányít.

A társult vállalkozás olyan társaság, amelynek pénzügyi és működési politikáira a Csoport jelentős befolyást képes gyakorolni, de amely nem leányvállalat vagy közös vezetésű vállalkozás.

A Csoport közös és társult vállalkozásokban lévő befektetései az equity módszer alkalmazásával kerülnek kimutatásra. Az equity módszer alapján a közös és a társult vállalkozásokban meglévő befektetés a mérlegben a vállalkozás nettó eszközértékének megszerzést követő, Csoportra jutó változásával növelt bekerülési értéken kerül kimutatásra. A vállalkozáshoz kapcsolódó goodwill a befektetés könyv szerinti értékének része, és nem kerül amortizálásra. Az eredménykimutatás a vállalkozás működéséből származó eredményének a Csoportra jutó részét tartalmazza. Ha a vállalkozás saját tőkéjével szemben elszámolt változás történik, a Csoport szintén elszámolja a rá jutó részt, és – ahol ez értelmezhető – kimutatja a saját tőke változásaként.

A közös és a társult vállalkozások beszámolási időpontjai megegyeznek a Csoportéval, és a vállalkozások számviteli politikája megfelel a Csoport által hasonló tranzakcióknál, hasonló körülmények között alkalmazottal.

Egy közös vagy társult vállalkozásban meglévő jelentős befolyás megszűnése esetén a Csoport a megmaradó részesedést átértékeli, és valós értéken veszi fel. A társult vállalkozás könyv szerinti értékének, valamint a megmaradó részesedés valós értéke és az értékesítés ellenértéke összegének különbsége az eredményben kerül elszámolásra.

## 2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Csoport beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva, nem tekintve, hogy az eszköz megtérülése kétesnek minősült. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került. A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, amely a Csoport prezentálási pénzneme.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbségeket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

### 2.1.3 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra.

### 2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt terven felüli értékcsökkenés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben terven felüli leírás elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott, illetve nullára leírt, használaton kívüli eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

Épületek	50 év
Szállodák	33 év
Bérbe adott ingatlanok	10 év
Gépek, berendezések	3-7 év

A szállodák esetében a Csoport 40%-os maradványértéket állapított meg. A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

### 2.1.5 Értékvesztés

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

### 2.1.6 Immateriális javak

Az egyedileg beszerezett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licencek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyon értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év
---	--------



### 2.1.7 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbözet a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

### 2.1.8 Készletek

A készletek a felesleges, illetve az elfekvő készletekre képzett értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken vagy a nettó realizálható értéken szerepelnek attól függően, melyik az alacsonyabb. A készletértéket a tényleges bekerülési értéken határozzák meg. A saját termelésű készletek önköltsége tartalmazza az alapanyagok súlyozott átlagos beszerzési árát, a közvetlen bérköltséget és járulékait és a termelő gépek értékcsökkenését, karbantartását.

### 2.1.9 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

### 2.1.10 Pénzügyi eszközök

Az IAS 39 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök az alábbi négy csoportba sorolhatók: nyereséggel vagy veszteséggel szemben valós értéken értékelt ("kereskedési célú") pénzügyi eszközök, kölcsönök és követelések, lejáratig tartott befektetések és értékesíthető pénzügyi eszközök. A pénzügyi eszközök megjelenítésekor azok kezdeti értékelése valós értéken történik.

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek "kereskedési célúnak" vagy "értékesíthetőnek" minősülnek, valós értéken kerülnek értékelésre, a kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség egyéb bevételként (ráfordításként) kerül elszámolásra, az értékesíthető értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség pedig a saját tőke különálló elemeként jelenik meg, amíg a befektetés értékesítésre vagy más módon kivezetésre nem kerül a könyvekből, vagy amíg az adott befektetésen értékvesztést el nem számolnak, amely időpontban a saját tőkében elszámolt halmozott nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

Az egyéb hosszú lejáratú befektetések, amelyek lejáratig tartottnak minősülnek, mint például egyes kötvények, az első megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. Az amortizált bekerülési érték számítása a beszerzési diszkont vagy prémium figyelembevételével történik a lejáratig tartó időszak alatt. Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott befektetések esetében a befektetés kivezetésekor vagy értékvesztésekor, illetve az amortizációs időszak alatt keletkező nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

A tőzsdei forgalomban résztvevő befektetések esetén a piaci érték a mérlegfordulónapon kihirdetett hivatalos árfolyam alapján kerül meghatározásra. Tőzsdén nem jegyzett, illetve nem forgalmazott értékpapírok esetén a piaci érték a hasonló/helyettesítő pénzügyi befektetés piaci értéke, amennyiben ez a módszer nem alkalmazható, akkor a piaci érték a befektetéshez kapcsolódó eszköz becsült jövőbeni pénzáramlása alapján kerül meghatározásra.

A Csoport minden fordulónapon megvizsgálja, hogy a pénzügyi eszközre, vagy eszközök csoportjára értékvesztést szükséges-e elszámolni. Amennyiben az amortizált bekerülési értéken kimutatott eszközöknél felmerül olyan körülmény, hogy értékvesztés elszámolása szükséges, annak mértéke az eszköz nyilvántartási értéke és az eszköz jövőbeni pénzáramainak eredeti effektív kamatlábbal diszkontált összegének különbsége.

Az értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg. Amennyiben a későbbiekben az elszámolt értékvesztés összege csökken, az visszaírásra kerül, azonban csak olyan mértékben, hogy az eszköz nyilvántartási értéke ne haladja meg a fordulónapi amortizált értékét.

Az értékpapír-befektetések teljesítés-napi árfolyamon és kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre. Azok a rövid lejáratú befektetések, amelyek kereskedési célból tartott értékpapírokat tartalmaznak, a következő beszámoló időpontjában érvényes valós piaci értéken szerepelnek, és értéküket a mérleg fordulónapján érvényes nyilvánosan jegyzett árfolyam szerint számolják. A nem realizált nyereségeket és veszteségeket az eredménykimutatás tartalmazza.

Az értékesíthető értékpapírok esetében a nem realizált nyereség és veszteség (valós érték változás) a saját tőkében kerül elszámolásra mindaddig, amíg az értékpapír értékesítésre nem kerül, vagy értékvesztés elszámolási döntés nem születik, amikor is az addig a saját tőkében elszámolt kumulált nyereség vagy veszteség az adott időszak eredménykimutatásában kerül elszámolásra.

### 2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámlahitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a konszolidált beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Csoport minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IAS 39 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségeket a Csoport a következő kategóriákba sorolja: eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek, kölcsönök és hitelek és fedezeti elszámolási célú fedezeti instrumentumok. Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Csoport azok megszerzésekor határozza meg.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Csoport kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti megjelenítésekor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek minősített. A kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek közé azok a kötelezettségek tartoznak, amelyeket elsősorban a rövid távú árfolyammozgásokból várható nyereség miatt vásárolt a Csoport. Ebbe a kategóriába tartoznak még azok a határidős ügyletek, amelyek nem minősülnek hatékony fedezeti instrumentumnak.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

#### **2.1.12 Származékos pénzügyi eszközök**

A származékos pénzügyi instrumentumok kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre, a következő beszámoló időpontjában pedig valós piaci értékre kerülnek átértékelésre.

A fedezeti ügyleteken kívüli származékos pénzügyi instrumentumok valós piaci értékében bekövetkezett változást az eredménykimutatás tartalmazza.

#### **2.1.13 Céltartalékok**

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelek összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a köteleket jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő

kötelelem rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használják, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelemlék céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelemlék teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Csoport elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

## 2.1.14 Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparűzési adó rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adókövetéseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

### 2.1.15 Lízing

Pénzügyi lízingről beszélünk abban az esetben, amikor a lízing feltételei szerinti, az eszközbirtoklásból származó összes kockázat és költség a lízingbe vevőt terheli. Minden egyéb lízing operatív lízingnek minősül.

Pénzügyi lízing esetén a Csoport által lízingelt eszközök a Csoport eszközeinek minősülnek és megszerzési, piaci értéken kerülnek kimutatásra. A lízingbe adó felé felmerülő kötelezettség a mérlegben pénzügyi lízing kötelezettségként jelenik meg. A lízinggel kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyek a beszerzett eszközök valós értékének és a teljes lízingkötelezettségnek a különbségei, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a lízing teljes futamideje alatt, úgy, hogy egy állandó, időszakosan megjelenő ráfordítást jelentsenek a kötelezettség fennálló összegére vonatkozóan az egyes időszakokban.

Az összes kötelezettség és a lízingelt eszköz megszerzési piaci értékének különbözetéből adódnak, vagy a releváns lízing futamidején túl - annak érdekében, hogy a fennmaradó kötelezettség egyenlegében bekövetkezett változás időről időre nyomon követhető legyen -, vagy az egyes beszámolási időszakokban kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

### 2.1.16 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Csoport eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembe vételével történik.

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a 2017., sem pedig a 2016. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

### 2.1.17 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték.

A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem

szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

#### **2.1.18 Visszavásárolt saját részvények**

A visszavásárolt saját részvények névértéke a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbséget közvetlenül a tőketartalékban kerül elszámolásra.

#### **2.1.19 Osztalék**

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

#### **2.1.20 Befektetési célú ingatlanok**

Befektetési célú ingatlanként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem későbbi értékesítés vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás.

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni, figyelembe véve az ügyleti költségeket is. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok valós értéken kerülnek nyilvántartásra. A valós érték változása az egyéb bevételek, egyéb ráfordítások között kerül elszámolásra.

A befektetési célú ingatlant ki kell vezetni az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonják a használatból és elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként kell elszámolni az adott időszakban.

#### **2.1.21 Pénzügyi műveletek eredménye**

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbségeket tartalmazza.

## 2.1.22 Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

## 2.1.23 Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

## 2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport számviteli politikái megegyeznek a korábbi években használtakkal.

*A beszámoló kiadásáig az alábbi standardok és értelmezések kerültek kibocsátásra, melyek még nem léptek hatályba. E standardok átvételét a Csoport hatályba lépésükkor tervezi.*

### ***IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés (hatályos 2018. január 1-től)***

A standard új követelményeket vezet be a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolásával, értékelésével és értékvesztésével kapcsolatban. Az IFRS 9 standard alkalmazása várhatóan hatással lesz a Csoport pénzügyi eszközeinek minősítésére és értékelésére, azonban a pénzügyi kötelezettségek minősítését és értékelését valószínűleg nem befolyásolja majd. Az új standard várhatóan nem lesz jelentős hatással a Csoport konszolidált beszámolójára.

### ***IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek elszámolásai (hatályos 2018. január 1-től)***

Az IASB 2014. május 28-án új standardot bocsátott ki az ügyfelekkel kötött szerződésekből származó árbevétel elszámolásáról. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új bevételi standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 18 Bevételek és az IAS 11 Beruházási



szerveződések jelenlegi szabályozását a bevételek elszámolása terén. Az új standard szerint a vállalatok egy „ötlépcsős modellt” alkalmaznak annak meghatározására, hogy mikor és milyen összegben jelenítsék meg az árbevételt. A modell szerint a bevételt úgy kell megjeleníteni, hogy az kifejezze az ígért termék vagy szolgáltatás (szerződéses kötelelem) átruházását, olyan összegben, amelyre a vállalat a várakozásai szerint jogosult lesz. Az új standard várhatóan nem lesz jelentős hatással a Csoport konszolidált beszámolójára.

### ***IFRS 16 Lízing (hatályos 2019. január 1-től)***

Az IASB 2016. január 13-án új standardot bocsátott ki a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új lízing standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 17 Lízing standard jelenlegi szabályozását, és alapvetően megváltoztatja az operatív lízingek eddigi elszámolásait. A Csoport a módosítás hatását vizsgálni fogja.

2017-ben a Csoport alkalmazza az összes, 2017. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

## **2.3 Bizonytalansági tényezők**

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információon alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a konszolidált pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

### **2.3.1 Ingatlanok piaci értékelése**

A Csoport a leányvállalatok megszerzésének napjára felkérte a KPMG tanácsadó társaságot a HUNGUEST Hotels Zrt. és az Erkel Hotel Kft. szállodáinak az értékelésére, aki az értékelést DCF alapon végezte el. Az értékelés során megállapítást nyert, hogy a szállodák valós értéke

jelentősen magasabb a könyv szerinti értéküknél, 17.978.243 eFt összeggel. A leányvállalatok a megszerzéskor a saját tőke valós értékén kerültek bevonásra, amely a fenti összeget is tartalmazza. Az ingatlanok megtérülő értékét a Társaság a számviteli politikával összhangban vizsgálja. Az ingatlanokat a Csoport 33 év alatt amortizálja 40%-os maradványérték mellett.

### 2.3.2 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2017. december 31-ével végződő évre 884.260 eFt, a 2016. december 31-ével végződő évre 183 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

### 2.4 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

<i>Leányvállalatként</i>	Szavazati arány		Tulajdoni arány	
	2017	2016	2017	2016
HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.	59,94%	28,80%	28,80%	28,80%
KZBF INVEST Vagyonkezelő Kft.	90,00%	-	90,00%	-
Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.	45,80%	45,80%	45,80%	45,80%
Erkel Hotel Kft.	59,94%	-	28,80%	-
Turizmus Stratégia Fejlesztő és Tanácsadó Kft.	59,94%	-	28,80%	-

<i>Társult vállalkozásként</i>	Szavazati arány		Tulajdoni arány	
	2017	2016	2017	2016
KPRIA Magyarország Zrt.	11,49%	45,00%	11,49%	45,00%
KONZUM MANAGEMENT Kft.	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Legatum '95 Kft.	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%
Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	23,86%	-	23,86%	-

## 2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

### 2.4.1.1 HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.

*Székhely: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.*

A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. fő tevékenysége szálláshely biztosítása, melyet 19 darab 3 vagy 4 csillagos szállodákban valósít meg. A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. 2017. január 1-jétől leányvállalatként került bevonásra.

A Társaság 59,94%-os szavazati joggal a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. releváns döntései felett kontrollt gyakorol. A KZBF INVEST Kft. 32%-os (28,8% közvetetten) szavazati és tulajdoni hányada mellett a KONZUM Befektetési Alapkezelő Zrt. szavazati hányada 31,14%.

A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. másik fő tulajdonosa a KZH INVEST Kft., amely társaság a KONZUM PE Magántőkealap 100%-os tulajdonában van. A KZH INVEST Kft-t érintő döntéseket a KONZUM PE Magántőkealap nevében a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. hozza, a KZH Kft-ben szavazati joggal más nem rendelkezik. A Konzum Befektetési Alapkezelőben a döntéseket 45,8%-ban a KONZUM Nyrt. hozza. A Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. 53,2%-a mind a tulajdoni-, mind a szavazati jogot tekintve annak a magánszemélynek a tulajdonában van, aki a KONZUM Nyrt. igazgatóság elnöke.

### 2.4.1.2 Erkel Hotel Gyógy szálló Kft.

*Székhely: 5701 Gyula, Várkert 1.*

Az Erkel Hotel Gyógy szálló Kft. fő tevékenysége szálláshely biztosítása, melyet Gyulán található szállodájában valósít meg. Az Erkel Hotel Gyógy szálló Kft. a HUNGUEST Hotels Zrt. 100%-os leányvállalata, így 2017. január 1-jétől leányvállalatként került bevonásra.

Az Erkel Hotel Gyógy szálló Kft. 2017. december 31-én beolvadt a HUNGUEST Hotels Zrt-be.

### 2.4.1.3 Turizmus Stratégia Fejlesztő és Tanácsadó Kft.

*Székhely: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.*

A Turizmus Stratégia Fejlesztő és Tanácsadó Kft. idegenforgalmi tanácsadással foglalkozik. A leányvállalat a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. 100%-os leányvállalata, így 2017. január 1-jétől leányvállalatként került bevonásra.

A Turizmus Stratégia Fejlesztő és Tanácsadó Kft. 2017. december 31-én beolvadt a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt-be.

### 2.4.1.4 KZBF INVEST Vagyonkezelő Kft.

*Székhely: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.*

A KZBF INVEST Vagyonkezelő Kft. fő tevékenysége vagyonkezelés (holding). A leányvállalat már 2016-ban teljeskörűen konszolidálásra került az éves konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

#### 2.4.1.5 Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.

Székhely: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

A KONZUM Befektetési Alapkezelő Zrt. Kft. fő tevékenysége alapkezelés. A leányvállalat 2017. január 1-jétől 46,8%-os szavazati és tulajdoni joggal leányvállalatként kerül bevonásra.

### 2.4.2 A konszolidációs körbe bevont társult vállalkozások bemutatása

#### 2.4.2.1 KPRIA Magyarország Zrt.

Székhely: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

A KPRIA Magyarország Zrt. fő tevékenysége mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás. A KPRIA Magyarország Zrt. 33,51%-os részvénycsomagja 2017-ben értékesítésre került, így 2017. december 31-én már nem minősült társult vállalkozásnak.

#### 2.4.2.2 KONZUM MANAGEMENT Kft.

Székhely: 1065 Budapest, Révay utca 10.

A KONZUM MANAGEMENT Kft. fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A KONZUM Management Kft. az alábbi leányvállalatokkal rendelkezik:

Leányvállalat neve	Szavazati és tulajdoni jog (%)
BLT Group Zrt.	100
BLT Ingatlan Kft.	100
Balatontourist Kft.	100
Balatontourist Camping Kft.	100
Balatonturist Füred Club Camping	100
ZION Kft.	100

A KONZUM MANAGEMENT Kft. konszolidált beszámolója equity módszerrel került bevonásra 2017. december 31-én.

#### 2.4.2.3 Legatum '95 Kft.

Székhely: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.

A Legatum '95 Kft. a KZBF INVEST Kft. 40%-os tulajdonában van, equity módszerrel került bevonásra.

#### 2.4.2.4 Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

Székhely: 1022 Budapest, Bég u. 3-5.

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 24,51%-os részvénycsomagjára vonatkozó vételi jogot biztosító szerződés 2017. augusztus 24-én került megkötésre, melyből 9,13% tulajdonrészt megtestesítő részvénycsomag azt követő nap lehívásra került. További 15,38%-os részvénycsomag tulajdonjoga a kapcsolódó banki engedélyek megszerzését követően december 19-én szállt át. A potenciálisan lehívható szavazati jogok birtokában az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt-t a Társaság társult vállalkozásként vonta be a konszolidációba 2017. augusztus 25-étől.

2017. decemberében az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. tőkeemelést hajtott végre, melynek eredményeként a ténylegesen fennálló szavazati és tulajdoni jog 23,86%-ra csökkent 2017. december 31-re.

## 2.5 Üzleti kombinációk bemutatása

2017-ben a Társaság a következő leányvállalatokban szerzett ellenőrzést:

### HUNGUEST Hotels Szállodaiipari Zrt.

Ellenérték	3.240.000
Ebből anyavállalatra jutó rész közvetett részesedés miatt (28,8%)	933.120
Le: megszerzés előtti időszakra vonatkozó osztalékbevételek	(192.048)
Nettó ellenérték	741.072
Saját tőke könyv szerinti értéken megszerzéskor	16.200.360
Valós érték korrekció	16.268.524
Saját tőke valós értéke a megszerzés napján	32.468.884
Ebből:	
Anyavállalatra jutó rész (28,8%)	9.351.038
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész (71,2%)	23.117.846
<b>Badwill a megszerzésen</b>	<b>8.609.966</b>
Nem ellenőrző részesedésre jutó saját tőke valós értéken	23.117.846
Le: Közvetett részesedés (71,2%)	(2.306.880)
<b>Nem ellenőrző részesedés megszerzés napján</b>	<b>20.810.966</b>
Részesedés ellenértéke	3.240.000
Le: megszerzés előtti időszakra vonatkozó osztalékbevételek	(192.048)
Le: megszerzés kori pénzeszközök	(1.895.784)
Nettó megszerzési érték	1.152.168

## Erkel Hotel Kft.

Ellenérték	5.460.689
Ebből anyavállalatra jutó rész közvetett részesedés miatt (28,8%)	1.572.678
Le: megszerzés előtti időszakra vonatkozó osztalékbevételek	(230.000)
Nettó ellenérték	1.342.678
Saját tőke könyv szerinti értéken megszerzéskor	3.432.491
Valós érték korrekció	1.709.719
Saját tőke valós értéke a megszerzés napján	5.142.210
Ebből:	
Anyavállalatra jutó rész (28,8%)	1.480.956
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész (71,2%)	3.661.254

### **Badwill a megszerzésen** **138.278**

Nem ellenőrző részesedésre jutó saját tőke valós értéken	3.661.254
Le: Közvetett részesedés (71.2%)	(3.888.011)
<b>Nem ellenőrző részesedés megszerzés napján</b>	<b>(226.757)</b>

Részesedés ellenértéke	5.460.689
Le: megszerzés előtti időszakra vonatkozó osztalékbevételek	(230.000)
Le: megszerzéskori pénzeszközök	(324.783)
Nettó megszerzési érték	4.905.906

## 2.5. Üzleti kombinációk bemutatása (folytatás)

## Turizmus Stratégia Fejlesztő és Tanácsadó Kft.

Ellenérték	265.000
Ebből anyavállalatra jutó rész közvetett részesedés miatt (28,8%)	76.320
Saját tőke könyv szerinti értéken megszerzéskor	255.591
Valós érték korrekció	-
Saját tőke valós értéke a megszerzés napján	255.591
Ebből:	
Anyavállalatra jutó rész (28,8%)	73.610
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész (71,2%)	181.981

### **Goodwill a megszerzésen** **2.710**

Nem ellenőrző részesedésre jutó saját tőke valós értéken	181.981
Le: Közvetett részesedés (71.2%)	(188.680)
<b>Nem ellenőrző részesedés megszerzés napján</b>	<b>(6.699)</b>

Részesedés ellenértéke	265.000
Le: megszerzéskori pénzeszközök	-
Nettó megszerzési érték	265.000

A Társaság a valós értékeléshez a KPMG által készített ingatlanértékelést használta fel a megszerzés napjára. Mivel az Erkel Hotel Kft. és a Turizmus Stratégia Fejlesztő és Tanácsadó Kft. 2017. december 31-én beolvadt a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt-be, így a Turizmus Stratégia Fejlesztő és Tanácsadó Kft-n keletkezett 2.710 eFt goodwill összege átvezetésre került a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt-n keletkezett badwill terhére.

2017-ben a Társaság a következő részesedést szerezte meg társult vállalkozásban:

#### Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.

Ellenérték	30.960
Saját tőke könyv szerinti értéken megszerzéskor	104.664
Valós érték korrekció	-
Saját tőke valós értéke a megszerzés napján	104.664
Ebből:	
Anyavállalatra jutó rész (45,8%)	47.936
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész (54,2%)	56.728
<b>Badwill a megszerzésen</b>	<b>16.976</b>
Nem ellenőrző részesedésre jutó saját tőke valós értéken	56.728
<b>Nem ellenőrző részesedés megszerzés napján</b>	<b>56.728</b>
Részesedés ellenértéke	30.960
Le: megszerzés kori pénzeszközök	-
Nettó megszerzési érték	30.960

**2.5. Üzleti kombinációk bemutatása (folytatás)**

#### Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.

Ellenérték – 2017. augusztus 25.	818.003
Saját tőke könyv szerinti értéken megszerzéskor	8.050.921
Ebből anyavállalatra jutó rész:	735.049
Goodwill	82.954

A Társaság a második részvénycsomag megszerzéséért 1.377.000 eFt-ot fizetett. Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. a potenciális vételi jogot biztosító szavazatok megléte miatt már 2017. augusztus 25. óta társult vállalkozásként került be a konszolidációba.

### 3. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2015. december 31-én</b>	<b>22.653</b>
Konszolidációs kör változása	
Növekedés és átsorolás	32
Csökkenés és átsorolás	(22.685)
<b>2016. december 31-én</b>	<b>-</b>
Konszolidációs kör változása	303.142
Növekedés és átsorolás	33.132
Csökkenés és átsorolás	(2.873)
<b>2017. december 31-én</b>	<b>333.401</b>
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>	
<b>2015. december 31-én</b>	<b>21.781</b>
Konszolidációs kör változása	
Éves leírás	61
Csökkenés	(21.842)
<b>2016. december 31-én</b>	<b>-</b>
Konszolidációs kör változása	258.446
Éves leírás	18.254
Csökkenés	(2.873)
<b>2017. december 31-én</b>	<b>273.827</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2015. december 31-én</b>	<b>872</b>
<b>2016. december 31-én</b>	<b>-</b>
<b>2017. december 31-én</b>	<b>59.574</b>



#### 4. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek. berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
<b>Bruttó érték</b>				
<b>2015. december 31-én</b>	<b>181.520</b>	<b>119.616</b>	<b>-</b>	<b>301.136</b>
Konszolidációs kör változása				
Növekedés és átsorolás				
Csökkenés és átsorolás	(181.520)	(119.616)		(301.136)
<b>2016. december 31-én</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Konszolidációs kör változása	38.176.088	2.970.094	67.062	41.213.244
Növekedés és átsorolás	72.295	489.402		561.697
Csökkenés és átsorolás	(3.962)	(85.875)	(29.728)	(119.565)
<b>2017. december 31-én</b>	<b>38.244.421</b>	<b>3.373.621</b>	<b>37.334</b>	<b>41.655.376</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>				
<b>2015. december 31-én</b>	<b>20.555</b>	<b>85.780</b>	<b>-</b>	<b>106.335</b>
Konszolidációs kör változása				
Éves leírás		122		122
Csökkenés	(20.555)	(85.902)		(106.457)
<b>2016. december 31-én</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Konszolidációs kör változása	3.444.435	2.772.514		6.216.949
Éves leírás	679.484	186.522		866.006
Csökkenés		(83.647)		(83.647)
<b>2017. december 31-én</b>	<b>4.123.919</b>	<b>2.875.389</b>	<b>-</b>	<b>6.999.308</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>				
<b>2015. december 31-én</b>	<b>160.965</b>	<b>33.836</b>	<b>-</b>	<b>194.801</b>
<b>2016. december 31-én</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2017. december 31-én</b>	<b>34.120.502</b>	<b>498.232</b>	<b>37.334</b>	<b>34.656.068</b>

Az ingatlanok elsősorban a HUNGUEST Hotels Szállodaiipari Zrt. és az Erkel Hotel Kft. szállodáinak épületét tartalmazzák.

#### 4. Ingatlanok, gépek, berendezések (folytatás)

adatok eFt-ban	<u>Befektetési célú ingatlanok</u>
<b>Bruttó érték</b>	
2015. december 31-én	900.000
Konszolidációs kör változása	
Növekedés és átsorolás	
Csökkenés és átsorolás	(900.000)
<b>2016. december 31-én</b>	-
Konszolidációs kör változása	
Növekedés és átsorolás	
Átsorolás	
<b>2017. december 31-én</b>	-
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>	
2015. december 31-én	3.063
Konszolidációs kör változása	
Éves leírás	
Csökkenés	(3.063)
<b>2016. december 31-én</b>	-
Konszolidációs kör változása	
Éves leírás	
Átsorolás	
<b>2017. december 31-én</b>	-
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
2015. december 31-én	896.937
2016. december 31-én	-
2017. december 31-én	-

## 5. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbözet átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

A halasztott adót a Csoport 9%-os adókulccsal számolja, mivel az adott eszközök és kötelezettségek tényleges adókká olyan időszakokban válnak, amikor az adókulcs várhatóan változatlan marad.

Az eszközöket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

A következő levonható és adóköteles adókülönbözetet okozó eltérések azonosítására került sor 2017-ben és 2016-ban:

	Nyitó 2016.12.31.	Konszolidációs kör változása	Növekedés	Csökkenés	Záró 2017.12.31.
Értékvesztés	-	-	50	-	50
Veszteségelhatárolás	-	-	405	-	405
<b>Összesen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>455</b>	<b>-</b>	<b>455</b>

## 6. Befektetett pénzügyi eszközök

	2017. december 31.	2016. december 31.
HUNGUEST Hotels követelések	-	3.233.230
Dolgozóknak adott hosszú lejáratú kölcsönök	709	-
<b>Összesen</b>	<b>709</b>	<b>3.233.230</b>

A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. 2017-ben már teljeskörűen bevonásra került a konszolidációba.

## 7. Társult és egyéb vállalkozásokban való befektetések

A Társaság társult és egyéb vállalkozásokban való részesedései a következőek voltak:

Társaság neve	2017. december 31.	2016. december 31.
KONZUM Áruház Zrt..	30	30
KPRIA Magyarország Zrt.	580	2.250
KONZUM MANAGEMENT Kft.	9.376.179	900
Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.	-	30.960
Legatum '95 Kft.	295.430	140.000
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	2.371.344	-
Gyulai Várfürdő Kft.	210	-
Gyulai Turisztikai Nonprofit Kft.	28.000	-
Egyéb	214	10.930
<b>Összesen</b>	<b>12.071.987</b>	<b>185.070</b>

A KONZUM MANAGEMENT Kft. equity módszerrel való értékelésének növekménye elsősorban az általa birtokolt OPUS Global Nyrt-ben való értékpapírok valós érték változásának köszönhetőek, melyet a KONZUM MANAGEMENT Kft. egyéb átfogó eredményen keresztül értékel.

## 8. Készletek

	2017. december 31.	2016. december 31.
Anyagok	71.591	-
Áruk	128.041	-
<b>Összesen</b>	<b>199.632</b>	<b>-</b>

A készletek a szállodai tevékenységhez kapcsolódó anyagokat és árukat tartalmazzák.

## 9. Vevőkövetelések

	2017. december 31.	2016. december 31.
Vevőkövetelések	284.314	2.180
Le: értékvesztés	(30.055)	(554)
<b>Összesen</b>	<b>254.259</b>	<b>1.626</b>

## 10. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Társaság neve	2017. december 31.	2016. december 31.
KONZUM MANAGEMENT Kft.	63.557	-
Legjobb Napok Kft.	1.012	-
KONZUM Áruház Zrt.	3.196	-
KZH INVEST Kft.	15.474.843	-
KONZUM PE Magántőkealap	10.897	-
METIS Magántőkealap	2.114	-
METIS 2 Magántőkeala	49	-
KONZUM II Ingatlanalap	1.583	-
KONZUM RE Intézményi Ingatlanalap	48	-
<b>Összesen</b>	<b>15.557.299</b>	<b>-</b>

A KZH INVEST Kft-vel szembeni követelés a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. és az Erkel Hotel Kft. birtokában lévő váltók, melyek aláírásával és kibocsátásával a KZH INVEST Kft. feltétlen fizetési kötelezettséget vállal a váltó bemutatásakor.

## 11. Egyéb rövid lejáratú követelések

	2017. december 31.	2016. december 31.
Tüzépker követelés	563.121	578.331
Adott kölcsönök	18.988	258
KPRIA-nak adott pótbefizetések	50.000	-
Adókövetelések	18.096	1.054
Erzsébet program elszámolási számla	52.410	-
Biztosítóval szembeni követelések	8.222	-
Kártyakövetelések	205.993	-
Adott előlegek	52.206	-
Egyéb	22.176	8.066
<b>Összesen</b>	<b>991.212</b>	<b>587.709</b>

Az egyéb követelések állománya 2017. december 31-én 34.372 eFt, 2016. december 31-én 0 eFt értékvesztést tartalmaz.

## 12. Aktív időbeli elhatárolások

	2017. december 31.	2016. december 31.
Árbevétel elhatárolása	357.766	6
Költségek elhatárolása	69.496	-
<b>Összesen</b>	<b>427.262</b>	<b>6</b>

### 13. Értékpapírok

	2017. december 31.	2016. december 31.
Értékpapírok	200	200
<b>Összesen</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

Az értékpapírok között a SZIMFÉK Székesfehérvári Metál Fék- és Köszörűgyár Zrt. 20 db 2.000 eFt/db névértékű részvényeit tartja nyilván a társaság.

### 14. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2017. december 31.	2016. december 31.
Pénztárak	36.301	20.500
Bankszámla	2.143.127	2.903
<b>Összesen</b>	<b>2.179.428</b>	<b>23.403</b>

### 15. Jegyzett tőke és tartalékok

A Társaság jegyzett tőkéje 20.860.000 db 25 Ft/db névértékű, dematerializált, névre szóló törzsrészvényből áll.

2016-ban a Társaság 475.000 eFt tőke kivonásról döntött, valamint a jegyzett tőkét leszállította további 1.031.990 eFt-tal az eredménytartalék javára.

A Társaság értékelési tartaléka a KONZUM Management Kft. equity módszerrel való értékelésének eredményeként az általa birtokolt OPUS Global Nyrt-ben való értékpapírok valós értékének Társaságra jutó változása, melyet a KONZUM Management Kft. egyéb átfogó eredményen keresztül értékel, így a Csoport Átértékelési tartalékát növeli.

## 16. Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

Társaság neve	2017. december 31.	2016. december 31.
KZBF INVEST Kft.	17.864	(2.476)
Erkel Hotel Kft.	110.365	-
Turizmus Stratégiai Kft.	(6.476)	-
HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.	22.085.640	-
Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.	81.487	-
<b>Összesen</b>	<b>22.288.880</b>	<b>(2.476)</b>



## 17. Hitelek és kölcsönök

	2017. december 31.	2016. december 31.
Erste Bank Zrt./Magyar Export-Import Bank Zrt. konzorcium	10.499.623	-
<b>Hosszú lejáratú hitelek összesen</b>	<b>10.499.623</b>	<b>-</b>

A hitelt a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. felé az Erste Bank Zrt./Magyar Export-Import Bank Zrt. konzorciuma folyósította. A hitel futamideje 15 év, lejárat 2031. június 30. A hitelhez 3 havi EURIBOR + 3,3% kamat kapcsolódik. A hitel EUR-ban denominált.

A felvett hitelek teljes összegére és valamennyi járulékuk erejéig a bankokat megillető követelések biztosítására az alábbi vagyontárgyakon alapítanak jelzálogjogot:

- a Társaság tulajdonában álló és tulajdonába kerülő valamennyi ingó vagyontárgyra, teljes eszközállományára, a mindenkori készletállományára
- a Társaságot megillető jogokra,
- a Társaság valamennyi fennálló vagy keletkező jövőbeni pénzügyi követeléseire, mint pl. zálogjog a bankszámla-követelésekre és az osztalékra vonatkozó követelésekre.

A KZBF INVEST Kft. 90%-os tulajdonrészén alapított 3. ranghelyű zálogjog 80.000.000 EUR maximum keretösszeg és bármely kamat, késedelmi kamat, költség, díj és bármely más kiadás erejéig.

A hosszú lejáratú hitel törlesztése a szerződés alapján a következő:

	2017. december 31.
2019-ben törlesztendő	688.511
2020-ban törlesztendő	711.461
2021-ben törlesztendő	735.342
2022-ben törlesztendő	759.843
2023-ban törlesztendő	785.274
2023 után törlesztendő	6.819.192
<b>Összesen</b>	<b>10.499.623</b>

## 17. Hitelek és kölcsönök (folytatás)

	2017. december 31.	2016. december 31.
Erste Bank Zrt./Magyar Export-Import Bank Zrt. konzorcium	793.120	-
Takarékbank Zrt.	2.195.003	-
MKB Bank Zrt. folyószámlahitel	1.150.000	1.130.056
Váltókötelezettség	-	1.620.000
<b>Rövid lejáratú hitelek összesen</b>	<b>4.138.123</b>	<b>2.750.065</b>

### *Takarékbank Zrt. hitel*

A KONZUM Nyrt. és a KONZUM MANAGEMENT Kft. az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvénytársaságjának megszerzéséhez a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.-vel 2017. szeptember 25-én kölcsönszerződést kötött, melynek keretösszege 5,2 milliárd Ft. A hitel forintban denominált, kamata 3 havi BUBOR + 2,5%, lejáratára 2018. szeptember 3. A biztosíték jellege egyetemleges óvadék alapítása 5,2 milliárd Ft és járulékaik erejéig, tagi kölcsön, az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.-vel szembeni követelések és eszközök (készpénz, osztalék, ingatlanértékesítés bevétele). A biztosítékok: 6.958.067 db Opus részvény vagy 3.471.295 db KONZUM részvény vagy 21.532.091 db Appeninn Vagyonkezelő Holding részvény alárendelése a Takarékbank kölcsönnek, elsődlegesen előtörlesztésre fordítható.

### *MKB Bank Zrt. hitel*

A KZBF INVEST Kft. 2016. december 16-án 1,15 milliárd Ft összegű hitelkeret szerződést írt alá, melynek lejáratára 2018. június 15. A hitel célja a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. részvénytársaságjának finanszírozása volt. A hitel forintban denominált, kamata 1 havi BUBOR + 4%. A biztosíték jellege követelés alárendelés, a KZBF INVEST Kft.-vel szemben fennálló valamennyi követelés teljes alárendelése.

## 18. Céltartalékok

A céltartalékok összege a ki nem vett szabadságokra képzett céltartalék összegét tartalmazza 2017. december 31-én 32.783 eFt összegben.

## 19. Halasztott adó kötelezettségek

A következő levonható és adóköteles adókülönbözetet okozó eltérések azonosítására került sor 2017-ben és 2016-ban:

	Nyitó 2016.12.31.	Konszolidációs kör változása	Növekedés	Csökkenés	Záró 2017.12.31.
Értékvesztés	-			(2.655)	(2.655)
Értékcsökkenés	-	1.793.287	94.747		1.888.034
Veszteségelhatárolás	-			(2.336)	(2.336)
Céltartalék	-			(2.950)	(2.950)
Fejlesztési tartalék	-	72.972	45.181		118.153
Konszolidációs módosítások	-	(2.516)	786.748		784.232
<b>Összesen</b>	<b>-</b>	<b>1.863.743</b>	<b>926.676</b>	<b>(7.941)</b>	<b>2.782.478</b>

## 20. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2017. december 31.	2016. december 31.
Lízingkötelezettség	2.056	-
<b>Összesen</b>	<b>2.056</b>	<b>-</b>

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek pénzügyi lízingből származó kötelezettségeket tartalmaznak.

## 21. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	2017. december 31.	2016. december 31.
KONZUM PE Magántőkealap	664.119	-
KONZUM MANAGEMENT Kft.	5.851	
Jászai Gellért	17.950	
<b>Összesen</b>	<b>687.920</b>	<b>-</b>

A KONZUM PE Magántőkealap felé való kötelezettség tartalmaz egy 479.755 eFt kölcsönt, melyet 2016. augusztus 30-án folyósítottak, a jegybanki alapkamat + 2% kamatfizetés mellett, lejáratára 120 hónap.

## 22. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza 2017. és 2016. december 31-én:

	2017. december 31.	2016. december 31.
MNÜA utalvány	2.472.030	-
Jövedelemtartozás	246.236	-
Nem számlázott szállítók	257.186	-
Kaució	8.808	-
Voucherek	27.908	-
Kapott előlegek	399.471	-
Ajándékkártya	229.168	-
Adókötelezettség	65.844	-
Egyéb	86.061	671.918
<b>Összesen</b>	<b>3.792.712</b>	<b>671.918</b>

### 23. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások értéke a következőket tartalmazza 2017. és 2016. december 31-én:

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Bevételek elhatárolása	8.410	-
Költségek elhatárolása	95.997	6.405
Kapott támogatások	2.686.229	-
Kamatok	1.026	-
Térítés nélkül átvett eszközök	4.683	-
Egyéb	10	-
<b>Összesen</b>	<u><b>2.796.355</b></u>	<u><b>6.405</b></u>

A kapott támogatások tartalmazzák a korábbi Széchenyi terv keretében végzett beruházások (Hotel Aqua-Sol, Hotel Pelion és Hotel Répce Gold), valamint a 2008-2014. években végzett fejlesztésekhez elnyert, pénzügyileg rendezett EU támogatások 2017. december 31-ig egyéb bevételként még el nem számolt részét.

## 24. Árbevétel

	2017. december 31.	2016. december 31.
Belföldi értékesítés	11.758.860	23.940
Export értékesítés	5.064.987	-
<b>Összesen</b>	<b>16.823.847</b>	<b>23.940</b>

2017-ben és 2016-ban a bevételek az alábbi tevékenységekből álltak össze:

	2017. december 31.	2016. december 31.
Szálláshely kiadása	13.564.341	-
Vendéglátás	2.299.726	-
Alapkezelői díj	261.513	-
Egyéb	698.267	23.940
<b>Összesen</b>	<b>16.823.847</b>	<b>23.940</b>

## 25. Eladott áruk és szolgáltatások

	2017. december 31.	2016. december 31.
Éttermi anyagok	968.690	-
Áruértékesítés	4.760	-
Szálláshoz kapcsolódó anyagok	194.010	-
Fürdőbelépők költségei	210.371	-
Egyéb	36.202	-
<b>Összesen</b>	<b>1.414.033</b>	<b>-</b>

## 26. Anyagjellegű ráfordítások

	2017. december 31.	2016. december 31.
Anyagköltségek	3.665.306	2.055
Igénybevett szolgáltatások	2.493.202	40.343
<b>Összesen</b>	<b>6.158.508</b>	<b>42.398</b>

Az anyagköltségek az alábbiakat tartalmazták:

	2017. december 31.	2016. december 31.
Éttermi anyagok	1.973.006	-
Szállodai anyagok	603.657	-
Közüzemi díjak	1.021.211	-
Egyéb	67.432	2.055
<b>Összesen</b>	<b>3.665.306</b>	<b>2.055</b>

Az igénybevett szolgáltatások az alábbiakat tartalmazták:

	2017. december 31.	2016. december 31.
Bankköltségek	103.780	24.532
Bérleti díjak	269.292	-
Biztosítási díjak	14.200	-
Franchise díjak	4.695	-
Jutalékok	383.771	-
Karbantartási költségek	467.901	-
Mosás, tisztítás költsége	315.921	-
Reklám, marketing	286.327	-
Szakértői díjak	236.431	15.811
Posta, telefon	71.051	-
Egyéb	339.833	-
<b>Összesen</b>	<b>2.493.202</b>	<b>40.343</b>

## 27. Személyi jellegű ráfordítások

	2017. december 31.	2016. december 31.
Béreköltség	3.650.048	10.707
Egyéb személyi jellegű juttatások	1.025.892	695
Járulékok	821.478	2.896
<b>Összesen</b>	<b>5.497.418</b>	<b>14.298</b>
<b>Átlagos Dolgozói létszám</b>	<b>1.377</b>	<b>4</b>



## 28. Egyéb ráfordítások és egyéb bevételek

	2017. december 31.	2016. december 31.
Fizetett bírságok	5.921	98
Iparűzési adó	224.486	1.108
Egyéb adók	17.651	
Kapott bírságok	(71.988)	
Kapott kártérítés	(4.462)	
Leltártöbblet	(8.504)	
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	(20.118)	1.170
Káresemény	2.243	
Adott támogatások	67.369	
Kapott támogatások	(34.149)	
Engedményezés eredménye	(211)	(1.765)
Építményadó	109.311	
Innovációs járulék	33.051	
Kapott engedmények	(21.760)	
Behajthatatlan követelések	-	9.940
Egyéb	(27.231)	212
<b>Összesen</b>	<b>271.609</b>	<b>10.763</b>

## 29. Pénzügyi műveletek bevételei

	2017. december 31.	2016. december 31.
Kapott kamatok	2.115	-
Árfolyamnyereség	48.092	7
Badwill	8.762.510	-
<b>Összesen</b>	<b>8.812.717</b>	<b>7</b>

2017-ben badwill a következő társaságok akvizícióján keletkezett:

HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.	8.609.966
Erkel Hotel Kft.	138.278
Turizmus Stratégiai Kft.	(2.710)
Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.	16.976
<b>Badwill Összesen</b>	<b>8.762.510</b>

## 30. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2017. december 31.	2016. december 31.
Fizetett kamatok	462.725	7.016
Árfolyamveszteség	23.031	21
<b>Összesen</b>	<b>485.756</b>	<b>7.037</b>

### 31. Tőkemódszerrel elszámolt vállalkozások eredménye

	2017. december 31.	2016. december 31.
KONZUM MANAGEMENT Kft.	244.298	4.160
Legatum '95 Kft	155.430	-
<b>Összesen</b>	<b>399.728</b>	<b>4.160</b>

### 32. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2017. december 31.	2016. december 31.
Társasági adó	75.346	790
Halasztott adó	918.280	-
<b>Összesen</b>	<b>993.626</b>	<b>790</b>

A csoportszintű tárgyévi társasági adó az egyes társaságok helyi szabályok szerint megállapított adózandó nyeresége alapján került meghatározásra.

Jelenleg Magyarországon az egyes adóhatóságok által előírásra, kiszabásra kerülő adónemek körét több vonatkozó törvény szabályozza. Ezen jogszabályok többek között kiterjednek az általános forgalmi adó, a társasági-, helyi adók, valamint a bérhez kapcsolódó adók, járulékok körére. Az adóval kapcsolatos elszámolások ellenőrzési jogköre az adóhatóságokat illeti, amelyeknek, jogszabályi meg nem felelés, illetve jogszabály sértés esetén, jogukban áll különféle bírság, mulasztás kiszabása a törvény adta kereteken belül. A vezetőség meggyőződése, hogy a beszámolóban szereplő adókötelezettségek értéke a jogszabályi előírásokkal összhangban áll. Ugyanakkor bármely adóhatóságnak jogában áll eltérő álláspont kialakítása, aminek hatása akár jelentős mértékű is lehet.

Az adó levezetése a következő volt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Adózás előtti eredmény	11.340.160	(46.572)
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	1.020.614	(4.191)
Nem kimutatott veszteségelhatárolás	-	4.191
Tőke módszerrel számított részesedések eredménye	(35.976)	
Állandó különbségek	8.988	790
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b><u>993.626</u></b>	<b><u>790</u></b>

### 33. Társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesedés

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
KONZUM Management Kft.	9.303.162	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Összesen</b>	<b><u>9.303.162</u></b>	<b><u>-</u></b>

A társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesedése a KONZUM MANAGEMENT Kft. által birtokolt OPUS Global Nyrt. részvényeinek egyéb átfogó eredményével szemben való értékelésének anyavállalatra jutó részét tartalmazza.

### 34. Egy részvényre jutó eredmény

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket.

	2017	2016
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	10.346.535	(47.362)
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	20.860	20.860
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)</b>	<b>496</b>	<b>(2)</b>

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2017-ben, sem 2016-ban, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

### 35. Szegmensinformációk

Mivel a Csoport tőzsdén jegyzett vállalkozás, így a szegmens információk közzétételére kötelezett. A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Igazgatótanács tagjai hozzák, így a szegmensek megállapítása szempontjából a nekik készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállításakor. Két szegmens került meghatározásra: turizmus és vagyonkezelés.

### 35. Szegmensinformációk (folytatás)

2017. december 31.	Turizmus	Vagyonkezelés	Egyéb és Kiszűrések	Konzolidált
Árbevétel külső felektől	16.562.334	261.513	-	16.823.847
Árbevétel csoporton belül	-	-	-	-
	<b>16.562.334</b>	<b>261.513</b>	-	<b>16.823.847</b>
Működési ráfordítások	(13.071.879)	(254.237)		(13.326.116)
Értékcsökkenés	(880.906)	(3.354)		(884.260)
Társult vállalkozás eredménye			399.728	399.728
Pénzügyi műveletek	8.745.435	16.976	(435.449)	8.326.961
Adóráfordítás	(772.629)		(220.997)	(993.626)
Adózott eredmény	<b>10.582.355</b>	<b>20.898</b>	<b>(256.718)</b>	<b>10.346.534</b>
Befektetett eszközök	40.450.149	5.786.373	552.271	46.788.793
Forgóeszközök	21.954.488	883.261	(3.226.366)	19.611.383
Hosszú lejáratú kötelezettségek	13.305.288	11.652		13.316.940
Rövid lejáratú kötelezettségek	9.741.219	5.720.474	(3.226.365)	12.235.328
2016. december 31.	Turizmus	Vagyonkezelés	Egyéb és Kiszűrések	Konzolidált
Árbevétel külső felektől	-	23.940		23.940
Árbevétel csoporton belül	-	-		-
	-	<b>23.940</b>		<b>23.940</b>
Működési ráfordítások	-	(67.459)		(67.459)
Értékcsökkenés	-	(183)		(183)
Társult vállalkozás eredménye		4.160		4.160
Pénzügyi műveletek		(7.030)		(7.030)
Adóráfordítás		(790)		(790)
Adózott eredmény	-	<b>(47.362)</b>		<b>(47.362)</b>
Befektetett eszközök	-	3.418.300		3.418.300
Forgóeszközök	-	612.944		612.944
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-		-
Rövid lejáratú kötelezettségek	-	3.434.270		3.434.270

### 36. Kockázatkezelés

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport menedzsment tőkéjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén.

A Csoport kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Csoport, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Csoport tevékenységeit.

## Tőkemenedzsment

A Csoport politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom fenntartsa a Csoport jövőbeni fejlődését.

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Csoport azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

Az idegen tőke a beszámolási időszak végén az alábbiak szerint alakult:

	Melléklet	2017. december 31.	2016. december 31.
Hitelek, kölcsönök	17	15.136.266	2.750.065
Le: Pénzeszközök	14	(2.179.428)	(23.403)
Nettó adósságállomány		<b>12.956.838</b>	<b>2.726.662</b>
Saját tőke		40.847.907	596.974
Nettó saját tőke		<b>27.891.069</b>	<b>(2.129.688)</b>

## Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitétséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitétségét mutatja 2017. december 31-én és 2016. december 31-én.

	2017. december 31.	2016. december 31.
Befektetett pénzügyi eszközök	709	3.233.230
Vevőkövetelések	199.632	1.626
Egyéb rövid lejáratú követelések	991.212	587.709
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15.557.299	-
Értékpapírok	200	200
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.179.428	23.403
<b>Összesen</b>	<b>18.928.480</b>	<b>3.846.168</b>

## Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét.

A Csoport célja, hogy egyensúlyt tartson fent a finanszírozás folyamatossága és a rugalmasság között a pénzügyi tartalékok és hitelek állományának alakításakor.

A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók, mivel a bevételek biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket.

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2017. és 2016. december 31-én lejárt tartozása nem volt.



A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi táblázat foglalja össze 2017. és 2016. december 31-re vonatkozóan:

<b>2017. december 31.</b>	<b>1 éven belül esedékes</b>	<b>2-5 éven belül esedékes</b>	<b>5 éven túl esedékes</b>	<b>Összesen</b>
Befektetett pénzügyi eszközök		709		709
Vevőkövetelések	254 259			254 259
Kapcsolt követelések	15 557 299			15 557 299
Egyéb rövid lejáratú követelések	991 212			991 212
Társasági adó követelések	2 091			2 091
Értékpapírok	200			200
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>16 805 061</b>	<b>709</b>	<b>-</b>	<b>16 805 770</b>
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök		2 895 157	7 604 466	10 499 623
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		2 056		2 056
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4 636 643			4 636 643
Szállítói kötelezettségek	803 758			803 758
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	168 392			168 392
Egyéb kötelezettségek	3 791 896			3 791 896
Társasági adó kötelezettség	16 460			16 460
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>9 417 149</b>	<b>2 897 213</b>	<b>7 604 466</b>	<b>19 918 828</b>
<b>2016. december 31.</b>	<b>1 éven belül esedékes</b>	<b>2-5 éven belül esedékes</b>	<b>5 éven túl esedékes</b>	<b>Összesen</b>
Vevőkövetelések	1 626			1 626
Egyéb rövid lejáratú követelések	587 709			587 709
Értékpapírok	200			200
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>589 535</b>			<b>589 535</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	2 750 065			2 750 065
Szállítói kötelezettségek	5 882			5 882
Egyéb kötelezettségek	671 918			671 918
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>3.427.865</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

A Csoport tagvállalatai cash-flow tervet készítenek, melyet folyamatosan aktualizálnak. A Csoport gördülő előrejelzéssel vizsgálja a Csoport pénzeszköz szükségletét a működéshez szükséges megfelelő pénzállomány biztosítása érdekében, valamint a hitelszerződésben meghatározott pénzügyi mutatók teljesülését. A Csoport szinten jelentkező készpénz többlet betétszámlákon, lekötött betétekben és értékpapírokban testesül meg.

### **Piaci kockázat**

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Csoport eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

### **Érzékenységi elemzés**

A Csoport megállapította, hogy eredménye alapvetően két pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen: a kamatkockázattól és a devizakockázattól. Ezen kulcsváltozókra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekeznek a Csoport biztosítani. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában). Folytatódó tevékenységre:

<b>Tényleges kamatokkal</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2016. december 31.</b>
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 800 771	-36 686
Nettó kamatráfordítás	-460 610	-7 016
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 340 161</b>	<b>-43 702</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 800 771	-36 686
Nettó kamatráfordítás	-465 216	-7 086
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 335 555</b>	<b>-43 772</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-4 606</i>	<i>-70</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,041%</i>	<i>0,161%</i>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 800 771	-36 686
Nettó kamatráfordítás	-483 641	-7 367
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 317 131</b>	<b>-44 053</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-23 031</i>	<i>-351</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,203%</i>	<i>0,803%</i>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 800 771	-36 686
Nettó kamatráfordítás	-506 671	-7 718
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 294 100</b>	<b>-44 404</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-46 061</i>	<i>-702</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,406%</i>	<i>1,605%</i>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 800 771	-36 686
Nettó kamatráfordítás	-456 004	-6 946
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 344 767</b>	<b>-43 632</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>4 606</i>	<i>70</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,041%</i>	<i>-0,161%</i>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 800 771	-36 686
Nettó kamatráfordítás	-437 580	-6 665
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 363 192</b>	<b>-43 351</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>23 031</i>	<i>351</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,203%</i>	<i>-0,803%</i>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 800 771	-36 686
Nettó kamatráfordítás	-414 549	-6 314
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 386 222</b>	<b>-43 000</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>46 061</i>	<i>702</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,406%</i>	<i>-1,605%</i>

Deviza változás érzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

<b>Aktuális árfolyamokkal</b>	<b>2017. december 31.</b>	<b>2016. december 31.</b>
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	65 369 789	4 031 244
Devizás eszközök	1 030 387	0
Forintban denominált kötelezettségek	14 259 524	3 434 270
Devizás kötelezettségek	11 292 744	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>40 847 908</b>	<b>596 974</b>
<b>1%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	65 369 789	4 031 244
Devizás eszközök	1 040 691	0
Forintban denominált kötelezettségek	14 259 524	3 434 270
Devizás kötelezettségek	11 405 671	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>40 745 284</b>	<b>596 974</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>-102 624</b>	<b>0</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>-0,251%</b>	<b>0,000%</b>
<b>5%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	65 369 789	4 031 244
Devizás eszközök	1 081 906	0
Forintban denominált kötelezettségek	14 259 524	3 434 270
Devizás kötelezettségek	11 857 381	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>40 334 790</b>	<b>596 974</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>-513 118</b>	<b>0</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>-1,256%</b>	<b>0,000%</b>
<b>10%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	65 369 789	4 031 244
Devizás eszközök	1 133 426	0
Forintban denominált kötelezettségek	14 259 524	3 434 270
Devizás kötelezettségek	12 422 018	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>39 821 672</b>	<b>596 974</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>-1 026 236</b>	<b>0</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>-2,512%</b>	<b>0,000%</b>

### 36.Kockázatkezelés (folytatás)

-1%

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	65 369 789	4 031 244
Devizás eszközök	1 020 083	0
Forintban denominált kötelezettségek	14 259 524	3 434 270
Devizás kötelezettségek	11 179 817	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>40 950 532</b>	<b>596 974</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>102 624</b>	<b>0</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>0,251%</b>	<b>0,000%</b>

-5%

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	65 369 789	4 031 244
Devizás eszközök	978 868	0
Forintban denominált kötelezettségek	14 259 524	3 434 270
Devizás kötelezettségek	10 728 107	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>41 361 026</b>	<b>596 974</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>513 118</b>	<b>0</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>1,256%</b>	<b>0,000%</b>

-10%

Nem monetáris és forintban denominált eszközök	65 369 789	4 031 244
Devizás eszközök	927 348	0
Forintban denominált kötelezettségek	14 259 524	3 434 270
Devizás kötelezettségek	10 163 470	0
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>41 874 144</b>	<b>596 974</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>1 026 236</b>	<b>0</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>2,512%</b>	<b>0,000%</b>

Az árfolyamérzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

	2017. december 31.	2016. december 31.
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	11 315 102	-46 558
Nettó árfolyamhatás	25 059	-14
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 340 161</b>	<b>-46 572</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	11 315 102	-46 558
Nettó árfolyamhatás	25 310	-14
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 340 412</b>	<b>-46 572</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>251</i>	<i>-0</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,002%</i>	<i>0,000%</i>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	11 315 102	-46 558
Nettó árfolyamhatás	26 312	-15
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 341 414</b>	<b>-46 573</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>1 253</i>	<i>-1</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,011%</i>	<i>0,002%</i>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	11 315 102	-46 558
Nettó árfolyamhatás	27 565	-15
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 342 667</b>	<b>-46 573</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>2 506</i>	<i>-1</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,022%</i>	<i>0,003%</i>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	11 315 102	-46 558
Nettó árfolyamhatás	24 808	-14
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 339 910</b>	<b>-46 572</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-251</i>	<i>0</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,002%</i>	<i>0,000%</i>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	11 315 102	-46 558
Nettó árfolyamhatás	23 806	-13
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 338 908</b>	<b>-46 571</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-1 253</i>	<i>1</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,011%</i>	<i>-0,002%</i>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	11 315 102	-46 558
Nettó árfolyamhatás	22 553	-13
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 337 655</b>	<b>-46 571</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-2 506</i>	<i>1</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,022%</i>	<i>-0,003%</i>

### 37. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek az adott kölcsönök, a befektetett pénzügyi eszközök, a forgóeszközök közül a vevőkövetelések, az értékpapírok és a pénzeszközök, valamint a felvett hitelek, kölcsönök és a szállítói kötelezettségek.

2017. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Valós értéken nyilvántartott értékesíthető befektetések</i>		
Értékpapírok	200	200
Követelések kapcsolt vállalkozással	15.557.299	15.557.299
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott lejáratig tartandó befektetések</i>		
Befektetett pénzügyi eszközök	709	709
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevők és egyéb követelések	1.245.471	1.245.471
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.179.428	2.179.428
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	15.136.266	15.136.266
Szállítói kötelezettségek	803.758	803.758
<b>2016. december 31.</b>		
<b>Könyv szerinti érték</b>		
<b>Valós érték</b>		
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Valós értéken nyilvántartott értékesíthető befektetések</i>		
Értékpapírok	200	200
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott lejáratig tartandó befektetések</i>		
Befektetett pénzügyi eszközök	3.233.230	3.233.230
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevők és egyéb követelések	587.709	587.709
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	23.403	23.403
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	2.750.065	2.750.065
Szállítói kötelezettségek	5.882	5.882

A valós érték meghatározása mindkét évben a 3. szintnek megfelelő valós értéken történt.

### 38. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A konszolidált vállalatokkal folytatott tranzakciók kiszűrésre kerültek.

A konszolidációba be nem vont, de kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók a releváns mérleg sorokra vonatkozó jegyzetekben bemutatásra kerültek.

### 39. Független kötelezettségek

A Társaság a hosszú és rövid lejáratú hiteleihez, kölcsöneihez garanciákat, kezességet vállalt. A HUNGUEST Hotels Zrt. fennálló peres ügyeinek felperes által való keresetének összege 10.745 eFt és járulékai. A 17. jegyzetben bemutatott független kötelezettségeken kívül a Csoport más független kötelezettségekkel nem rendelkezik 2017. december 31-én.

### 40. Az Igazgatóság, Felügyelő Bizottság és Auditbizottság javadalmazása

	<u>2017. december 31.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Igazgatóság, FB és Auditbizottsági tagok juttatásai	6.630	2.330
<b>Összesen</b>	<u><b>6.630</b></u>	<u><b>2.330</b></u>

### 41. Mérlegfordulónap utáni események

#### Tőkeemelések

1. A KONZUM PE Magántőkealap, mint apportőr és a Társaság, mint apport címzettje között 2018. február 14-én létrejött Apport szerződés alapján a KONZUM PE Magántőkealap a tulajdonát képező KZH INVEST Korlátolt Felelősségű Társaságban fennálló 100% mértékű üzletrészt („Üzletrész1”), valamint a KZBF INVEST Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaságban fennálló 10% mértékű üzletrészt („Üzletrész2”) nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás útján a KONZUM Nyrt. részére rendelkezésre bocsátja.

Az Igazgatóság az Üzletrész1 értékét 14 831 248 000 Ft összegben fogadja el, míg az Üzletrész2 értékét 1 333 645 000 Ft összegben fogadja el, melyeket a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. tanácsadó társaság állapított meg.

A Társaság alaptőkéje így 650.160.400 Ft-ra növekszik, míg a részvények száma 26.006.416 darab 25 Ft/db névértékű, névre szóló törzsrészvényből áll.

2. A Wellnesshotel Építő Kft. mint eladó és a Társaság, mint vevő egymással 2018. március 27. napján adásvételi szerződéseket kötöttek a Hotel Saliris Resort\*\*\*\* Egerszalók, Forrás utca 6. szám alatti ingatlanra (Szerződés1) valamint a Hotel Alpenblick\*\*\*\* Kreischberg-Murau, St.Lorenzen 6 sz. alatti ingatlanra vonatkozóan (Szerződés2). Az adásvételi szerződésekből



adódóan a Wellnesshotel Építő Kft-nek összesen 2.674.471.580 Ft pénzkövetelése keletkezett a Társasággal szemben (Teljes Pénzkövetelés).

A Wellnesshotel Építő Kft. a 2018. április 3-án létrejött Apport szerződésben foglaltak szerint a Teljes Pénzkövetelés összegét nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként a Társaság részére rendelkezésre bocsátja.

Az Igazgatóság a vagyoni hozzájárulás alapulvételével 851.471 db egyenként 25 Ft névértékű és 3.141 Ft kibocsátási értékű azonos jogokat biztosító törzsrészcsevényt hoz zártkörűen forgalomba, amely részvények lejegyzésére a Wellnesshotel Építő Kft. jogosult.

3. A KONZUM PE Magántőkealap, mint apportőr és a Társaság, mint apport címzettje között 2018. április 3-án létrejött Apport szerződés alapján a KONZUM PE Magántőkealap a tulajdonát képező Holiday Resort Kreischberg-Murau GmbH Társaságban fennálló 100% mértékű üzletrészt nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás útján a KONZUM Nyrt. részére rendelkezésre bocsátja.

Az Igazgatóság az Üzletrész értékét 897.131.000 Ft összegben fogadja el, melyeket a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. tanácsadó társaság állapított meg.

Az Igazgatóság a vagyoni hozzájárulás alapulvételével 285.619 db egyenként 25 Ft névértékű és 3.141 Ft kibocsátási értékű azonos jogokat biztosító törzsrészcsevényt hoz zártkörűen forgalomba, amely részvények lejegyzésére a KONZUM PE Magántőkealap jogosult.

4. A Társaság 2018. március 7-én döntött arról, hogy az alaptőkéjét az alábbiakban meghatározott Részvényeknek (BLT Group Zrt.) és Ingatlanoknak a Társaság rendelkezésére bocsátása útján növelni kívánja.

Az alaptőke-emelés során új részvények zártkörben történő forgalomba hozatalára kerül majd sor. Az újonnan forgalomba hozni kívánt KONZUM részvények kibocsátási értéke, figyelemmel arra, hogy a Tranzakció lebonyolítására a Társaság által 2017. december 12-én elhatározott és közzétett alaptőke-emelés sorozat kiegészítéseként kerül sor, a KONZUM részvények tekintetében a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által 2017. december 11. napjának záró árfolyamaként nyilvántartott 3.141 Forint összeg lesz, attól függetlenül, hogy a Tranzakció egyes részeit a Társaság mikor fogja megvalósítani. A Társaság alaptőke-emelése érdekében megvalósítani kívánt tranzakciók befejezési célhatárideje: 2018. április 30.

## Tőzsdei besorolás

A Társaság 2018. március 5-én kezdeményezte törzsrészevényeinek (KONZUM részvény; ISIN: HU0000142419) átsorolását a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) Prémium kategóriába, miután a BÉT vonatkozó Szabályzatában foglalt feltételeket a kérelem benyújtását megelőző két vizsgálati időszakban teljesítette.

A Bécsi Értéktőzsde (Wiener Börse AG) döntése alapján a Társaság részvényei a CECE index részévé válnak. A KONZUM részvények súlya a CECE indexben 0,06%-ra becsülhető és 2018. március 12. napján került véglegesítésre. Az új kosárösszetétel 2018. március 14. napján vált hatályossá.

## CIG Pannónia Nyrt. megállapodás

2018. január 30-án a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt. közgyűlése hozzájárult ahhoz, hogy a Társaság tőkeemeléssel 24,85% mértékű tulajdont szerezzen a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt.-ben. A zártkörű alaptőke-emelés eredményeképpen kibocsátásra kerülő 23 466 020 db, egyenként HUF 40,- névértékű és HUF 350,- forint kibocsátási értékű, „A” sorozatú névre szóló, szavazati jogot biztosító, dematerializált törzsrészvény jegyzésére kizárólag a Társaság lesz jogosult.

A CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt. közgyűlése hozzájárult továbbá ahhoz, hogy a Társaság 47% mértékű tulajdonában lévő Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM PE Magántőkealap a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt. részére 1 368 851 db egyenként HUF 25,- forint névértékű, a Társaság által kibocsátott törzsrészvényt értékesítsen egyenként HUF 3000,- forint vételáron. A tranzakció zárásával a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt. 6,16% mértékű tulajdont szerez a Társaságban.

A fenti kereszttulajdonlást megvalósító stratégiai együttműködés célja, hogy a Társaság és a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt. kölcsönösen elősegítsék a részvényesi érték maximalizálását, egymás gazdasági tevékenységét, piaci pozícióinak javítását a sikeres és nyereséges működés érdekében.

## Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. ügyletek

A Társaság, mint vevő és a KONZUM MANAGEMENT Kft. mint eladó adásvételi szerződést kötött az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. által kibocsátott 924.832 db egyenként 100 forint névértékű, dematerializált törzsrészvény megvásárlására vonatkozóan, a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által 2018. március 8-án nyilvántartott záró árfolyam szerinti, azaz részvényenként 638,-Ft-

os vételáron. A tranzakció eredményeképpen a Társaság részesedése 26,12%, míg a KONZUM csoport együttes részesedése 51,40%-os az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.-ben.

2018. március 12-én a Társaság tőzsdén kívüli ügylet keretében 2 020 372 db Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. által kibocsátott, egyenként HUF 100,- azaz Egyszáz magyar forint névértékű, dematerializált törzsrészcényt értékesített az OTP Ingatlanbefektetési Alap részére.

A tranzakció eredményeképpen a KONZUM csoport Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.-ben fennálló részesedése 46,46%-ra csökkent.

#### **42. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának igazgatótanácsa 2018. április 5-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2018. április 5.

KONZUM Nyrt.  
Igazgatósága