

ÜZLETI JELENTÉS

A

KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.

2018. ÉVI EGYEDI, IFRS BESZÁMOLÓJÁHOZ

2019. április 08.



KONZUM

1. Vezetőségi összefoglaló

A 2018-as üzleti év sok tekintetben páratlan siker a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt. életében. Sikeresen zárultak a Társaság menedzsmentje által eltervezett tőkeemelések, melyekkel egyfelől még szorosabbra fűzte kapcsolatát a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.-vel, másfelől pedig turisztikai célú akvizícióival tovább bővítette annak portfólióját. A Ligetfürdő Kft. üzletrészeinek megvásárlásával újra közvetlenül irányítása, üzemeltetése alá került a szegedi Hotel Forrás és Napfényfürdő Aquapolis. Emellett a nemzetközi portfólió is bővült egyfelől a Ligetfürdővel érkező montenegrói Sun Resort szállodával, valamint az osztrák Heiligenblut városában található két egységgel, a KONZUM PE Magántőkealaptól érkező Holiday Resort Kreischberg-Murau Gmbh. tulajdonában lévő Relax Resort szállodával és a Wellnesshotel Építő Kft.-től megvásárolt, szintén Murau-ban található Hotel Alpenblick-kel. Az előbbieken felsorolt turisztikai eszközcsomag értéke eléri a 22 milliárd forintot, ez jelentős bővülés a HUNGUEST Hotels Zrt. repertoárjában, mely már rövid távon is lényegesen emeli a vállalatcsoport eredményességét.

A turizmus mellett a Társaság megtartotta meghatározó pozícióját a kereskedelmi ingatlan hasznosítási piacon és a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt.-ben történt 8,2 milliárd forint értékű befolyásszerzésével jelentősen erősítette pénz- és tőkepiaci szegmensben meglévő pozícióját.

A Társaság menedzsmentje több befektetői roadshow-n és szakmai konferencián vett részt az elmúlt évben, ahol sikeres szereplésük több nemzetközi tőkebefektető figyelmét is felkeltette a Társaság iránt. Elismerték a növekedési ütemet és vonzónak értékelték a vállalat stratégiáját. Kifejezetten jónak ítélték meg a menedzsment által kijelölt irányt. Ezen roadshow-k egyik tanulsága volt az, hogy a nemzetközi tőzsdéken történő sikeres megjelenésnek és nemzetközi befektetői érdeklődés felkeltésének is az egyik leghatékonyabb eszköze az üzemméret. Többek között ez a tanulság indukálta az OPUS GLOBAL Nyrt.-vel történő egyesülés gondolatát, mely mára lebonyolítási fázisához érkezett. Az összeolvadást követően a magyar vállalati piac egyik legnagyobb szereplője jön létre, mely nemzetközi léptékkal is figyelemre méltó.

2. A Társaság bemutatása

A KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt. (székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59., adószám: 10210901-2-42, cégjegyzékszám: 01-10-049323, továbbiakban: Társaság) 1987-ben alakult vállalkozás, részvényeivel 1990.11.01-óta kereskednek a Budapesti Értéktőzsdén. Története során számos iparágban tevékenykedett 2016-óta befektetési holdingként funkcionál.

2.1. Alaptőke nagysága és az alaptőkét érintő változások:

A Társaság alaptőkéjét 330.523.148,- darab törzsrészvény (ISIN: HU0000160650, össznévérték: 826.307.870,- forint) testesíti meg. A Társaságnak nincs saját részvény a tulajdonában.

A Társaság jelentős – 5%-ot meghaladó tulajdonrészrel rendelkező – tulajdonosai a mérleg fordulónapján:

- KONZUM PE Magántőkealap – 45,14%
- Mészáros Lőrinc – 12,35%
- Jászai Gellért – 6,59%

A Társaság jegyzett tőkéje a 2018-as év során a 3. pontban részletesen bemutatásra kerülő zártkörű tőkeemelés sorozatnak köszönhetően 521.500 ezer forintról 826.308 ezer forintra emelkedett. Tekintettel arra, hogy a tőkeemelés mértéke meghaladta a jegyzett tőke 20%-át a Társaság kibocsátási tájékoztatót készített, melyet a Magyar Nemzeti Bank elfogadott. A kibocsátási tájékoztatót a Társaság 2018.09.24. napján tette közzé a Budapesti Értéktőzsde honlapján.

2.2. A Társaság vezetése:

2.2.1. Igazgatóság:

- Jászai Gellért – igazgatósági tag, az igazgatóság elnöke
- Dr. Mészáros Beatrix – igazgatósági tag
- Homlok-Mészáros Ágnes – igazgatósági tag
- ifj. Mészáros Lőrinc – igazgatósági tag
- Linczényi Aladin Ádám – igazgatósági tag

2.2.2. Felügyelőbizottság és Auditbizottság

- Tima János – felügyelő- és auditbizottság elnöke
- Dr. Egyedné Dr. Páricsi Orsolya – felügyelő- és auditbizottsági tag
- Dr. Balog Ádám – felügyelő- és auditbizottsági tag

A Társaság tisztségviselőiben egyedüli változás 2018-ban Dr. Balog Ádám kinevezése volt a felügyelő- és auditbizottságban, aki Dr. Antal Kadosa Adorjánt váltotta a tisztségben.

A Társaság jelenleg 4 fő részmunkaidőben foglalkoztatott munkavállalóval folytatja tevékenységét.

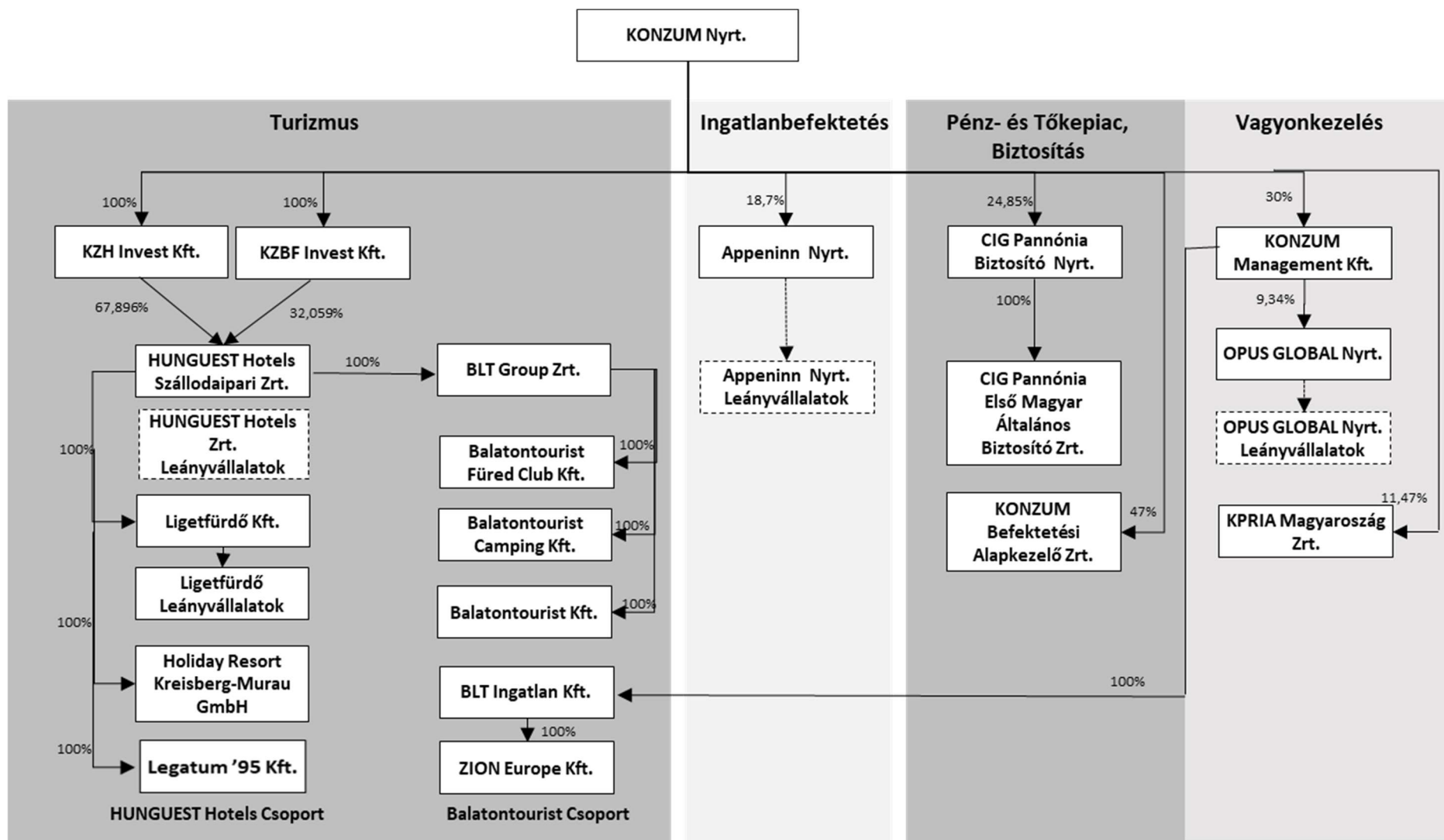
2.3. A Társaság könyvvezetése, könyvvizsgálata:

A Társaság könyvvezetését a K&T Gazdasági Tanácsadó végzi. A könyvvezetésért és a beszámolóképzésért felelős személy Kovács Katalin (kamarai nyilvántartási szám: 146499). A Társaság a könyveit a nemzetközi számviteli sztenderdek szerint (IFRS) vezeti, beszámolóját is ezen standardok alapján állítja össze.

A Társaság könyvvizsgálatát az ESSEL Audit Kft. (székhely: 1162 Budapest, Fertály u. 7., adószám: 12688322-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-698566, kamarai regisztrációs szám: 001109) azon belül is Dr. Sasvári László (tagszám: 001630) végzi.

2.4. A Társaság tevékenysége

A társaság főtevékenységeként saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR: 6820'08) került megjelölésre a cégnyilvántartásban, mely tevékenységét a 2018-as üzleti évben gyakorolta is. A másik, a cég működése szempontjából lényeges tevékenységi kör a vagyonkezelés, holding (TEÁOR: 6420'08). Ez utóbbi tevékenység keretében az alábbi cégstruktúrát működteti:



3. A 2018-as év jelentős gazdasági eseményei

A 2018-as üzleti év legnagyobb feladata az volt, hogy a korábban kialakított és felépített holding struktúrát áramvonalasabbá tegye, valamint saját szerkezetét is tovább erősítse a Társaság. Ezzel a befektetők számára is tisztább képet és az anyacégben is erős fundamentumokat prezentálva. A menedzsment által még 2017. decemberében kialakított lépéssorozat kivitelezése már 2018 év elején megkezdődött és az alábbi gazdasági eseményeket foglalta magában:

- **2018. január 30-án** a CIG Pannónia közgyűlése hozzájárult ahhoz, hogy a KONZUM Nyrt. tőkeemeléssel 24,85 százalék mértékű tulajdont szerezzen a CIG Pannóniában. A zártkörű alaptőke-emelés eredményeképpen kibocsátott, 23.466.020 darab, egyenként 40 forint névértékű és 350 forint kibocsátási értékű, „A” sorozatú névre szóló, szavazati jogot biztosító, dematerializált törzsrészvény jegyzésére kizárólag a KONZUM Nyrt. volt jogosult. A CIG Pannónia alaptőke-emelését a Cégbíróság 2018. május 8-as hatállyal bejegyezte, amelynek következtében a KONZUM Nyrt. a CIG Pannóniában 24,85 százalékos közvetlen befolyásoló részesedést szerzett. A CIG Pannónia közgyűlése hozzájárult továbbá ahhoz, hogy a KONZUM Nyrt. irányítása alatt lévő Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM PE Magántőkealap a CIG Pannónia részére 1.368.851 darab, egyenként 25 forint névértékű, a társaság által kibocsátott törzsrészvényt értékesítsen egyenként 3.000 forint vételáron. A befolyó vételárat a Magántőkealap tagi kölcsön formájában biztosította a KONZUM Nyrt. részére, a tranzakcióhoz felvett banki hitelének előtörlesztése céljára. Ezen követelésével 2018. május 8-án kelt apportszerződése alapján tőkét emelt KONZUM Nyrt.-ben.
- **2018. február 14-én** A KONZUM PE Magántőkealap a tulajdonában lévő KZH Invest Kft. 100 százalékos üzletrészeivel és a KZBF Invest Kft. Kft. 10 százalékos üzletrészeivel tőkét emelt apport útján a KONZUM Nyrt.-ben. Az apportok összértéke 16.164,9 millió forint volt a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. szakértői jelentése alapján.
- **2018. március 09.** napján a Társaság tőzsdén kívüli ügylet keretében 924.832,- darab Appeninn Nyrt. törzsrészvényt vásárolt a KONZUM MANAGEMENT Kft.-től 638,- forintos részvényenkénti - az előző napi záró - egységáron. Ezzel tulajdonrésze 22,55 százalékra emelkedett, míg csoport szinten 51,4%-os hányadot képviselt.
- **2018. március 12-én** a KONZUM Nyrt. tőzsdén kívüli ügylet keretében 2.020.372 darab Appeninn által kibocsátott, egyenként 100,- forint névértékű, dematerializált törzsrészvényt értékesített az OTP Ingatlanbefektetési Alap részére. Az ügylet zárása után a KONZUM Nyrt. Appeninnben fennálló részesedése 18,28 százalékra, míg a Cégcsoporté 46,46 százalékra csökkent.

- **2018. április 3-án** zártkörű tőkeemelés keretében a KONZUM PE Magántőkealap apport útján a KONZUM Nyrt. tulajdonába adta a Holiday Resort Kreischberg-Murau Gmbh 100 százalékos üzletrészt. Emellett a Wellnesshotel Építő Kft. nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás útján apportálta a KONZUM Nyrt-vel szemben vételár tartozás jogcímén fennálló nem lejárt követelését, melynek során a KONZUM Nyrt. tulajdonába került a Saliris Resort Spa&Conference Hotel és az ugyancsak Murauban található Hotel Alpenblick. A PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. szakértői jelentése alapján az apportok összértéke 3.571,6 millió forint volt.
- **2018. április 3-án** tőzsdei ügylet keretében a Társaság vásárolt 200.000,- darab Appeninn Nyrt. törzsrészcéget 615,8,- forintos átlagáron, mellyel a birtokában lévő darabszám 8.860.027 darabra, tulajdoni részesedése 18,7 százalékra emelkedett.
- **2018. május 2-án** a KONZUM II Ingatlanbefektetési Alap a tulajdonában lévő, Balatonalmádiban található Bál Resort Hotel apportjával emelt tőkét a KONZUM Nyrt-ben, melynek értéke 1.988 millió forint volt, ugyancsak a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. szakértői jelentése alapján.
- **2018. június 29.-én** adásvételi szerződés útján megszerezte a Ligetfürdő Kft. 100 százalékos üzletrészt, így a KONZUM Nyrt. közvetlen vagy közvetett módon befolyást, illetve tulajdont szerzett az alábbi eszközökben.

Özvetlen vagy közvetett mód (közvetett mód esetén a KONZUM Nyrt. tulajdonába kerülő cég)	Tulajdon vagy befolyás mértéke	A tranzakció eredményeképp a Cégcsoporthoz kerülő eszközök
Közvetlen	1/1 tulajdoni hányad	HUNGUEST Hotel Forrás
Közvetlen	1/1 tulajdoni hányad	Napfényfürdő Aquapolis
Közvetett (Heiligenblut Hotel GmbH)	100 %-os befolyás	HUNGUEST Hotel Heiligenblut
Közvetett (Heiligenblut Hotel GmbH)	100 %-os befolyás	Landhotel Post
Közvetett (HUNGUEST Hotels Montenegrod.o.o.)	100 %-os befolyás	HUNGUEST Hotel Sun Resort

A Ligetfürdő Kft. 100 százalékos üzletrésze ellenében fizetendő vételár egy részét a KONZUM PE Magántőkealap teljesítési segédként fizette meg. A vételár megfizetését követően a KONZUM PE Magántőkealap a KONZUM Nyrt.-vel szemben fennálló, a vételár kiegyenlítéséből fakadó követelését egy zártkörű tőkeemelés keretében, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként bocsátotta a KONZUM Nyrt. rendelkezésére.

- A Társaság közgyűlése 4/2018 számú közgyűlési határozatában jóváhagyta, hogy a Társaság alaptőkéjét alkotó 29.284.159 darab egyenként 25,- forint névértékű törzsrészvényeit tizedelje. Az eseményre **2018. október 12.**-i értéknapon került sor, ekkor minden 25,- forintos névértékű törzsrészvény helyére 10 db, 2,5,- forintos névértékű lépett, ezzel az alaptőkét alkotó törzsrészvények összdarabszáma 292.841.590 darabra emelkedett.
- **2018. október 17.** napján a Társaság igazgatósága elhatározta a Társaság OPUS GLOBAL Nyrt.-vel (székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59., cégjegyzékszám: 01-10-042533) történő egyesülésről szóló döntés meghozatalához szükséges előkészítő munkák megkezdését. Ezzel a Budapesti Értéktőzsde történetében eddig nem látott egyesülési folyamat kezdődött el, mely során a BÉT negyedik legnagyobb kibocsátója születhet meg 320 milliárd forintos saját tőkével és 30 milliárd forintos tervezett EBITDA-val.
- **2018. november 15.** napján a tárgyévi tőkeemelés sorozat zárásaként a KONZUM PE Magántőkealap alaptőkét emelt a társaságban a vele szemben fennálló mindösszesen 10.538, 5 mó forint összegű követelésével, melyből 9.677,3 mó forint a Ligetfürdő tranzakcióval kapcsolatban fennálló követelés volt.

- Ugyancsak **2018. november 15.** napján Jászai Gellért és a KONZUM MANAGEMENT Kft. apport útján tőkét emelt a Társaságban a tulajdonukban lévő BLT Group Zrt. (székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 59., cégjegyzékszám: 01-10-049059) tulajdonjogának 100%-át megtestesítő részvénycsomagjával. A tőkeemelés értéke 977.290.000,-forint volt, mely a PricewaterhouseCoopres üzletértékelésén alapult.
- **2018. december 03-án** a Társaság tulajdonosai rendkívüli közgyűlésen elhatározták az OPUS GLOBAL Nyrt.-vel történő egyesülést. Az beolvadás során az egyes vagyonmérleg-tervezetek fordulónapja 2018.12.31. A beolvadás során a KONZUM Nyrt teljes vagyona az OPUS Nyrt-re, mint a beolvadás során jogutódként fellépő társaságra száll át.
- **2018. december 28.** napján a Társaság valamennyi, a tulajdonában lévő turisztikai vonatkozású vagyonelemére adás-vételi megállapodást kötött a HUNGUEST Hotels Szállodai Zrt.-vel. Ezek tételesen:
 - Saliris Resort & Spa Conference Hotel – Egerszalók
 - Bál Resort Hotel – Balatonalmádi
 - Alpenblick Hotel – Murau, Ausztria
 - Holiday Resort Kreischberg-Murau Gmbh. 100% üzletrésze
 - BLT Group Zrt. többszörvényeinek valamint leányvállalatainak 100%-a
 - Ligetfürdő Kft. és leányvállalatai 100% üzletrésze

4. A Társaság erőforrásai, kockázatai, eredményei

4.1. Makrogazdasági környezet

2018-ban folytatódott a hazai gazdaság szárnyalása, mely évek óta felülmúlja a nemzetközi becsléseket, elvárásokat. A gazdasági növekedés tavaly 4,9% volt, szemben a 4,5%-os piaci várakozással. Ez a növekedési ütem nem csak a régióban, de a EU egészére nézve is kimagasló teljesítmény. Lengyelország után nagy valószínűséggel a második legnagyobb ütemű növekedést a magyar gazdaság tudta felmutatni. A növekedéshez valamennyi nemzetgazdasági ág hozzájárult, legjelentősebb mértékben a piaci alapú szolgáltatások. Iparágak tekintetében, a Társaság szempontjából kiemelkedően fontos a turizmus, vendéglátás szegmenshez kapcsolódó nemzetgazdasági ág, hiszen a korábbi konszolidált beszámolókból látható, hogy az anyavállalat teljesítményéhez 90% feletti súllyal járult hozzá. A Magyar Turisztikai Ügynökség éves összefoglalója alapján a turizmus 2010 óta minden évben rekordokat dönt Magyarországon, a 2018 pedig minden idők legjobb turisztikai éve volt. A kereskedelmi szálláshelyek szállásdíjbevételei 300,9 milliárd forintot tettek, ezek 88,4%-a szállodákban keletkezett. A vendégéjszakák

száma is jelentősen, 8,4%-kal növekedett 2017-hez képest. A beutazó turizmus 2010 óta folyamatos emelkedésben van ugyan úgy, ahogy a belföldi is, melynek várhatóan további teret nyit a cafeteria rendszerben történt 2019-es változások.

Az infláció továbbra is alacsony szinten van, bár tavaly év végére a fogyasztói árak növekedésének üteme megközelítette a 3%-os inflációs célt. A jegybank szóban jelezte is a piaci szereplők felé, hogy amennyiben a maginfláció meghaladja a 3%-ot, akkor szigorít monetáris politikáján.

Az államháztartási deficit mértéke a GDP-hez mérten tavaly csökkenést mutatott a tervezetthez képest. 2,4%-ról sikerült 2,0%-ra mérsékelni, ami arányaiban egy jelentős csökkenés és szép eredmény.

A GDP arányos államadósság pedig a 2017. évi 73,3%-ról – tekintettel az év végi erős forintot is – 71% körülire mérséklődhetett. Ezzel folytatódott a 2011-ben elindult csökkenő tendencia.

A magyar foglalkoztatottsági adatok tovább javultak az elmúlt év során, olyan szintre emelkedett, mely már uniós szemmel nézve is kiemelkedő, hiszen a közösség 75%-os foglalkoztatottsági arányt vár el 2020-ra a 20-64 éves korcsoportban, Magyarország pedig már most 74,6%-os arányt prezentál. Emellett ugyancsak egy megdöbbentő adat a munkanélküliség, mely folyamatosan a történelmi mélypontokat ostromolja, 2018 május-július időszakban 3,6% volt, ami az unió harmadik legalacsonyabb eredménye, de a január-decemberi időszak 3,7%-os értéke is említésre méltó a 15-74 éves korcsoportban.

4.2. A Társaság főbb pénzügyi mutatói

A KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt. bemutatásra kerülő pénzügyi adatai a Társaság igazgatósága, felügyelőbizottsága által jóváhagyott, auditált, nem konszolidált pénzügyi adatok. A 2018. évi jelentést a 2018. december 31-re vonatkozó IFRS szerint elkészített pénzügyi kimutatások alapján állítottuk össze.

Tekintettel, hogy a Társaság 2017 óta könyvvezetését az IFRS sztenderdek előírásainak megfelelően vezeti, az adatok összehasonlíthatósága biztosított.

(adatok ezer Forintban)

	2018	2017	Változás (2018/2017)
Éven túli eszközök	29 069 165	2 230 172	1303,45%
Forgóeszközök	24 316 424	688 553	3531,53%
Eszközök összesen	53 385 589	2 918 775	1829,04%
Saját tőke	38 739 786	555 999	6967,60%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	567 952	0	-
Rövid lejáratú kötelezettségek	14 077 851	2 362 776	595,82%
Források összesen	53 385 589	2 918 775	1829,04%
Értékesítés nettó árbevétele	9 579 467	0	-
Eladott áruk és szolgáltatások	(9 420 374)	0	-
Anyagjellegű ráfordítások	(291 285)	(24 743)	1177,24%
Személyi jellegű ráfordítások	(12 012)	(8 379)	143,36%
Egyéb ráfordítások	(89 777)	(500)	17955,40%
Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)	(234 032)	(33 622)	696,07%
Pénzügyi műveletek bevétele	788 643	679	116147,72%
Pénzügyi műveletek ráfordítása	(196 592)	(1 407)	13972,42%
Adózás előtti eredmény	358 359	(34 350)	1043,26%
Adófizetési kötelezettség (prompt és halasztott)	(11 023)	79	-13953,16%
Nettó eredmény	347 336	(34 271)	1013,50%
EBITDA	(234 083)	(33 622)	696,22%
EPS	17	(2)	850,00%

4.3. A Társaság pénzügyi helyzetének bemutatása

A 2017. év végén bejelentett, majd 2018-ban lebonyolított tőkeemelés sorozat, valamint emellett párhuzamosan végrehajtott, a 3. pontban részletesen bemutatott tranzakciók nagyságrendje, hatása a Társaság, mint holding központ számára az előző pontban bemutatott táblázatban érzékelhetőek igazán. Röviden, címszavakban összefoglalva a legjelentősebb tényadatok, összefüggések:

- A Társaság mérlegfőösszege közel az ötszörösére emelkedett, köszönhetően a végrehajtott tőkeemeléseknek.
- Ennek megfelelően a Társaság saját tőkéje 556 mrd forintról közel hetvenszeresére 38.740 forintra emelkedett.
- A befektetett eszközök mérlegfőcsoport az üzleti év fordulónapján üzletrészeket tartalmazott, melyek közül a legjelentősebbek az alábbiak voltak:
 - Appenin Nyrt. részesedést 2,454 milliárd forint értékben
 - CIG Pannónia Nyrt. részesedést 8,213 milliárd forint értékben
 - KZH Invest Kft. részesedést 14,831 milliárd forint értékben
 - KZBF Invest Kft. részesedés 1,336 milliárd forint értékben
 - BLT Group részesedés 0,977 milliárd forint értékben
- A kötelezettségek ezzel szemben csupán közel a hatszorosára 2,3 mrd forintról 14 mrd forintra nőttek a tárgyévben, tehát az igénybe vett és átvállalt finanszírozások lényegesen alacsonyabb hányadot képeztek a tényleges vagyonnövekménnyel szemben.
- Pénzügyi szempontból így a Társaság mérleg szerkezete kiegyensúlyozott, finanszírozási stratégiája konzervatív.
- A kötelezettségek között 3.118.331 ezer forint csoporton belül, kapcsolt felekkel szemben fennálló tartozás, melynek kockázata lényegesen alacsonyabb a banki finanszírozásénál.

- Az értékesítés nettó árbevétele szinte kizárólag a tőkeemelés során készletre vett három szálloda közül a Hotel Saliris, és a Hotel BÁL Resort, HUNGUEST Hotels Szállodaiipari Zrt. részére történő tovább értékesítéséből adódott, mint ahogy az eladott áruk beszerzési értéke is.
- A jelentősen megnövekedett anyag jellegű ráfordítások 66%-át a tranzakciókkal kapcsolatos szakértői díjak és jogi költségek tették ki.
- A jelentősen megnövekedett egyéb ráfordítások között jelentős súllyal szerepelnek azok az adó jellegű tételek, melyek az ingatlan tulajdonhoz kapcsolódnak (Ingatlan adó, HIPA), valamint az Alpenblick Hotel megvásárlása kapcsán, az elhúzódó hitelátvállalás miatt az eladónak megfizetett kamat is jelentős, közel 50%-os tétel. Ez utóbbit az adás-vétel során a Társaság érvényesítette a vételárban. A felsorolt tételek adták ki az egyéb ráfordítások 87,85%-át.
- Pénzügyi műveletek bevételeként az OTP Ingatlanbefektetési Alap részére értékesített Appenninn részvénycsomag eredménye került kimutatásra, míg a pénzügyi műveletek ráfordítása között a banki hitelkamatok 134.200 ezer forint, míg az árfolyamveszteségek és opciós díjak 62.003 ezer forint összegben szerepelnek.

4.4. A Társaság működésével kapcsolatos kockázatok

A Társaság elsősorban befektetési holdingként funkcionál. Így az operatív működéssel kapcsolatos kockázatok nagy része nem érinti közvetlenül, hanem jellemzően befektetésein keresztül közvetetten. Így például a munkaerőpiaccal összefüggő humán kockázatok nem gyakorolnak közvetlen hatást a működésére, mivel nem tart fenn munkaerő állományt. Ellenben a befektetéseként működő HUNGUEST Hotels Szállodaiipari Zrt., amely szolgáltató és élőmunka igénye roppant magas, jelentősen ki van téve ennek. Lássuk a főbb kockázat típusokon belül mely kockázati faktorok azok, melyek leginkább érinthetik működését.

4.4.1. Környezeti kockázat:

Ebbe a kockázati csoportba tartoznak mindazok a tényezők, amelyek a Társaság működési környezetéből adódnak. Ezen elsősorban a jogi-, szabályozási-, gazdasági-, versenyképességi kockázatokat értjük. Ezek közvetlen hatása a társaságra közvetlenül nem meghatározható. Közvetetten, ami rizikófaktor, az egyfelől az a prognózis, mely a hazai gazdasági növekedés mérséklődését feltételezi. A feltételezés alapja két kockázaton

alapul. Az egyik a lanyhuló nemzetközi konjunktúra, különösen az európai gazdaságok lendületvesztése, a másik pedig a belső felhasználás bővülése, mely az importigényen keresztül elkezdte rontani a külső egyensúlyt. Ez utóbbi felveti a kérdést, hogy a bérek emelkedésének jelen dinamikája fenntartható e? Ez a kockázati kör nem képezhető le a Társaság működésére. A másik releváns környezeti kockázat az infláció, bár ennek hatása is csak áttételes. 2019 februárjában megérkeztek az első intő jelek, hogy a maginfláció elérheti, sőt meg is haladhatja a 3%-ot, mely ösztönözheti a jegybankot a monetáris szigorításra, amely alapkamat emelést idézhet elő. Ez utóbbi a valós kockázat a Társaság számára, hiszen hitelei BUBOR-hoz árazottak és egy kamatemelési ciklus a pénzügyi jellegű kiadások emeléshez vezethet. Harmadik jelentős kérdéskör a devizaárfolyamok kérdése lenne, de a Társaságnak magának nincs devizás kitétsége, így az ebből adódó kockázatok nem érintik üzletszerűen.

4.4.2. Menedzsment kockázat:

Tekintettel arra, hogy gyakorlatilag a szervezeti struktúra, egy irányító testület vezetésével működik, nincs releváns szervezeti, vagy érdekeltségi kockázat.

4.4.3. Szolgáltatási kockázat:

Helyesebben ezt a pontot lehetne jelen környezetben portfólió kockázatnak is nevezni, hiszen sem önálló termékkel, sem önálló szolgáltatással nem rendelkezik a Társaság. Viszont nagyon fontos, hogy holding vezetőként miképp építi fel befektetési portfólióját. A Társaság jelenleg négy szegmensben folytat befektetési tevékenységet, ezek:

- Turizmus, vendéglátás
- Pénz- és tőkepiac
- Ingatlan befektetés
- Vagyonkezelés

A Társaság számára a legnagyobb biztonságot az jelentené, ha az egyes szegmensek, ha nem is egyensúlyban lennének, de konszolidációs szempontból olyan szereposztásban, amely nem hangsúlyozná a kitétséget valamely szegmens felé markánsan. Jelenleg teljes konszolidáció alatt a Turizmus szegmens meghatározó szereplői, a HUNGUEST csoport tagjai szerepelnek, míg mellettük a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. áll, mint a pénz- és tőkepiac képviselője, lényegesen szerényebb üzemmérettel és tényadatokkal. A CIG Pannónia

Nyrt. és a KONZUM MANAGEMENT Kft. konszolidációs szempontból nem vagyonezelés szegmens, de a kezelt vagyon tekintetében jelentős a KONZUM MANAGEMENT Kft. tulajdonában lévő 50.113.993 darab OPUS GLOBAL Nyrt. törzsrészvény. A szegmens koncentrációt egy biztonsággal működő holding struktúrában szükséges egyensúlyozni, melyre nagyon jó lehetőséget kínál a közelgő beolvadás melynek gazdasági racionalitása a kockázat porlasztásának szempontjából is indokolható

4.4.4. Pénzügyi kockázat

A környezeti kockázatoknál említettük, hogy a maginfláció növekedése jegybanki alapkamat emelést eredményezhet, amit az MNB nem formális szóbeli intervenció útján a piac tudomására is hozott. A Társaság jelenlegi kitétsége 10,4 milliárd forint, mely állomány esetében egy bázispontos referencia kamat emelkedés 10 millió forint éves szintű plusz költséget jelent. A finanszírozások között a Saliris Resort-hoz kapcsolódó hitel terhe az ingatlan eladásának zárását követően nem terheli tovább a Társaságot, viszont a CIG Pannónia és az Appenin tranzakciókat támogató finanszírozások továbbra is ki vannak téve ennek a kockázatnak. Utóbb említett két finanszírozás lejáratú struktúrája is potenciális pénzügyi kockázat a Társaság számára, hiszen két, tartósan tulajdonolni kívánt üzletrész mögött rövid lejáratú kölcsönügylet szerepel. Össességében ugyan konzervatív a Társaság finanszírozási stratégiája, azonban ezt a két ügyletet célszerű átalakítani, hogy a lejáratú struktúra és a fizetési képesség összhangba kerüljön. A Társaságnak ugyanis - a kivételes 2018-as évet kivéve, ahol ingatlan hasznosításból és értékesítésből is származott bevétele – jellemzően a befektetéseiből származó osztalékon keresztül van bevétele, amihez a finanszírozási struktúrájának is igazodnia kell.

5. Mérlegfordulónap utáni események és a Társaság jövőbeli tervei

Mérlegfordulót követően a legjelentősebb két esemény egyike a Társaság részvényeinek bekerülése volt a FTSE indexbe, valamint munkaszervezési okok miatt a könyvvizsgálatot végző társaságon belül a kibocsátóért felelős könyvvizsgáló személye megváltozott.

Ezen túlmenően a legfontosabb esemény a Társaság Igazgatóságának és Felügyelőbizottságának 2019. március 06.-i határozata volt, melyen jóváhagyta átalakulási tervét az OPUS GLOBAL Nyrt-be való beolvadásával kapcsolatban és ehhez kapcsolódóan összehívta rendkívüli közgyűlését, ahol a tulajdonosi körrel kapcsolatban döntést hoz. A döntés gazdasági racionalitását fentebb több ízben taglaltuk, az összevont társaság tőkeerősebb, befektetései vonatkozásában diverzifikáltabb, jelentősebb jövedelem termelési potenciállal bír. Méreténél fogva pedig vonzóbb lesz nemzetközi intézményi befektetők számára is,

könnyebben bevezethető lesz nemzetközi piacokra, ezekkel együtt pedig könnyebben fér hozzá olyan forrásokhoz, melyek segítik stratégiai céljai megvalósításában.

6. Sokszínűségi politika

A Társaság elutasítja mind a nemre, életkorra, fogyatékosagra, mind az etnikai eredetre, fajra, vallási és szexuális beállítottságra vonatkozó bármilyen megkülönböztetést, valamint elutasítja a diszkrimináció minden formáját a munkahelyen. A Társaság kiemelt célja a munkahelyi diszkriminációmentesség és esélyegyenlőség biztosítása a munkatársak körében, tekintetbe véve a kulturális és jogi sajátosságokat.

A Társaság a jelenleg zajló beolvadási folyamat során is törekszik arra, hogy a sokszínűségi politika elvi maximái minden tekintetben beteljesüljenek.

A Társaság Alapszabálya értelmében öt tagú igazgatóság és három tagú felügyelő bizottság működik. A jelenlegi igazgatóság öt fővel működik, a felügyelőbizottság három fővel. Az irányító testületben összesen három nő dolgozik.

7. Környezetvédelemmel kapcsolatos tájékoztatás:

Társaság 1991 és 1998 között tulajdonosa és használója volt a 8700 Marcali, Kossuth Lajos u. 39-41. szám alatti ingatlanoknak, ahol a MM Rt. „f.a.” és az MMW Fémipari Zrt „f.a.” cégekkel közösen folytatott tevékenységet. A helyszínen folytatott szakértői vizsgálatok klórozott és egyéb szén-hidrogének okozta talajszennyezettséget állapítottak meg, melyhez a szakértői becslés alapján a Társaság tevékenység 2,88%-os arányban járult hozzá. Azóta született és a Kúria által felülvizsgált hatósági határozatok alapján a három társaságnak egyetemleges kármentesítési és monitorozási kötelezettségük van. Tekintettel, hogy a fentebb említett két vállalkozás azóta megszűnt, az illetékes hatóság – a körülmények újbóli tisztázása érdekében – egyeztető eljárást kezdeményezett még a 2018. év során. Ebben azóta érdemi előrelépés nem történt. A Társaság minden rendelkezésére álló jogorvoslati eszközt megragad, hogy sem aránytalan, sem méltánytalan következménye ne legyen rá nézve az eljárásnak. Tekintettel a kimenetel és a következmények anyagi vonzatának bizonytalanságára a Társasági ezt a tételt nem szerepelteti beszámolójában annak lezárásáig. A Társaság - a vonatkozó standardok értelmében - nem képzett céltartalékot ezen peres ügy kapcsán annak jövőbeli kimenetelével kapcsolatos bizonytalanság miatt, mivel a várható jövőbeni költségek a jelen információk alapján megbízhatóan nem becsülhetők, emellett a felmerülés valószínűsége bizonytalan.

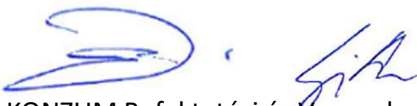
A 2018-as üzleti év során a társaságnak nem volt olyan új gazdasági eseménye, amely környezetvédelmi felelősséggel terhelné. A társaság nem tervez jelen üzletmenete mellett környezetvédelmet javító fejlesztést, erre irányuló támogatásra sem tart igényt. A Társaság nem alkalmaz külön környezetvédelmi politikát.

8. Vállalatirányítási nyilatkozat

A Társaság kijelenti, hogy az általa alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudása szerint elkészített 2018. évi jelentés valós és megbízható képet ad a Társaság, mint kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, nyereségéről, valamint a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Kijelenti továbbá, hogy a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 95/B.§ (1) bekezdésében meghatározott vállalatirányítási nyilatkozatot a (2) bekezdésben meghatározott tartalommal a Ptk. 3:289§ alapján készített Felelős Társaságirányítási Jelentésben a Társaság és a Budapesti Értéktőzsde honlapján közzéteszi.

Budapest, 2019.04.08.


KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Igazgatósága

KONZUM NYRT.

ÉVES EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2018. DECEMBER 31.**

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	28
1.1	A vállalkozás bemutatása	279
1.2	A mérlegkészítés alapja	29
2.	Számviteli politika.....	30
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	30
2.1.1	Leányvállalatokban, társult vállalkozásokban való részesedés.....	30
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	30
2.1.3	Árbevétel	31
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	31
2.1.5	Értékvesztés.....	32
2.1.6	Immateriális javak	32
2.1.7	Goodwill	33
2.1.8	Követelések	33
2.1.9	Pénzügyi eszközök.....	33
2.1.10	Pénzügyi kötelezettségek.....	35
2.1.11	Származékos pénzügyi eszközök.....	35
2.1.12	Céltartalékok	35
2.1.13	Társasági adó.....	36
2.1.14	Lízing.....	37
2.1.15	Mérlegen kívüli tételek.....	38
2.1.16	Visszavásárolt saját részvények.....	38
2.1.17	Osztalék	38
2.1.18	Pénzügyi műveletek eredménye	38
2.1.19	Állami támogatások.....	39
2.1.20	Fordulónap utáni események.....	39
2.2	A számviteli politika változásai.....	39
2.3	Bizonytalansági tényezők	41
3.	Immateriális javak	41
4.	Ingatlanok	42
5.	Halasztott adó követelések	42
6.	Részesedések.....	43
7.	Vevőkövetelések.....	43
8.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben.....	44
9.	Egyéb rövid lejáratú követelések	44
10.	Aktív időbeli elhatárolások	45
11.	Értékpapírok	45
12.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	45
13.	Jegyzett tőke és tartalékok	46
14.	Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	46
15.	Céltartalékok	47
16.	Hitelek és kölcsönök	47
17.	Szállítók.....	48
18.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	49
19.	Egyéb kötelezettségek.....	49
20.	Társasági adó kötelezettségek	50

21.	Passzív időbeli elhatárolások.....	50
22.	Értékesítés nettó árbevétele	50
23.	Eladott áruk és szolgáltatások	51
24.	Anyagjellegű ráfordítások.....	51
25.	Személyi jellegű ráfordítások	52
26.	Értékcsökkenés és értékvesztés	53
27.	Egyéb ráfordítások és egyéb bevételek.....	53
28.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	54
29.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	54
30.	Jövedelemadók.....	55
31.	Kockázatkezelés.....	56
32.	Pénzügyi instrumentumok	62
33.	A Társaság leányvállalatai és társult vállalkozásai.....	63
34.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	64
35.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	64
36.	Függő kötelezettségek.....	64
37.	Mérlegfordulónap utáni események.....	65
38.	A Társaság beszámolójának könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, a könyvvizsgáló díjazása.....	66
39.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	66

adatok ezer forintban kivéve, ha másképp van feltüntetve

Mérleg

	Melléklet	2018. december 31.	2017. december 31.
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális javak	3	429	
Ingatlanok	4	1 310 387	
Halasztott adó követelések	5	23	50
Részesedés társult vállalkozásban	6	27 758 326	2 230 172
Éven túli eszközök összesen		29 069 165	2 230 222
Forgóeszközök			
Vevőkövetelések	7	91	1 586
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	8	24 258 345	66 753
Egyéb rövid lejáratú követelések	9	4 484	617 831
Aktív időbeli elhatárolások	10	10 606	2 097
Értékpapírok	11	200	200
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	12	42 698	86
Forgóeszközök összesen		24 316 424	688 553
Eszközök összesen		53 385 589	2 918 775

A 9-44. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban kivéve, ha másképp van feltüntetve

Mérleg

	Melléklet	2018. december 31.	2017. december 31.
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	13	826 308	521 500
Tőketartalék	13	37 458 643	
Eredménytartalék	13	107 499	68 770
Tárgyévi eredmény	13	347 336	(34 271)
Saját tőke összesen:		38 739 786	555 999
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	14	567 695	
Céltartalékok várható kötelezettségekre	15	257	
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		567 952	-
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	16	10 385 472	2 195 003
Szállítói kötelezettségek	17	965 820	3 760
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	18	2 630 542	153 342
Egyéb kötelezettségek	19	85 614	4 704
Társasági adó kötelezettségek	20	10 402	539
Passzív időbeli elhatárolások	21		5 428
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		14 077 851	2 362 776
Kötelezettségek és saját tőke összesen		53 385 589	2 918 775

A 9-44. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban kivéve, ha másképp van feltüntetve

Átfogó jövedelemkimutatás

	Melléklet	2018. december 31.	2017. december 31.
Értékesítés nettó árbevétele	22	9 579 467	
Eladott áruk és szolgáltatások	23	(9 420 374)	
Anyagjellegű ráfordítások	24	(291 285)	(24 743)
Személyi jellegű ráfordítások	25	(12 012)	(8 379)
Értékcsökkenés és értékvesztés	26	(51)	
Egyéb ráfordítások/ egyéb bevételek	27	(89 777)	(500)
Működési költségek		(9 813 499)	(33 622)
Működési eredmény		(234 032)	(33 622)
Pénzügyi bevételek	28	788 643	679
Pénzügyi ráfordítások	29	(196 252)	(1 407)
Adózás előtti eredmény		358 359	(34 350)
Jövedelemadók	30	(11 023)	79
Adózott eredmény		347 336	(34 271)
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		347 336	(34 271)

A 9-44. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban kivéve, ha másképp van feltüntetve

Saját tőke mozgástábla

	Mell.	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény- tartalék	Tárgyévi eredmény	Saját tőke összesen
Egyenleg 2016. december 31-én		521 500		89 536	(20 766)	590 270
Előző évi eredmény átvezetése				(20 766)	20 766	
Teljes átfogó jövedelem					(34 271)	(34 271)
Egyenleg 2017. december 31-én		521 500		68 770	(34 271)	555 999
Előző évi eredmény átvezetése				(34 271)	34 271	
Tárgyévi eredmény					112 676	112 676
Tőkeemelés						
KONZUM PE Magántőkealap által KZBF Invest Kft. 10% üzletrésznének apportja		10 615	1 323 029			1 333 644
KONZUM PE Magántőkealap által KZH Kft. 100% üzletrésznének apportja		118 046	14 713 204			14 831 250
Wellnesshotel Építő Zrt.követelés apport		21 287	2 653 185			2 674 472
KONZUM PE Magántőkealap által a Holiday Resort Kreischberg Murau GmbH 100% üzletrésznének apportja		7 140	889 990			897 130
KONZUM II Ingatlan Befektetési Alap ingatlan apport		15 823	1 972 177			1 988 000
KONZUM PE Magántőkealap követelés apport		37 693	4 485 509			4 523 202
KONZUM MANAGEMENT Kft.és Jászai Gellért által összesen 100% BLT Group Zrt. részvények apportja		7 778	969 512			977 290

KONZUM PE Magántőkealap követelés apport	86 426	10 452 037			10 538 463
Osztalék				234 660	234 660
Pótbefizetés tőkéből való kivezetése			73 000		73 000
Egyenleg 2018. december 31-én	826 308	37 458 643	107 499	347 336	38 739 786

A 9-44. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban kivéve, ha másképp van feltüntetve

Cash Flow kimutatás

	2018. december 31.	2017. december 31.
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózott eredmény	347 336	(34 271)
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	51	
Halasztott adó	27	(50)
Céltartalék változása	257	
Társult vállalkozás tőke módszerrel való értékelése		
Tárgyi eszköz értékesítésen realizált eredmény		
Működő tőke változásai		
Készletek változása		
Vevő és egyéb követelések változása	(23 574 659)	(98 926)
Aktív időbeli elhatárolások változása	(10 600)	
Szállítók változása	962 060	(1 729)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	2 781 969	155 689
Passzív időbeli elhatárolások változása	(5 428)	4 028
Fizetett adó	(10 996)	
<i>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</i>	<i>(19 509 982)</i>	<i>24 741</i>
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Tárgyi eszközök beszerzése	(1 310 867)	
Tárgyi eszközök értékesítésének árbevétele		
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése	(25 658 154)	(2 193 332)
Befektetett pénzügyi eszközök értékesítése		
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</i>	<i>(26 969 021)</i>	<i>(2 193 332)</i>
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		

Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	8 758 164	2 188 178
Tőkebefizetés / (-) tőke kivonás	37 763 451	
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</i>	46 521 615	2 188 178
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	42 612	(20 413)
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	86	20 499
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	42 698	86

A 9-44. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

A Társaság neve:	KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (továbbiakban „Társaság”)
Székhelye:	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Internetes honlapjának címe:	www.konzum.hu
Alakulásának ideje:	1988. január 1. a Konzum Áruház Szövetkezeti Közös Vállalat jogutódjaként
Cégbejegyzés ideje:	1988. október 28.
Cégjegyzékszám:	01-10-049323
Fő tevékenységi köre:	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Az éves beszámoló aláírására jogosult tisztviselő:	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. Sasvári László MKVK regisztrációs szám: 001630

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.

1.1. A vállalkozás bemutatása (folytatás)

A KONZUM Nyrt. tulajdonosi szerkezete a teljes alaptőkére vetítve – 2018. december 31-i állapot szerint – az alábbi:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2018	Tulajdoni hányad 2017	Szavazati hányad 2018	Szavazati hányad 2017
KONZUM PE Magántőkealap	45,61%	40,31%	45,61%	40,31%
Mészáros Lőrinc	12,35%	19,57%	12,35%	19,57%
Jászai Gellért Zoltán	6,58%	10,43%	6,58%	10,43%
Közkézhányad	35,46%	29,69%	35,46%	29,69%
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

1.2 A mérlegkészítés alapja

i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléséről

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2019. március 18-én fogadta el. Az egyedi 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 Társaság 2017. január 1-jétől az IFRS szabályok szerinti könyvvizetésre kötelezett.

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2018. 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

Az egyedi 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 menedzsment 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 az egyedi 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:

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 Leányvállalatokban, társult vállalkozásokban való részesedés

A leányvállalatokban és társult vállalkozásokban való részesedést bekerülési értéken, értékvesztéssel csökkentett összegben mutatja ki a Társaság az egyedi pénzügyi kimutatásaiban.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Társaság 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 megterülése 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. Az egyedi pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, amely a Társaság 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 árfolyamkülönbségeket, 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 kivételre 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

2.1.5 Értékvesztés

A Társaság minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Társaság 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 Társaság az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Társaság szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

2.1.6 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett 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:

Vagyoni 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 különbség a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Társaság 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 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 kétéves követelésekre vonatkozóan.

2.1.9 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 beszerzéstől kezdődően a 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 Társaság 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.

2.1.10 Pénzügyi kötelezettségek

A Társaság 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 az egyedi beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Társaság 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 Társaság 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 Társaság azok megszerzésekor határozza meg.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Társaság 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 Társaság. 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.

2.1.11 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.

2.1.12 Céltartalékok

A Társaság céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelmek után, amelyeket a Társaságnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelmet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelelem rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használnák, 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 kötelmek céltartalékként vannak kimutatva. A Társaság akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelmek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Társaság 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.

2.1.13 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 az egyedi 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 Társaság 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 Társaságnak 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 Társaság a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Társaság 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 Társaság 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 Társaságnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.1.14 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 estén a Társaság által lízingelt eszközök a Társaság eszközeinek minősülnek és megszerzésükori, 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 megszerzésükori 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.

2.1.15 Mérlegen kívüli tételek

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

A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznok megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek az egyedi éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

2.1.16 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.

2.1.17 Osztalék

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

2.1.18 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.

2.1.19 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.

2.1.20 Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Társaság 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 Társaság számviteli politikái megegyeznek a korábbi években használtakal.

Hatályos új Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok, melyeket a Társaság 2018-ban már alkalmazott

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

A standard új követelményeket vezetett be a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolásával, értékelésével és értékvesztésével kapcsolatban. Az IFRS 9 standard alkalmazása hatással van a Társaság pénzügyi eszközeinek minősítésére és értékelésére, azonban a pénzügyi kötelezettségek minősítését és értékelését nem befolyásolja. Az új standard nincs jelentős hatással a Társaság 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 kötelező az új bevételi standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 18 Bevételek és az IAS 11 Beruházási szerződések 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 nincs jelentős hatással a Társaság 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 Társaság a módosítás hatását vizsgálni fogja.

2018-ben a Társaság alkalmazza az összes, 2018. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság működése szempontjából relevánsak.

Közzétett, de még nem hatályos Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok

A pénzügyi beszámoló elfogadásának időpontjában, az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, viszont még nem léptek hatályba. Az előzetes felmérések alapján a Társaság úgy ítéli meg, hogy a következő standardok alkalmazása nem lesz jelentős hatással az eredményre és pénzügyi helyzetre:

- IAS 19 Munkavállalói juttatások módosításai – a nyugdíjprogramok módosításához és elszámolásához kapcsolódó módosítás (2019. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá).
- IFRS 17 Biztosítási szerződések – biztosítási szerződések elszámolásai (2021. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)

A Társaság jelenleg vizsgálja a következő standardok lehetséges hatásait a Társaság konszolidált eredményére és pénzügyi helyzetére:

- IFRS 16 Lízingek 2019. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos
- Keretelvek módosításai – 2020. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos (ezt az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS 3 Üzleti kombinációk standard módosítása – 2020. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos (ezt az EU még nem hagyta jóvá)

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.

3. Immateriális javak

	2018. december 31.	2017. december 31.
Microsoft szoftver licence	429	0
Összesen	429	0

4. Ingatlanok

	2018. december 31.	2017. december 31.
Hotel Alpenblick	1.310.387	0
Összesen	1.310.387	0

5. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Társaság 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 Társaság.

A halasztott adót a Társaság 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 adókülönbözetest okozó eltérések azonosítására került sor 2018-ban és 2017-ben:

	Nyitó 2017.12.31.	Konszolidációs kör változása	Növekedés	Csökkenés	Záró 2018.12.31.
Értékvesztés	50	-		50	0
Céltartalék	-	-	23		23
Összesen	50	-	23	50	23

6. Részesedések

A Társaság vállalkozásokban való részesedései a következők voltak:

Társaság neve	2018. december 31.	2017. december 31.
Appeninn Nyrt.	2.453.622	2.195.002
BLT Group Zrt.	977.290	0
CIG Pannónia Nyrt.	8.213.107	0
Konzum Áruház Kft.	0	30
Konzum Alapkezelő Zrt.	75.235	30.960
KONZUM MANAGEMENT Kft.	900	900
KPRIA Magyarország Zrt.	580	580
KZH Invest Kft.	14.701.249	0
KZBF Invest Kft.	1.336.343	2.700
Összesen	27.758.326	2.230.172

7. Vevőkövetelések

	2018. december 31.	2017. december 31.
Vevőkövetelések	91	2.140
Le: értékvesztés		(554)
Összesen	91	1.586

8. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Társaság neve	2018. december 31.	2017. december 31.
HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.	5 711 966	
BLT Group Zrt.	40 000	
Holiday Resort Kreischberg Murau GmbH	258 596	
KONZUM MANAGEMENT Kft.	526 566	63.557
KONZUM PE Magántőkealap	39	
KPRIA Zrt.	51 942	
Konzum Áruház Kft.	0	3.196
KZBF Invest Kft.	1 476 256	
KZH Invest Kft.	15 672 279	
Ligetfürdő Kft.	267 459	
Relax Gastro Hotel GmbH	253 242	
	24 258 345	66.753

9. Egyéb rövid lejáratú követelések

	2018. december 31.	2017. december 31.
Tüzépker követelés	0	563.121
Adott kölcsönök	0	228
KPRIA-nak adott kölcsön	0	50.000
Status Power Invest Kft.	3.537	0
Adott előlegek	948	0
Egyéb	0	4.482
Összesen	4.485	617.831

10. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Árbevétel elhatárolása	10.249	6
Költségek elhatárolása	357	0
Összesen	10.606	6

11. Értékpapírok

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Értékpapírok	200	200
Összesen	200	200

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

12. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Pénztárak	2	-
Bankszámla	42.696	86
Összesen	42.698	86

13. Jegyzett tőke és tartalékok

2018. évben a Társaság tizedelte a részvényeinek névértékét, így a jegyzett tőkéje 330.523.148 db 2,5 Ft/db névértékű, dematerializált, névre szóló törzsrészvényből áll.

Évközben a Társaság több lépésben bocsátott ki új részvényeket, jegyzett tőkéje 521,5 mó Ft-ról 826 mó Ft-ra emelkedett. A tőkeemelések ázsíóval történtek, így a tőketartalék is jelentősen nőtt a tárgyévben.

	2018. december 31.	2017. december 31.
Jegyzett tőke	826 308	521 500
Tőketartalék	37 458 643	-
Eredménytartalék	107 499	68 770
Tárgyévi eredmény	347 336	(34 271)
Saját tőke összesen	38 739 786	555 999

14. Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek

	2018. december 31.	2017. december 31.
KONZUM PE Magántőkealap kölcsön	567 695	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	567 695	-

A KONZUM PE Magántőkealap által nyújtott kölcsön lejáratára 2022. december 31, kamata jegybanki alapkamat + 2%. A kamat lejáratkor egyösszegben esedékes.

15. Céltartalékok

	2018. december 31.	2017. december 31.
Céltartalék várható a kötelezettségekre	257	-
Céltartalékok összesen	257	-

16. Hitelek és kölcsönök

	2018. december 31.	2017. december 31.
Takarékbank Zrt. kölcsön tőke	4 816 016	2 195 003
Takarékbank Zrt. kölcsön kamat	10 255	-
Budapest Bank Zrt. kölcsön tőke	5 551 556	-
Budapest Bank Zrt. kölcsön kamat	7 645	-
Rövid lejáratú hitelek összesen	10 385 472	2 195 003

Budapest Bank Zrt. hitelek

A KONZUM Nyrt. a CIG Pannónia Nyrt. 24,85%-os tulajdonrészének megvásárlásához a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt-vel 2018. február 23-án kölcsönszerződést kötött 8,2 milliárd Ft összegben. A hitel forintban denominált, kamata 3 havi BUBOR + 1,00%, lejáratára 2019. február 22. A biztosíték jellege egyetemleges óvadék alapítása 8,2 milliárd Ft és járulékaik erejéig. A biztosítékok: 105%-os fedezet biztosítása mellett Opus, Konzum és CIG részvények tetszőleges arányban. A szerződést a Takarékbank 2018. november 12-én – azonos szerződéses feltételek mellett – a Budapest Bank Zrt-re ruházta át.

A KONZUM Nyrt. 2018. december 19-én 1,4 mrd Ft összegű hitelt vett fel a Budapest Bank Zrt-től. A hitel futamideje 1 év, kamata 3 havi BUBOR + 2,5%. A hitel biztosítékaként a CIG részvényeit óvadékba helyezte a KONZUM Nyrt.

Takarékbank Zrt. hitel

Az egerszalóki Saliris Resort - SPA Conference Hotel tulajdonrészének megvásárlásához a Takarékbank Zrt-vel 2018. november 21-én rövid lejáratú kölcsönszerződést kötött a KONZUM Nyrt. 4,8 mrd Ft összegben. A kölcsön kamata 3 havi BUBOR + 2% kamatfelár, lejáratá egy év. A biztosíték jellege az ingatlanra bejegyzett zálogjog, valamint az ingatlanban található ingóságokra és az üzemeltetési díjból származó követelésre alapított zálogjog, továbbá 30 mó Ft óvadék elhelyezése és a bankra engedményezett biztosítási díjbevétele.

17. Szállítók

	2018. december 31.	2017. december 31.
Wellnesshotel Építő Kft.	958 102	-
Egyéb szállítók	7 718	3 760
Összesen	965 820	3 760

18. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	2018. december 31.	2017. december 31.
KONZUM PE Magántőkealap	442 798	135 392
Jászai Gellért	1 500	17 950
HUNGUEST Hotels Zrt.	1 811 244	-
Holiday Resort Kreischberg Murau GmbH	375 000	
Összesen	2 630 542	153 342

19. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza 2018. és 2017. december 31-én:

	2018. december 31.	2017. december 31.
Jövedelemtartozás	532	292
Üzletrész vételár	-	-
Kaució		382
Adókötelezettség	83 136	-
Egyéb	1 946	4 030
Összesen	85 614	4 704

20. Társasági adó kötelezettségek

	2018. december 31.	2017. december 31.
Társasági adó	10 402	539
Összesen	136 832	3 760

21. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások értéke a következőket tartalmazza 2018. és 2017. december 31-én:

	2018. december 31.	2017 december 31.
Költségek elhatárolása	-	5 428
Összesen	-	5 428

22. Értékesítés nettó árbevétele

	2018. december 31.	2017. december 31.
Ingtalan értékesítés	9 396 000	-
Üzemeltetői díj	183 093	-
Közvetített szolgáltatás	374	-
Összesen	9 579 467	-

23. Eladott áruk és szolgáltatások

	2018. december 31.	2017. december 31.
Ingatlanok	9 420 000	-
Közvetített szolgáltatás	374	-
Összesen	9 420 374	-

24. Anyagjellegű ráfordítások

	2018. december 31.	2017. december 31.
Anyagköltségek	-	-
Igénybe vett szolgáltatások	264 428	24 743
Egyéb szolgáltatások	26 857	
Összesen	291 285	24 743

Az igénybe vett szolgáltatások az alábbiakat tartalmazták:

	2018. december 31.	2017. december 31.
Bankköltségek	16 818	412
Bérleti díjak	248	184
Biztosítási díjak	1 001	423
Karbantartási költségek	6	8
Szakértői díjak	113 487	17 795
Hirdetés, reklám	12 574	-
Jogi, közjegyzői díjak	105 229	-
Posta, telefon	(20)	10
Utazási költség	14 767	-
Hatósági díjak	3 808	-
Egyéb	23 367	5 911
Összesen	291 285	24 743

25. Személyi jellegű ráfordítások

	2018. december 31.	2017. december 31.
Béreköltség	8 735	6.630
Egyéb személyi jellegű juttatások	1 298	248
Járulékok	1 979	1.501
Összesen	12 012	8 379
Átlagos Dolgozói létszám	8	1

26. Értékcsökkenés és értékvesztés

A Társaság 2018. évben nem számolt el értékvesztést.

	2018. december 31.	2017. december 31.
Értékcsökkenés	51	-
Összesen	51	-

27. Egyéb ráfordítások és egyéb bevételek

	2018. december 31.	2017. december 31.
Fizetett bírságok	-	500
Iparűzési adó	26 450	-
Követelésre visszaírt értékvesztés	(554)	-
Engedményezés eredménye	4 887	-
Bírság	7 614	-
Építményadó	12 097	-
Térítés nélkül átvállalt tartozás	36 732	-
Behajthatatlan követelések	-	-
Egyéb	2 551	-
Összesen	89 777	500

28. Pénzügyi műveletek bevételei

	2018. december 31.	2017. december 31.
Kapott kamatok	9 774	679
Osztalék	234 660	
Árfolyamnyereség	544 209	-
Összesen	788 643	679

29. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2018. december 31.	2017. december 31.
Fizetett kamatok	134 220	1 407
Árfolyamveszteség	62 032	-
Összesen	196 252	1 407

30. Jövedelemadók

A jövedelemadókhoz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2018. december 31.	2017. december 31.
Társasági adó	(10 996)	(29)
Halasztott adó	(27)	(50)
Összesen	(11 023)	79

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:

	2018	2017
Adózás előtti eredmény	358 359	(34 271)
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	(32 252)	(3 084)
Nem kimutatott veszteségelhatárolás	3 789	3 034
Állandó különbségek	17 441	(29)
Jövedelemadók összesen	(11 023)	(79)

31. Kockázatkezelés

A Társaság eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Társaság 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 Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

A Társaság kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Társaság, 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 Társaság tevékenységeit.

Tőkemenedzsment

A Társaság politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Társaságnak. Az Igazgatóság igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitettséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

A Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll.

A Társaság a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Társaság 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 Társaság azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

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

	2017. december 31.	2016. december 31.
Hitelek, kölcsönök	10 439 763	2.195.003
Le: Pénzeszközök	(42 698)	(86)
Nettó adósságállomány	10 397 065	2.194.917
Saját tőke	38 869 786	555.999
Nettó saját tőke	28 472 721	(1.638.918)

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 Társaság 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 kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2018. december 31-én és 2017. december 31-én.

	2018. december 31.	2017. december 31.
Vevőkövetelések	91	1.586
Egyéb rövid lejáratú követelések	4 484	617.831
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	24 258 345	66.753
Értékpapírok	200	200
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	42 698	86
Összesen	24 305 818	686 456

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság 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 Társaság hírnevét.

A Társaság 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 Társaság a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2018. és 2017. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi táblázat foglalja össze 2018. és 2017. december 31-re vonatkozóan:

2017. december 31.	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Vevőkövetelések	1 586			1 586
Kapcsolt követelések	66 753			66 753
Egyéb rövid lejáratú követelések	617 831			617 831
Értékpapírok	200			200
Pénzügyi eszközök	686 370	-	-	686 370
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	2 195 003			2 195 003
Szállítói kötelezettségek	3 760			3 760
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	153 342			153 342
Egyéb kötelezettségek	4 704			4 704
Társasági adó kötelezettségek	5 428			5 428
Pénzügyi kötelezettségek	2 362 237	-	-	2 362 237

31. Kockázatkezelés (folytatás)

2018. december 31.	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Vevőkövetelések	91			91
Kapcsolt követelések	24 258 345			24 258 345
Egyéb rövid lejáratú követelések	4 484			4 484
Értékpapírok	200			200
Pénzügyi eszközök	24 263 120	-	-	24 263 120
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	10 385 472			10 385 472
Szállítói kötelezettségek	982 330			982 330
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	2 646 427	567 695		3 214 122
Egyéb kötelezettségek	96 014			96 014
Pénzügyi kötelezettségek	55.210	567 695	-	14 677 938

A Társaság tagvállalatai cash-flow tervet készítenek, melyet folyamatosan aktualizálnak. A Társaság gördülő előrejelzéssel vizsgálja a Társaság pénzeszköz szükségletét a működéshez szükséges megfelelő pénzállomány biztosítása érdekében, valamint a hitelszerződésben meghatározott pénzügyi mutatók teljesülését. A Társaság 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 Társaság 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 Társaság megállapította, hogy eredménye alapvetően a kamatkockázattól függ. Ezen kulcsváltozóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekszik a Társaság biztosítani. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Társaság nem köt.

31.Kockázatkezelés (folytatás)

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

Tényleges kamatokkal	2018.12.31	2017.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	482 805	(32 894)
Nettó kamatbevétel	(124 446)	(728)
Adózás előtti eredmény	358 359	(33 622)
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	482 805	(32 894)
Nettó kamatráfordítás	(125 690)	(735)
Adózás előtti eredmény	357 115	(33 629)
Adózás előtti eredmény változása	(1 244)	(7)
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,347%	0,022%
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	482 805	(32 894)
Nettó kamatráfordítás	(130 668)	(764)
Adózás előtti eredmény	352 137	(33 658)
Adózás előtti eredmény változása	(6 222)	(36)
Adózás előtti eredmény változása (%)	-1,736%	0,108%
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	482 805	(32 894)
Nettó kamatráfordítás	(136 891)	(801)
Adózás előtti eredmény	345 914	(33 695)
Adózás előtti eredmény változása	(12 445)	(73)
Adózás előtti eredmény változása (%)	-3,473%	0,217%
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	482 805	(32 894)
Nettó kamatráfordítás	(123 202)	(721)
Adózás előtti eredmény	359 603	(33 615)

Adózás előtti eredmény változása	1 244	7
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,347%	-0,022%
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	482 805	(32 894)
Nettó kamatráfordítás	(118 224)	(692)
Adózás előtti eredmény	364 581	(33 586)
Adózás előtti eredmény változása	6 222	36
Adózás előtti eredmény változása (%)	1,736%	-0,108%
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	482 805	(32 894)
Nettó kamatráfordítás	(112 001)	(655)
Adózás előtti eredmény	370 804	(33 549)
Adózás előtti eredmény változása	12 445	73
Adózás előtti eredmény változása (%)	3,473%	-0,217%

32. 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
Pénzügyi eszközök		
<i>Valós értéken nyilvántartott értékesíthető befektetések</i>		
Értékpapírok	200	200
Követelések kapcsolt vállalkozással	66 753	66 753
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevők és egyéb követelések	617 831	617 831
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	86	86
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	2 193 003	2 195 003
Szállítói kötelezettségek	3 760	3 760
2018. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Valós értéken nyilvántartott értékesíthető befektetések</i>		
Értékpapírok	200	200
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevők és egyéb követelések	24 263 029	24 263 029
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	42 698	42 698
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	13 031 899	13 031 899
Szállítói kötelezettségek	982 330	982 330

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

33. A Társaság leányvállalatai és társult vállalkozásai

Leányvállalat	Szavazati és tulajdoni arány		Címe
	2018	2017	
Ligetfürdő Ingatlanfejlesztő és Fürdőüzemeltető Kft.	100,00%	0,00%	6726 Szeged, Torontál tér 1.
Heiligenblut Hotel GmbH	100,00%	0,00%	Ausztria, 9844 Heiligenblut Winkl 46
HUNGUEST Hotels Montenegro D.o.o.	100,00%	0,00%	Montenegro Herceg Novi, Sveta Bubala bb
Holiday Resort Kreischberg Murau GmbH	100,00%	0,00%	Ausztria, Kreischberg 2, 8861 St.Georgen ob Murau
BLT Group Zrt.	100,00%	0,00%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Balatontourist Idegenforgalmi és Kereskedelmi Kft.	100,00%	0,00%	8200 Veszprém, Kossuth L. u. 21.
Balatontourist Camping Kft.	100,00%	0,00%	8200 Veszprém, Kossuth L. u. 21.
Balatontourist Füred Club Camping Kft.	100,00%	0,00%	8200 Veszprém, Kossuth L. u. 21.
Konsum Befektetési Alapkezelő Zrt.	46,80%	45,80%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt.	18,70%	23,86%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
KZBF Invest Vagyonkezelő Kft.	100,00%	90,00%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
KZH Invest Kft.	100,00%	0,00%	1062 Budapest, Andrásy út 59.
HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.	100,00%	59,94%	2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.
Legatum '95 Kft.	100,00%	36,00%	4200 Hajdúszoboszló, Mátyás király sétány 12-14.
Pollux Hotel Zrt.	100,00%	0,00%	1051 Budapest, Hattyú utca 14.
MB Hills Szállodaüzemeltető Kft.	100,00%	0,00%	8086 Felcsút, Fő utca 65.
Relax Gastro GmbH	100,00%	0,00%	Ausztria, Kreischberg 2/1, 8861 St. Georgen am Kreischberg
Erkel Hotel Kft.*	0,00%	59,94%	5701 Gyula, Várkert 1.
Turizmus Stratégia Fejlesztő és Tanácsadó Kft.*	0,00%	59,94%	2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.

* 2017. 12.31-én beolvadtak a HUNGUEST Hotels Zrt-be.

Társult vállalkozás	Szavazati és tulajdoni arány		Cím
	2018	2017	
KONZUM MANAGEMENT Kft.	30%	30,00%	1062 Budapest, Andrássy út 59.
CIG Pannónia Biztosító Nyrt.	24,85%	0%	1033 Budapest, Flórián tér 1.

34. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók a releváns mérleg sorokra vonatkozó jegyzetekben bemutatásra kerültek.

35. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

	2018. december 31.	2017. december 31.
Igazgatóság és FB tagok juttatása	5 160	6 630
Összesen	5 160	6 630

36. Független kötelezettségek

Marcali – rekultiváció

Társaság 1991 és 1998 között tulajdonosa és használója volt a 8700 Marcali, Kossuth Lajos u. 39-41. szám alatti ingatlanok, ahol a MM Rt. „f.a.” és az MMW Fémipari Zrt „f.a.” cégekkel közösen folytatott tevékenységet. A helyszínen folytatott szakértői vizsgálatok klórozott és egyéb szénhidrogének okozta talajszennyezettséget állapítottak meg, melyhez a szakértői becslés alapján a Társaság tevékenység 2,88%-os arányban járult hozzá. Azóta született és a Kúria által felülvizsgált hatósági határozatok alapján a három társaságnak egyetemleges kármentesítési és monitorozási kötelezettségük van. Tekintettel, hogy a fentebb említett két vállalkozás azóta megszűnt, az illetékes hatóság – a körülmények újbóli tisztázása érdekében – egyeztető eljárást kezdeményezett még a 2018. év során. Ebben azóta érdemi előrelépés nem történt. A Társaság minden rendelkezésére álló jogorvoslati eszközt megragad, hogy sem aránytalan, sem méltánytalan következménye ne legyen rá nézve az eljárásnak. Tekintettel a kimenetel és a következmények anyagi vonzatának bizonytalanságára a Társasági ezt a tételt nem szerepelteti beszámolójában annak lezárásáig.

A Társaság - a vonatkozó standardok értelmében - nem képzett céltartalékot ezen peres ügy kapcsán annak jövőbeli kimenetelével kapcsolatos bizonytalanság miatt, mivel a várható jövőbeni költségek a jelen információk alapján megbízhatóan nem becsülhetők, emellett a felmerülés valószínűsége bizonytalan.

A 2018-as üzleti év során a társaságnak nem volt olyan új gazdasági eseménye, amely környezetvédelmi felelősséggel terhelné. A társaság nem tervez jelen üzletmenete mellett környezetvédelmet javító fejlesztést, erre irányuló támogatásra sem tart igényt. A Társaság nem alkalmaz külön környezetvédelmi politikát.”

Garanciák, kezességek

A Társaság a hosszú és rövid lejáratú hiteleihez, kölcsöneihez garanciákat, kezességet vállalt. A hitelek és kölcsönök mérlegesorhoz tartozó jegyzetekben bemutatásra kerültek a függő kötelezettségek. Ezen kívül a Társaság az alábbi függő kötelezettségekkel rendelkezik 2018. december 31-én.

adós	bank	szereződött összeg	hitelnyújtás	lejárat	biztosíték
KZH Invest Kft.	Budapest Bank Zrt.	4,4 mrd Ft	2018.07.04	2033.06.25	Készfizető kezesség Üzletrészt terhelő zálogjog (KZH üzletrészen)
KZBF Invest Kft.	Budapest Bank Zrt.	1,6 mrd Ft	2018.07.04	2033.06.25	Készfizető kezesség Üzletrészt terhelő zálogjog (KZBF üzletrészen)
Appeninn Nyrt.	ERSTE Bank Zrt.	28,8 mó EUR	2018.05.30	2025.03.31	Garantőr
Legatum '95 Kft.	OTP Bank Nyrt.	400 mó Ft	2016.06.09	2026.04.15	Készfizető kezesség
Ligetfürdő Kft.	OTP Bank Nyrt.	4,1 mrd Ft	2017.12.15	2027.08.31	Készfizető kezesség Cash-flow elégtelenségi garancia

37. Mérlegfordulónap utáni események

- 2018. december 03-án a Társaság tulajdonosai rendkívüli közgyűlésen elhatározták az OPUS GLOBAL Nyrt.-vel történő egyesülést. Az beolvadás során az egyes vagyonmérleg-tervezetek fordulónapja 2018.12.31. A beolvadás során a KONZUM Nyrt teljes vagyona az OPUS Nyrt-re,

mint a beadvány során jogutódként fellépő társaságra száll át. A Társaság Igazgatóságának és Felügyelőbizottságának 2019. március 06.-i határozata jóváhagyta átalakulási tervét az OPUS GLOBAL Nyrt-be való beadványával kapcsolatban és ehhez kapcsolódóan összehívta rendkívüli közgyűlést, ahol a tulajdonosi kör ezzel kapcsolatban döntést hoz

- a Társaság részvényei bekerültek az FTSE indexbe,
- a Társaság könyvvizsgálatát ellátó ESSEL Audit Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1162 Budapest, Fertály utca 5-7.; cégjegyzékszám: 01-09-698566) 2019. év március hónap 01. napján közölt tájékoztatása alapján a könyvvizsgáló belső működésében megjelenő ügyteher és az emiatt kialakult új ügyelosztás okán 2019. év február hónap 28. napjától a Társaság könyvvizsgálatért személyében felelős könyvvizsgálónak dr. Sasvári Lászlót nevezi ki. A Könyvvizsgáló tájékoztatása alapján dr. Sasváriné dr. Hoffmann Anna 2019. év február hónap 28. napjától nem látja el a Társaság személyében felelős könyvvizsgálói feladatait,

38. A Társaság beszámolójának könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, a könyvvizsgáló díjazása

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság Közgyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2018. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló:

- ESSEL Audit Könyvvizsgáló Kft. (székhely: 1162 Budapest, Fertály utca 5-7.; cégjegyzékszám: 01-09-698566 kamarai nyilvántartási szám: 001109 személyében felelős könyvvizsgáló Dr. Sasvári László (cím: Budapest 1162 Budapest, Fertály utca 5-7., kamarai tagsági igazolvány szám: 001630)

A könyvvizsgálói megbízás a Társaság egyedi IFRS szabályok szerint készített éves beszámolójának könyvvizsgálatán túl a KONZUM Nyrt. IFRS-ek alapján összeállított és konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatára is kiterjed.

A könyvvizsgáló díjazása:

- a KONZUM Nyrt nem konszolidált, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, valamint a 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban elkészített éves beszámolója és a KONZUM Nyrt. konszolidált IFRS beszámolója könyvvizsgálatának díja 4.620 eFt + áfa,

Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat, adótanácsadói szolgáltatásokat, valamint nem a könyvvizsgálat körébe tartozó szolgáltatásokat a Társaság számára a könyvvizsgálók nem végeztek.

39. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2019. március 18-án megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2019. április 08.



KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Igazgatóság