



# ÜZLETI JELENTÉS

A

**KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.**

**2018. ÉVI KONSZOLIDÁLT, IFRS BESZÁMOLÓJÁHOZ**

2019. április 05.

---



**KONZUM**

## Tartalomjegyzék:

1. Vezetőségi összefoglaló.....	1. oldal
2. A Társaság bemutatása .....	3. oldal
2.1. Alaptőke nagysága és az alaptőkét érintő változások.....	3. oldal
2.2. A Társaság vezetése .....	3. oldal
2.3. A Társaság könyvvezetése, könyvvizsgálata .....	4. oldal
2.4. A Társaság tevékenysége.....	4. oldal
3. A leányvállalatok bemutatása .....	6. oldal
3.1. KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.....	6. oldal
3.1.1. A KONZUM Nyrt. szegmenseinek bemutatása .....	7. oldal
3.1.2. Szegmensenkénti összesítés .....	10. oldal
3.2. A KONZUM Nyrt. leányvállalatainak értékelése .....	13. oldal
3.2.1. HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. ....	13. oldal
3.2.2. BALATONTOURIST Csoport .....	16. oldal
3.2.3. Appennin Vagyonkezelő Holding Nyrt. ....	22. oldal
3.2.4. Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. ....	29. oldal
3.2.5. KONZUM MANAGEMENT Kft. ....	31. oldal
3.2.6. CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt.....	31. oldal
4. A 2018-as év jelentős gazdasági eseményei.....	34. oldal
5. A Társaság erőforrásai, kockázatai, eredményei.....	40. oldal
5.1. Makrogazdasági környezet.....	40. oldal
5.2. A Társaság főbb pénzügyi mutatói.....	42. oldal
5.3. A Társaság pénzügyi helyzetének bemutatása.....	43. oldal
5.4. A Társaság működésével kapcsolatos kockázatok bemutatása.....	45. oldal
5.4.1. Környezeti kockázat.....	45. oldal
5.4.2. Menedzsment kockázat .....	46. oldal
5.4.3. Szolgáltatási kockázat .....	47. oldal
5.4.4. Pénzügyi kockázat.....	47. oldal
6. Mérlegfordulónap utáni események és a Társaság jövőbeli tervei .....	48. oldal
7. Szakszínússági politika .....	49. oldal
8. Környezetvédelemmel kapcsolatos tájékoztatás .....	49. oldal
9. Vállalatirányítási nyilatkozat .....	50. oldal
10. Mellékletek .....	51. oldal

# **1. Vezetőségi összefoglaló**

---

## **Jövedelemtermelő képesség**

A 2018-as üzleti év sok tekintetben páratlan siker volt a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt. életében. Sikeresen zárultak a Társaság menedzsmentje által eltervezett tőkeemelések, melyekkel még szorosabbra fűzte kapcsolatát a HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.-vel, ugyanakkor turisztikai célú akvizícióival tovább bővítette annak portfólióját. A Ligetfürdő Kft. üzletrészeinek megvásárlásával újra közvetlenül irányítása, üzemeltetése alá került a szegedi Hotel Forrás és a Napfényfürdő Aquapolis. Emellett a nemzetközi portfólió is bővült 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 Murauban található Hotel Alpenblickkel. Az előbbieken felsorolt turisztikai eszközcsomag értéke eléri a 22 milliárd forintot, ez a jelentős bővülés a HUNGUEST Hotels Zrt.-ben 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 megerősítette a pénz- és tőkepiaci szegmensben meglévő helyzetét. Az

A KONZUM a 2018-as pénzügyi évben kiemelkedő eredményt ért el, a Társaság 73,8 milliárd forint konszolidált Saját Tőke mellett 28,2 milliárd forint Árbevétellel és 11,7 milliárd forint EBITDA-val zárta a tavalyi évet.

## **Részvénytársasági megítélés**

A Társaság menedzsmentje több befektetői roadshow-n és szakmai konferencián vett részt az elmúlt évben, ahol sikeres szereplésük felkeltett a nemzetközi tőkebefektetőt figyelmét, akik elismerték a növekedési ütemet és vonzóknak értelték a vállalat stratégiáját. Kifejezetten jónak ítélték meg a menedzsment által kijelölt irányt. Ezen roadshow-k egyik tanulsága volt, hogy a nemzetközi tőzsdéken történő sikeres megjelenésnek és nemzetközi befektetői érdeklődés felkeltésének az egyik leghatékonyabb eszköze az üzemméret. Többek között ez a tanulság indukálta az OPUS GLOBAL Nyrt.-vel történő egyesülés gondolatát, mely mára a lebonyolítás fázisában jár. Az összeolvadást követően a magyar vállalati piac egyik legnagyobb szereplője jön létre, mely nemzetközi léptékkel is figyelemre méltó.

Társaságunk részvénye 2017. szeptembere óta tagja a BUX és a BUMIX kosárnak, 2018. márciusa óta pedig a bécsi börze CECE indexének is tagja. A FTSE Russell féléves felülvizsgálatának eredményeképpen a FTSE Global Equity Index – Emerging Europe feltörekvő indexsorozatán belül, a FTSE Small Cap, FTSE All Cap és FTSE Total Cap indexeinek részévé váltak a KONZUM részvényei 2019. március 18-ától. Azzal, hogy a Társaságunk részvényei a FTSE három feltörekvő európai indexébe is bekerültek a KONZUM a világ egyik elit klubjába lépett, amely a vállalat teljesítményének elismerésen túl, további nemzetközi figyelmet irányíthat a KONZUM és az OPUS GLOBAL tervezett fúziójára. A FTSE feltörekvő indexeit követő intézményi befektetők további keresletet biztosítanak majd a Társaság részvényei iránt, amellyel tovább növekedhet a KONZUM piaci kapitalizációja, illetve részvényeinek forgalma.

### **Stratégia**

A menedzsment úgy gondolja, hogy a további növekedéshez szükséges, hogy befektetőként növeljük a jelenlétüket a közép-kelet-európai régióban és ezen régiós tranzakciók finanszírozásához elengedhetetlennek látjuk a hazai- és nemzetközi tőke jövőbeni bevonását is. Jelentősebb tőkebevonáshoz pedig a befektetők véleménye alapján is elengedhetetlen a kritikus méret elérése. Ezen tényezők figyelembevételével javasoltuk a OPUS GLOBAL Nyrt. menedzsmentjével egyetértésben 2018 októberében Társaságunk és az OPUS GLOBAL Nyrt. közgyűlései számára a két társaság fúzióját.

A hazai és remélhetőleg nemzetközi pénz- és tőkepiac szereplőjeként a beolvadás révén új dimenzió nyílhat Társaságunk és az OPUS GLOBAL Nyrt. számára a jelentős volumenű, régiós növekedési tervek megvalósításához. A beolvadást követően Társaságunk várhatóan eléri a nemzetközi szinten szükséges kritikus méretet, amely a működési modell szükségszerű racionalizálása mellett utat nyit a pénz- és tőkepiaci szegmens előnyeinek a mind teljesebb körű kihasználására, ami kifejezett célkitűzésünk.

A beolvadással létrejöhet Magyarország vezető befektetési holdingja, amely a magyar gazdaság stratégiai ágazataiba fektet és szerez domináns pozíciót. Társaságunk portfóliója így – már az OPUS GLOBAL Nyrt. jelenlegi befektetéseivel - újabb kiemelkedő jövedelemtermelő képességgel rendelkező szegmensekkel bővül.

## **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 működik befektetési holdingként.

### **2.1. Alaptőke nagysága és az alaptőkét érintő változások:**

---

A Társaság alaptőkét 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.

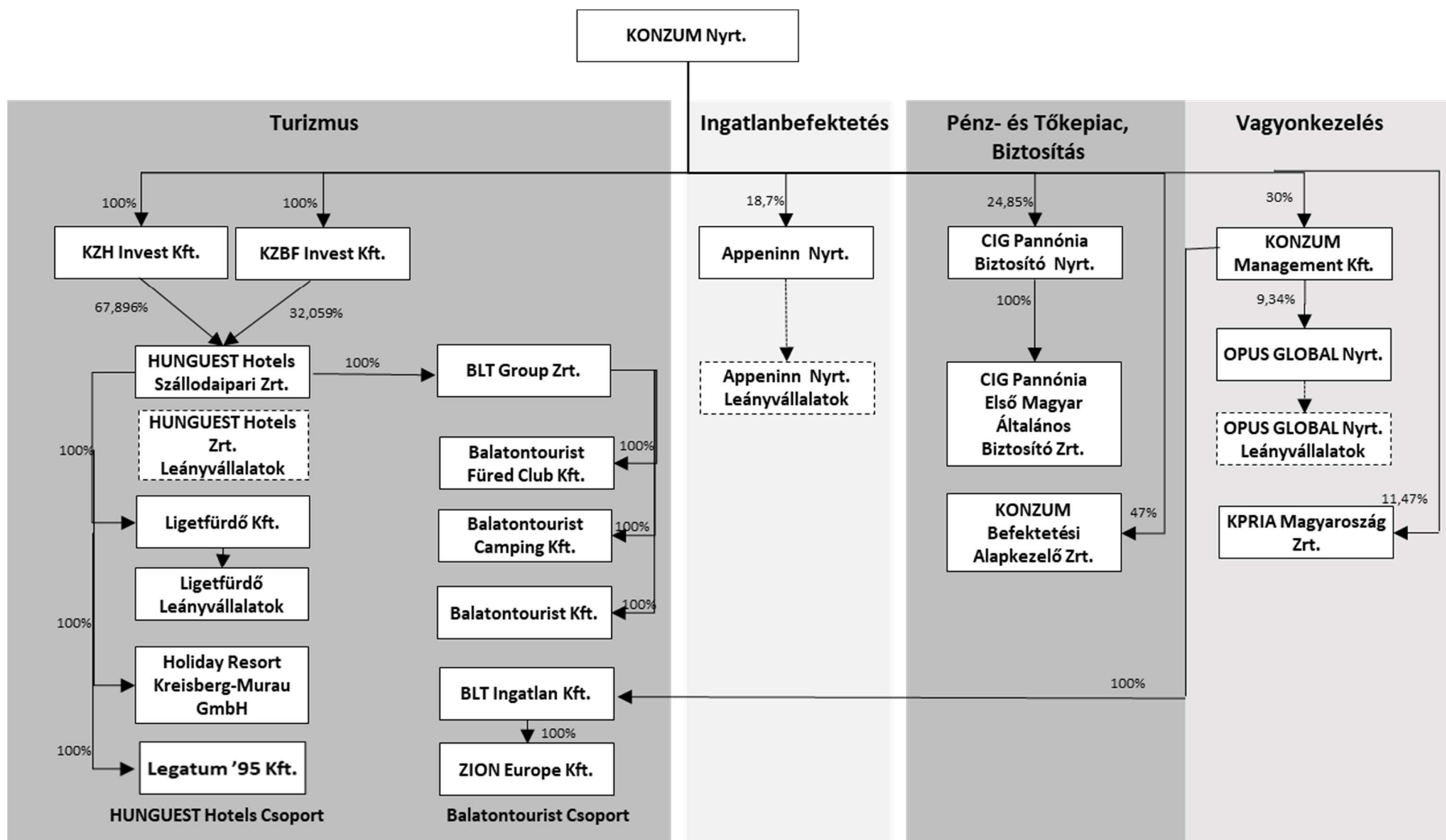
## **2.3. A Társaság könyvvezetése, könyvvizsgálata:**

A Társaság könyvvezetését a K&T Gazdasági Tanácsadó végzi. A könyvvezetésért és a beszámolóképzésért felelős személy Kovács Katalin (kamarai nyilvántartási szám: 146499). A könyveit a Társaság 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) szerepel a cégnyilvántartásban, és ezt a tevékenységét folytatta is a 2018-as üzleti évben. A másik, a cég működése szempontjából lényeges tevékenységi kör a vagyonkezelés, holding (TEÁOR: 6420'08); ez utóbbi keretében az alábbi cégstruktúrát működteti:



### 3. A leányvállalatok bemutatása

Jelen fejezeten belül mutatjuk be azokat a leány-, valamint részesedési viszonyban lévő vállalkozásokat, melyek tevékenységükkel, illetőleg vagyonukkal jelentősen hozzájárultak a csoport konszolidált eredményéhez.

#### 3.1. KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.

(székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59., cégjegyzékszám: 01-10-049323)

Az anyavállalat, a csoport központja fontos szerepet töltött be a tőkeemelési sorozatban, amely a tavalyi év meghatározó eseménye volt a Társaságnak, ez visszaköszön az egyedi számaiban is. Konszolidált szinten pedig a turizmus szegmens építkezhetett tovább a legnagyobb mértékben az emelésekből.

A Társaság fő tevékenységi köre nem változott a 2018. féléves jelentés óta, továbbra is vagyonkezelés, holding a tényleges főtevékenység. A szegmensek és a leányvállalatok részletesebb ismertetése előtt a főbb pénzügyi adatok áttekintése:

	<i>(adatok ezer Forintban)</i>		
	tény 2018.december.31.	tény 2018.június.30.	tény 2017.december.31.
Értékesítés nettó árbevétele	28 216 922	11 329 722	16 823 847
EBITDA	11 660 104	2 287 044	3 497 731
EBIT	10 238 227	1 768 200	2 613 471
Adózás előtti eredmény	7 392 844	2 485 576	11 340 161
Teljes átfogó övedelem	6 082 187	2 253 207	19 649 697
Éven túli eszközök összesen	133 937 844	126 416 231	46 788 793
Forgóeszközök összesen	11 001 295	5 960 943	19 611 383
Saját tőke összesen	73 840 741	58 319 324	40 847 908
<i>Ebből nem ellenőrző részesedés</i>	<i>16 429 937</i>	<i>12 017 491</i>	<i>22 288 880</i>

A tőkeemelések és a csoport struktúrájának átalakítása pozitívan hatott a főbb számokra és mutatókra, viszont a lényeg itt a háttérben, a fundamentumokban rejlik. A tőkeemelések jelentős része a turisztikai szegmenst érintette, hatása pedig két oldalról is megközelíthető. Egyrészt technikai jellegű, hiszen a konszolidációban a leányvállalati mérlegtételek nagyobb mértékben kerülnek szerepeltetésre és alacsonyabb lesz a nem kontrollált érdekelttség.



Mondjuk, a KZH Invest Kft. és a KZBF Invest Kft. üzletrészének apportja során, ami egyúttal azt is jelenti, hogy közvetlenebb a befolyása és egyszerűbben kontrollálja a Társaság a közvetetten tulajdonában álló HUNGUEST Hotels Zrt.-t. Másrészt az EBITDA tekintetében jelentős ugrás következett be, ami a leányvállalatok eredményes működését jelenti, valamint azt, hogy a tőkeemelésekkel jelentős értéket képviselő vagyonelemekkel gyarapodott a csoport.. A EBITDA árbevételhez viszonyított közel kétszeres aránya magyarázatra szorul. Az Appennin Nyrt. eredménykimutatási adatai nem arányosan szerepelnek a számokban a konszolidációs módszertan szerint és a könyveiben szereplő jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének van eredményhatása is az IFRS metodika szerint. Jelentős, több mint 16 millió euró értékű egyszeri tétel javítja fel ilyen mértékben a számokat. Emellett persze szintén bővült a valós értékteremtés, köszönhetően a leányvállalati teljesítménynek és a tevékenységet segítő megbízható és élénk gazdasági környezetnek.

A cég tőkeszerkezete továbbra is stabil és nem kirívó semmilyen szempontból. A saját tőke, idegen tőke aránya kicsivel 50% feletti, ami ugyan némileg alacsonyabb a tavalyi értéknél, de jónak mondható. A tőkeszerkezet sem mutat jelentős feszültséget, a finanszírozási stratégia változatlanul mérsékelten agresszív.

### **3.1.1. A KONZUM Nyrt. szegmenseinek bemutatása:**

A leányvállalatok összefoglalója előtt tekintsük át azokat a szegmenseket, melyekben a Társaságnak befektetése, kitettsége van:

A KONZUM Nyrt. egy diverzifikált befektetési holding, amely Magyarország és a közép-kelet-európai régió stratégiaileg fontos és legnagyobb növekedési potenciállal rendelkező gazdasági ágazataiba fektet. A KONZUM Nyrt. négy szegmens mentén különíti el tevékenységét, az alábbiak szerint:

**Turisztikai szegmens:** A cégcsoport turisztikai tevékenységét a 2016-ban felvásárolt HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.-n keresztül végzi, melynek 2019-től közvetlenül tulajdonolt része a Balatontourist Csoport, amely leányvállalatként szerepel a Cégcsoport IFRS szerinti konszolidált éves beszámolójában, hiszen a kapcsolódó üzletrészek apportja, a terveknek megfelelően, 2018. utolsó negyedévében megvalósult és tovább értékesítés céljából adás-vételi megállapodás született a HUNGUEST Hotels Zrt.-vel.

A turizmus szegmens tevékenységi körébe az alábbiak tartoznak:

- Hazai, vidéki gyógy-, wellness és rendezvény-turizmus (HUNGUEST Hotels Csoport);
- Balaton környéki kempingek (Balatontourist Csoport);
- Szálláshelyek Ausztriában, Montenegróban és Romániában (HUNGUEST Hotels és Ligetfürdő Kft.).

A HUNGUEST Hotels jelenleg Magyarország egyik legnagyobb, kizárólag magyar tulajdonban álló szállodalánca. A beszámolási időszakban különböző jogcímenen működtetett 26 hotele közül 20 található Magyarország legismertebb gyógyhelyein, üdülő- és hegyvidéki területein, valamint nagyvárosaiban, ezen felül a régióban működnek HUNGUEST Hotels szállodák (a montenegrói tengerparton, az ausztriai Grossglockner lábánál és Murauban, valamint Erdélyben). A legszélesebb igényeknek megfelelő szolgáltatásokat nyújtják a hotelek, beleértve a klasszikus gyógyászati, rekreációs-fitness-wellness és konferencia lehetőségeket, valamint változatos üzleti és turisztikai programjánlatokat.

A 67 éves múlttal rendelkező Balatontourist tíz kempinget működtet a márkanéve alatt saját üzemeltetésben, illetve franchise rendszerben a Balaton körül. A kempingek többségükben nem saját tulajdonúak, azokat gazdálkodó szervezetektől és önkormányzatoktól veszi bérbe a Társaság.

**Ingyanbefektetés szegmens:** A KONZUM ingatlanbefektetési tevékenységét Magyarország egyik legdinamikusabban növekvő ingatlanbefektetési társaságán, az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.-n (továbbiakban: Appeninn) keresztül látja el. Az Appeninn főbb tevékenységei közé tartozik az ingatlan bérbeadás, az ahhoz kapcsolódó karbantartási, üzemeltetési és marketing szolgáltatások, illetve az aktív ingatlan portfólió-menedzsment. Az Appeninn jelenleg 39 kereskedelmi ingatlant tömörítő portfóliót kezel, melynek jelentős része „A” és „B” kategóriás irodaház és kiskereskedelmi, valamint logisztikai létesítmény. A KONZUM célja az ingatlanpiaci portfólió dinamikus növelése további irodavásárlással és fejlesztéssel, valamint kiskereskedelmi egységek fejlesztésével.

**Pénz- és tőkepiac, biztosítás szegmens:** Ebben a szegmensben a 2017-es üzleti évet még a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. tevékenysége dominálta. A kezelt portfólió év közben gyarapodott egyrészt a METIS Magántőkealap átvételével és a METIS 2 Magántőkealap nyilvántartásba vételével, melyek a tájékoztató lezárásának időpontjában közvetve és

közvetlenül az MKB Bank Zrt. törzsrészevényeinek 49 százalékát tulajdonolják; másrészt pedig a Diófa Ingatlanbefektetési Alap átvételével, mely több mint 10 milliárd forintnyi ingatlanvagyonával a piac egyik meghatározó szereplője. A korábban már kezelésben lévő KONZUM RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap és a Diófa Ingatlanbefektetési Alap 2018-ban összeolvadva, KONZUM II Ingatlanbefektetési Alapként folytatta tevékenységét, majd pedig közvetlenül és a leányvállalatán, a KONZUM II Invest Kft.-n keresztül megvásárolta a MATTONI cégcsoport 2,5 milliárd forint feletti értékű, zömében belvárosi lokációban található lakásokat és üzlethelyiségeket tartalmazó ingatlanportfolióját.

A METIS Magántőkealap és a METIS 2 Magántőkealap MKB Bank Zrt.-ben közvetve és közvetlenül fennálló részesedése az MKB Bank Zrt. törzsrészevényeinek 48,62 százalékra nőtt a KONZUM Nyrt. által 2018. augusztus 27-én, a BÉT honlapján közzétett rendkívüli tájékoztatásban bemutatott tranzakciók zárását követően. A cégcsoport a fent felsorolt alapokban nem rendelkezik tulajdonosi érdekeltséggel, ezen alapok kezelését a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. végzi.

A cégcsoport tevékenysége – a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-n keresztül – az alapok kezelésére is kiterjed. 2017 februárjában a KONZUM Nyrt. és a KONZUM MANAGEMENT Kft. megállapodást kötött, hogy a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. feletti közös irányításuk keretében a KONZUM Nyrt. gyakorolja a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. feletti közvetlen irányítást (amely csak és kizárólag abban nyilvánul meg, hogy a KONZUM Nyrt. jogosult a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére), megfelelve a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló törvény vállalkozások koncentrációjára vonatkozó rendelkezéseinek,. A KONZUM Nyrt. – a vonatkozó IFRS szabályokkal összhangban – a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.-t 2017-től leányvállalatként konszolidálja.

**Vagyonkezelés szegmens:** A cégcsoport egyik fő profilja a vagyonkezelés. A KONZUM Nyrt. közvetlen és közvetett módon jelentős jövedelemtermelő képességgel rendelkező stratégiai vállalatokban rendelkezik kisebbségi részesedéssel. A KONZUM MANAGEMENT Kft. (amelyben a KONZUM Nyrt. 30 százalékos, kisebbségi tulajdonosi részesedéssel rendelkezik) 2017 márciusában tőzsdén kívüli megállapodás keretében 15,41 százalékos tulajdonrészt szerzett az OPUS GLOBAL-ban, amely Magyarország egyik legnagyobb vállalatcsoportjává nőtte ki magát. Az OPUS GLOBAL részesedés mellett a KONZUM Nyrt. 11,47 százalékos kisebbségi részesedéssel rendelkezik a KPRIA Zrt.-ben.

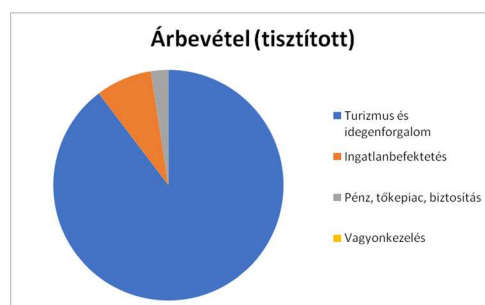
2017 decemberében a KONZUM Nyrt. bejelentette befolyásszerzési szándékát a CIG Pannóniában, és ezzel együtt leányvállalataiban. A CIG Pannónia fő tevékenysége az életbiztosítási tevékenység, illetve az ehhez kapcsolódó biztosítási és pénzügyi kiegészítő tevékenység. A CIG Pannónia nem-életbiztosítási tevékenységét 100 százalékos leányvállalata, a CIG Pannónia Első Magyar Általános Biztosító Zrt.-n (Továbbiakban: EMABIT) keresztül látja el. Az EMABIT fókuszában a hazai kis- és középvállalatok, állami és önkormányzati intézmények, vállalatok, szakmai kamarák, egyesületek, szövetségek állnak. Tekintettel, hogy a Társaság részesedése a CIG Pannónia Nyrt.-ben nem éri el azt a szintet, hogy leányvállalatként konszolidálja, vagyonkezelési szegmensében tartja nyilván.

### 3.1.2. Szegmensenkénti összesítés:

A KONZUM csoport főbb pénzügyi mutatói szegmensenkénti bontásban az alábbiak:

Szegmens információk	(adatok ezer Forintban)			
	Turizmus és idegenforgalom	Ingyatlanbefektetés	Pénz, tőkepiac, biztosítás	Vagyonkezelés
Árbevétel (tisztított)	25 359 490	2 233 976	692 319	374
Közvetlen költségek	-18 118 936	-893 726	-20 882	-32 232
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>7 240 554</b>	<b>1 340 250</b>	<b>671 437</b>	<b>-31 858</b>
Közvetett költségek	-2 077 223	5 549 448	-516 961	-358 359
Értécsökkenés	-1 383 444	-12 927	-9 510	-15 996
<b>Működési eredmény</b>	<b>3 779 887</b>	<b>6 876 771</b>	<b>144 966</b>	<b>-406 213</b>
Társult vállalkozások eredménye	3 087	-364 082	0	-2 528 511
Badwill	-1 245 910	-78 563	0	0
Pénzügyi műveletek eredménye	48 067	-214 710	-118	581 885
Adóráfordítás	-831 203	-678 117	-13 625	-9 588
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 753 928</b>	<b>5 541 299</b>	<b>131 223</b>	<b>-2 362 427</b>
Befektetett eszközök	84 086 081	37 984 358	23 774	29 054 655
Forgó eszközök	7 740 951	2 312 098	323 161	625 022
Saját tőke	54 092 152	20 025 470	281 567	17 210 890
Hosszú lejáratú kötelezettségek	24 225 784	17 168 267	1 004	567 952
Rövid lejáratú kötelezettségek	13 509 096	3 102 720	64 364	11 900 835

A fenti számokat értékelve látható, hogy a Társaság eredményességéhez az árbevételt egyértelműen a turisztikai szegmens hozta. A HUNGUEST Hotels Zrt. és a 2019-es év elején leányvállalatként alá betagozott Balatontourist csoport adja a teljes nettó árbevétel 89,65%-át úgy, hogy a



Balatontourist számai csak az év végi apport időpontjától számítanak be időarányosan. Ez alapvető működési sajátossága a Társaságnak, hiszen bár befektetéseit igyekeznek diverzifikálni, az IFRS konszolidációs irányelvek és befektetési működési sajátosságai bizonyos mérleg és eredménysorokon mutathatnak torzítást. Így az ingatlan befektetési szegmensbe tartozó Appeninn bár szerényebb árbevételi adatokat mutat fel, de lényegesen magasabb a saját tőkéhez viszonyított megtérülése akár a bruttó fedezetet (Turizmus: 28,55%, Ingatlanbefektetés: 59,99%), akár a működési eredményt nézzük (Turizmus: 14,911%, Ingatlanbefektetés: 307,83%). Itt lényeges megemlíteni, hogy a működési eredményt torzítja egy, az ingatlanportfólió átértékeléséből származó egyszeri tétel. Az adózott eredmény megállapításánál pedig kiemelendő, hogy a fenti tábla számol az esetleges halasztott adóval is (IAS 12 standard alapján), amely akkor realizálódna a bekerülési értékhez képest, ha az Appeninn a mostani emelt értéken értékesítené az ingatlanjait. A pénz-, tőkepiac- és biztosítás szegmensben főleg a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: Alapkezelő) vesz részt, mivel a CIG Pannónia Nyrt.-t befektetésként, a vagyonkezelés szegmensében tartja nyilván a Társaság. Az Alapkezelő szintén említésre méltó nyereséghányaddal büszkélkedik (Bruttó fedezet árbevételhez viszonyítva: 96,98%, Adózott eredmény árbevételhez viszonyítva: 20,94%). Ezek az eredmények is tükrözik a szegmens specifikációit.

Vagyonkezelés szegmensben kettő gazdasági esemény érdemel befektetői figyelmet. Egyrészt a CIG Pannónia Nyrt. 2018-ban 234.660.200,- forint osztalékot fizetett a Társaságnak. Másrészt a KONZUM MANAGEMENT Kft. az általa tulajdonolt OPUS GLOBAL Nyrt. részvények után a tulajdoni

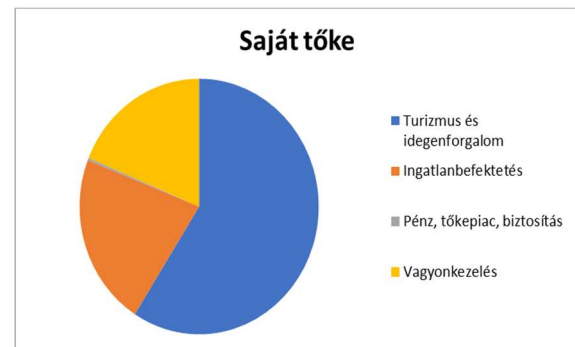


hányada arányában kénytelen volt 2.888.951 millió forint értékvesztést elszámolni a piaci ár tekintetében, a vonatkozó számviteli standardok értelmében, hiszen a tárgyévben a részvények árfolyama jelentősen csökkent és ennek hatása volt a saját tőkére. Ez a veszteség jelenik meg a szegmens adózott eredményében. Viszont ez a veszteség ugyanolyan technikai tétel, mint az ingatlanok átértékelésének pozitív eredménye: addig nincs kézzel fogható hatása a Társaságra, amíg nem realizálódik egy tranzakcióban.

A szegmens specifikáció egyik legjobb fokmérője a befektetett eszközök állományának megoszlása, ami a fentiek alapján már némileg kiegyensúlyozottabb képet mutat. A Turizmus szegmens üzemeltetése és fenntartása, ha a hazai viszonylatban egy meghatározó szállodaláncot

veszünk alapul, meglehetősen tőkeigényes, nem véletlen, hogy ebben a megközelítésben is vezet a szegmensek között. Viszont itt már a magától értetődően eszközigenyes ingatlanbefektetés és vagyonkezelés szintén jelentős tényező a megoszlásban, míg a szolgáltatást végző befektetési alapkezelő részesedése marginális.

Saját tőke szempontjából ismét ez a három szegmens a meghatározó és a tőke megoszlása is a befektetett eszközökhöz hasonló szegmensenként. Tőkeszerkezet tekintetében a turisztikai enyhén agresszív finanszírozási stratégiát követ, viszont tőkésítettsége jó, tőkeellátottsága közel 60% és eladósodottsága sem kirívó. Az ingatlanbefektetési szegmens kiegyensúlyozott finanszírozási stratégia mentén működik, az eszközök és források időbeli struktúrája illeszkedik egymáshoz, e szegmens megfelelően tőkésített. A pénz és tőkepiaci szegmens kiemelkedően tőkésített, finanszírozása nincs, viszont mivel az alapkezelő képviseli a szegmenst, rá komoly felügyeleti előírások vonatkoznak a tőkeellátottságát és likviditását illetően. Viszont még így is elenyésző a részaránya a húzó szegmensekhez képest. A vagyonkezelés szegmens is megfelelően van tőkésítve, viszont kimondottan agresszív a finanszírozási stratégiája, szükséges harmonizálni az eszköz és forrás struktúráját, mert ebben a formában kockázatokat hordoz magában.



### **3.2.A KONZUM Nyrt. leányvállalatainak értékelése:**

Következőkben a leányvállalatok rövid értékelőjét ismerhetik meg a Tisztelt Részvényesek:

#### **3.2.1. HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.**

(székhely: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16. cégjegyzék szám: 13-10-041729)

A HUNGUEST Hotels Zrt. (továbbiakban HH) Magyarország egyik vezető szállodalánca. A HH cégjogi keretein belül a beszámolási időszak zárónapján 18 szállodát és két fürdőt üzemeltetett, összesen 3.228 szobában 6.491 férőhellyel. A szállodák a kiemelt turisztikai célpontokon (fürdő- és üdülőhelyeken - pl. Hajdúszoboszló, Gyula, Szeged, Hévíz, Bükfürdő, Zalakaros, Mátra, Balaton térségében) található meg. Továbbá a HH érdekeltségi körébe tartozik két, ausztriai (Relax Resort\*\*\*\* és Alpenblick\*\*\*\*Murauban és Heiligenblut és Landhotel Post Heiligenblutban) és egy montenegrói, tengerparti szállodát (HH Sun Resort\*\*\*\*) üzemeltető társaság is.

2018. január 1-én beolvadt a HH-ba az addig 100%-os tulajdonában lévő Erkel Hotel Kft., ezáltal év elejétől a HUNGUEST Hotels Zrt. keretein belül folytatja tevékenységét a gyulai szálloda is. A HH 2018. január 10-én további három egységgel bővült: üzemeltetési körébe került az egerszalóki Saliris Resort Spa&Conference Hotel \*\*\*\* és a Saliris Spa&Gyógy és Termálfürdő, valamint a Mátraházán található Lifestyle Hotel Mátra\*\*\*\*. 2018. július 1-től újabb egységekkel bővült a HH által üzemeltetett szálloda portfólió. A HH üzemeltetésébe került a szegedi HUNGUEST Hotel Forrás\*\*\*\* és a vele közvetlen összeköttetésben álló Napfényfürdő Aquapolis. Továbbá ezzel egyidőben üzemeltetési felügyeletük alá került három külföldi szálloda, ebből kettő az ausztriai Heiligenblutban (HUNGUEST Hotel Heiligenblut és Landhotel Post), egy pedig a montenegrói Herceg Noviban található (HUNGUEST Hotel Sun Resort\*\*\*\*).

2018. december 28-án a HH közvetlen tulajdonába került több olyan szállodaüzemeltető társaság és szállodaingatlan, amelyekhez tartozó ingatlanokat bérleti konstrukcióban korábban is a HH üzemeltetett:

- a szegedi Forrás szálloda és Napfényfürdő ingatlan tulajdonjogával rendelkező Ligetfürdő Kft., és ezáltal közvetett a Ligetfürdő Kft. tulajdonát képező Heiligenblut Hotel GmbH és HUNGUEST Hotels Montenegro.o.o. szintén HH tulajdonná váltak,
- a hajdúszoboszlói Apolló szálloda ingatlan tulajdonjogával rendelkező Legatum 95 Kft.,

- az egerszalóki Saliris Resort Spa&Conference Hotel \*\*\*\* és a Saliris Spa&Gyógy és Termálfürdő ingatlanok,
- a balatonalmádi HUNGUEST Hotel Bál Resort szállodaingatlan,
- a Holiday Resort GmbH (a társaság tulajdonában van a murai Relax Resort ingatlan),
- 2019. március második felében pedig a Balatontourist kempingeket és azok üzemeltetését cégein keresztül ellátó BLT Group Zrt. részvényeit is megszerezte a HH.

Az előzetes (még nem auditált) adatok alapján a HH 2018. évi teljesítményét értékelve megállapítható, hogy a sikeres évet tudhat maga mögött: mind a bevétel, mind az eredmény tekintetében jelentőset lépett előre a vállalat. Az **Értékesítés nettó árbevétele** 23.676.781 ezer Ft volt, mely az üzemeltetésre átvett új egységek többlet bevételét is figyelembe véve 9.072.338 ezer forinttal emelkedett a bázis időszakhoz képest.

A költséggazdálkodás tekintetében kiemelő, hogy az **Anyagjellegű ráfordítások** esetében a többletbevételhez 4.124.271 ezer Ft többletköltség párosult, mely többlet szorosan összefügg a szállodák számának és az összesített vendégforgalomnak a növekedésével. A többlet jellemzően az anyagköltségeknél (élelmi nyersanyagok és energiahordozók) és a közvetített szolgáltatások beszerzési értékénél (közvetített fürdőbelépők) tapasztalható, melyek közvetlenül a magasabb vendégforgalommal és árbevétellel vannak összefüggésben.

A **Személyi jellegű ráfordítások** tekintetében a tavalyi évhez képest 2.631.315 ezer Ft többlet jelentkezett. Ennek fő oka – a szállodák számának növekedésén túl – a többlet forgalom lebonyolításához szükséges többlet létszám indukálta bérköltség, másrészt a munkaerőpiacon egyre erőteljesebb bérnyomás okozta többletbér fizetési kényszer. Ezt jól jelzi, hogy a bázis időszakhoz képest összehasonlítva alapon 18,5%-kal emelkedtek a személyi jellegű ráfordítások, ha az idén átvett egységeket is figyelembe vesszük, akkor közel 54%-kal emelkedtek a bérrel összefüggő kiadásaik.

Az **Üzemi eredmény** 3.809.343 ezer forinton realizálódott, mely 1.821.585 ezer forinttal lett magasabb a bázis időszakánál. A tényleges pénzárrammal nem járó tételekkel korigált **EBITDA** 4.646.861 ezer forint alakult 2018. évben, mely a bázishoz képest 2.183.273 ezer forintot emelkedést mutat. A többlet eléréséhez a magas – 68,7%-os – éves szobafoglaltság mellett hozzájárult az átlag szobaárak és vendéglátó bevételek jelentős emelkedése, valamint a kimagasló eredményrátaival rendelkező Hotel Saliris és Hotel Forrás szállodák évközi átvétele is.



2018. évben a HUNGUEST Hotels Zrt. társasági szintű adózott eredménye 3.433.250 ezer forinton realizálódott, a bázis időszakhoz viszonyított többlet 1.591.765 ezer forintot ért el.

A magyar gazdaság jó teljesítménye és az intenzív reálbér növekedéssel összefüggő belföldi kereslet élénkülés, valamint a 2019-es előrejelzések alapján a HUNGUEST Hotels 2019-ben is a költségnövekedést meghaladó mértékű bevétel növekedésre számít.

**HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.**

*(adatok ezer Forintban, nem auditált)*

	tény 2018.december.31.	tény 2017.december.31.
Értékesítés nettó árbevétele	23 676 781	14 917 947
Anyagjellegű ráfordítások	9 138 750	6 750 095
Személyi jellegű ráfordítások	7 506 052	4 874 737
Egyéb bevételek/ráfordítások egyenlege (ráfordítás)	887 804	522 405
Értékcsökkenési leírás	623 878	483 055
Üzemi eredmény (EBIT)	3 809 343	1 987 758
Adózás előtti eredmény	3 515 657	1 882 108
EBITDA (korrigált)	4 646 861	2 781 539
Éven túli eszközök összesen	59 720 917	35 176 806
Forgóeszközök összesen	8 475 269	21 003 633
Saját tőke összesen	40 745 825	36 814 391
Hosszú lejáratú kötelezettségek	10 143 777	10 640 597
Rövid lejáratú kötelezettségek	17 306 585	6 330 071

### **3.3.2. Balatontourist Csoport**

(székhely: 8200 Veszprém, Jutasi út 23.)

#### Cégcsoport bemutatása

A Balatontourist csoport évtizedek óta üzemeltet kempingeket a Balaton partján. A kempingek nem saját tulajdonúak, azokat gazdálkodó szervezetektől és önkormányzatoktól bérlí. A társaság a jó gazda gondosságával kezeli az idegen tulajdont.

A Balatontourist csoport 3 tagból áll: a Balatontourist Kft., a Balatontourist Camping Kft. és a Balatontourist Füred Club Camping Kft. azonos profilú, azonos tulajdonosa van, mindhárom társaság a KONZUM Nyrt. holdingba tartozik.

A Balatontourist csoportot a társaságok veszprémi székhelyéről irányítják.

A **Balatontourist Camping Kft.** 2016 óta folytat kemping üzemeltetési tevékenységet: Balatonakaliban és Balatonszemesen bérel kempinget gazdálkodó szervezetektől évente hosszabbított bérleti szerződések keretében.

A bérbevett kempingek száma 2018-ban a keszthelyi és a zalakarosi kempinggel csökkent.

A **Balatontourist Kft.** évtizedek óta üzemeltet kempingeket. Jelenleg Révfülöpön és Balatonberényben bérel kemping területet a települési önkormányzatoktól. Balatonberény esetében a bérleti szerződés 2028-ig, Révfülöp esetében 2023-ig tart.

A **Balatontourist Füred Club Camping Kft.** 2016 óta folytat kemping üzemeltetési tevékenységet: a Balaton legnagyobb kempingjét bérlí a városi önkormányzattól. A bérleti szerződés 10 évre, 2027-ig szól, de a bérbeadó a szerződést évente 1 alkalommal felmondhatja.

A társaságok egységes irányítását az ügyvezető és a tulajdonos azonossága biztosítja.

A Balatontourist cégcsoport a kempingek közül a tóparti nyaralást biztosító szálláshelyeket preferálja, termál és erdei kempingek nem tartoznak a szűken vett profiljába.

A több évtizedes, bejegyzett Balatontourist márkanév összekapcsolódott a balatoni kempingezéssel és a vendégek számára egy kiszámítható, elfogadható szolgáltatási színvonalat, megbízhatóságot jelent.

#### A kemping szolgáltatási piac

A kempingezés nem csak egy szállástípus igénybevételét jelenti, hanem egy **életforma is**. A kemping vendégek nem szeretik a kötöttségeket, önállóan döntenek a nyaralásuk helyszínén az igénybevett szolgáltatásokról (étkezés, kirándulás, sportolás stb.), számukra csomag ajánlat szinte eladhatatlan.

A kempingezés **magában foglalja** a vendég tulajdonát képező lakókocsik, lakóbuszok, sátrak telepítése mellett a kempingek területén lévő, bérelhető **mobilházak, üdülőházak, bérsátrak** igénybevételi lehetőségét is. A kereslet egyre inkább ebbe az irányba tolódik. A vendégek az évi néhány hetes nyaralásuk kedvéért nem feltétlenül akarják a kempingezéshez szükséges, általában drága és nehezen tárolható eszközökbe lekötni pénzüket, inkább a szálláshelytől várják ezt a szolgáltatást. A vendégek, de gyakran még a turisztikai szakmai szereplők egy része sincs tisztában a kemping szálláshely szolgáltatás **összetettségével**, a kempingeken belül elérhető lehetőségek sokféleségével.

A KSH nem gyűjti külön a kempingek területén lévő üdülőházak vendégforgalmi adatait, így pontos piaci részesedési adatokat csak a kemping szálláshelyről tudunk bemutatni. A Balatontourist kempinglánc realizálta a 2018. évi **balatonikemping vendég-** és vendégéjszaka szám **több, mint felét** – beleértve a mobilházakat is, melyeket a KSH nem különít el a kempingezésen belül. A teljes – nem csak kempingekben található – **balatoni üdülőház** kapacitást figyelembe véve a cégcsoport **piaci részesedése mintegy 30%**.

A kempingek a település vendégforgalmának jelentős tényezői. A cégcsoport által üzemeltetett kempingek az adott **települések** kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakái alapján **23 és 92% közötti piaci részesedéssel** rendelkeznek.

#### Kempingen belüli szolgáltatások

A vendégek a szálláshely szolgáltatáson kívül számos más szolgáltatást vehetnek igénybe. Ezek között található **vendéglátóipari** szolgáltatás (étterem, büfé, koktélbár), **kereskedelmi** szolgáltatás (ABC, ajándékbolt, divatáru üzlet, kempingcikk üzlet), **sportolási** lehetőségek (vízisi, vízi sporteszköz kölcsönzés, medence, vízicsúszda, strand focipálya, strandi röplabda pálya, asztalitenisz, tenisz, minigolf, kerékpár kölcsönzés, gokart kölcsönzés, vitorlázás stb.), **animáció, személyi** szolgáltatások (fodrász, masszázs, tetováló szalon), **egyéb kiegészítő** szolgáltatások (mosószalon, safe bérlés, hűtőbox, wi-fi stb.). A szolgáltatások egy része díjmentesen vehető igénybe.

#### Működés jellemzői

A balatoni kemping üzemeltetés **erősen szezonális** jellegű. A kempingek jellemzően a május-szeptember közötti időszakban tartanak nyitva. Az árbevétel képződése a szezonálitáshoz igazodik. A társaság évente novemberben kezdi meg következő turisztikai szezon előértékesítését. A beszedett előlegekből és a korábbi évek felhalmozott nyereségéből finanszírozza a turisztikai szezonra való felkészülés költségeit.

A tevékenység szezonális jellege miatt az **éves foglalkoztatású munkavállalók száma alacsony**, csak a legfontosabb munkaterületekre korlátozódik. Az **üzleti tevékenység többsége kiszervezett**, szerződött vállalkozók biztosítják a takarítási, kertészeti, animációs, informatikai, vízimentési, jogi feladatokat és jelentős számban alkalmazunk diákmunkásokat is.

A telephelyenként gazdaságosan nem végezhető **támogató szolgáltatásokat** a kempingek részére a cég **központja nyújtja**. Ezek az értékesítési, műszaki, dekorációs, munka- és tűzvédelmi, üzemeltetési, pénzügyi-számviteli, bérigazgatási szolgáltatások.

A társaságok általában rendelkeznek a kempingek üzemeltetéséhez szükséges ingóságokkal, amelyek részben a tulajdonukat képezik, részben pedig a csoporthoz tartozó Balatontourist Kft.-től bérlik azokat.

A marketing és értékesítési tevékenységet a Balatontourist csoporton belül a Balatontourist Camping Kft. végzi a másik 2 társaság részére is díjazás ellenében.

A társaság a nettó árbevételének döntő részét egyéni vendégektől szerzi meg. A bevételek kisebb részét képezik a viszonteladónak értékesített szálláshely bevételek és a kempingen belüli területek, helyiségek bérbeadásából származó bevételek.

A Balatontourist Camping Kft. értékesítési és marketing szerződés keretében a Balatontourist csoporton kívül további 4 kempingnek is engedélyezte a Balatontourist márkanév használatát. A Siófokon, Zamárdiban, Zalakaroson és Vonyarcvashegyen működő 4 kempingnek a társaság díjazás ellenében értékesítési és marketing szolgáltatásokat is nyújt.

### 2018. évi változások

A Balatontourist Camping Kft. a 2018-as turisztikai szezonban már nem **vette bérbe** a Siófoki **Ifjúság és a Fonyódi Napsugár kempinget**, mivel az ingatlanok korábbi tulajdonosai értékesítették a kempingeket és az új vevők maguk próbálkoznak meg az üzemeltetéssel. A **keszthelyi Zala kemping** bérleti szerződése 2018. októberében megszűnt, a tulajdonosok az idei szezontól maguk üzemeltetik.

**2018-ban** a **révfülöpi** kemping melletti **1,5 hektáros**, kempingezésre alkalmas **területet** a Balatontourist Kft. egy sikeres pályázat eredményeként **10 évre bérbe vehette**, ezzel megteremtve a lehetőségét a meglévő, területkorlátos kemping kapacitási hiányának enyhítésére. 2018-ban a Balatontourist Camping Kft., sikeres pályázatot követően, **10 éves** bérleti és együttműködési **szereződést** kötött a kaposvári **Deseda kemping** fejlesztésére és üzemeltetésére. A kemping a balatoni társaihoz hasonlóan fürdésre alkalmas tó partján fekszik, így illeszkedik a kempinglánc meglévő, a vízparti nyaralást középpontba helyező karakteréhez.

#### Bevételek, ráfordítások, eredmény, saját tőke alakulása 2018-ban

A Balatontourist cégcsoport 2018-ban 1.915 millió Ft bevétel és 1.826 millió Ft nettó árbevétel mellett 212 millió Ft adózás előtti eredményt ért el. A nettó árbevétel az előző évhez képest 3%-kal, az eredmény 26%-kal emelkedett.

A cégcsoport saját tőkéje a 2017. év végi 799 millió Ft-ról 997 millió Ft-ra emelkedett.

2018-ban tőkeemelés és osztalék fizetés a társaságoknál nem történt.

A működés **finanszírozását** a társaság **saját forrásból** biztosítja, likviditási célú hitelt nem vesz igénybe.

A cégcsoport 2018-ban 108 millió Ft értékben hajtott végre **beruházásokat**, amelyek első sorban a kempingek működéséhez szükséges berendezési, felszerelési tárgyakat tartalmaztak. A beruházások között a legnagyobb értékű tételek a mobilházak beszerzései és a balatonfüredi új vízisí pálya építése voltak.

#### 2019. évi tervek

A cégcsoport tevékenységi köre 2019-ben alapvetően nem változik, továbbra is vízparti kempingek üzemeltetésével foglalkozik.

2019-ben a nettó árbevétel mérsékelt növekedése mellett **220 millió Ft adózás előtti eredmény** realizálását tervezi, amely 4 %-os növekedést jelent.

A balatoni kempingezés iránti kereslet fennmarad, kis mértékben bővül, a kemping kínálat viszont évről évre szűkül. Így a cégcsoportba tartozó kempingek iránti kereslet akkor is fennmarad, ha a kempingek jelenlegi műszaki állapota nem elég vonzó. Ez a helyzet fejlesztések nélkül legfeljebb 2-3 évig tartható.

Így a társaság folytatja a megkezdett felkészülést a kormányhatározatban előre jelzett balatoni **kemping fejlesztési pályázaton való részvétel előkészítésére**. A cégcsoport jelentős beruházásokat tervez, amelyek megvalósulása ugrásszerű színvonal emelkedést eredményez. A 2019-es üzleti terv ennek alapján csak a vendégforgalom, a műszaki állapot és a szolgáltatási színvonal szinten tartását irányozza elő.

A kempingek szolgáltatási színvonala ugyanakkor 2019-ben mégis emelkedik, köszönhetően a balatonfüredi kempingben megvalósuló, a parti és vízi létesítmények felújítására is kiterjedő strand fejlesztésének, valamint a vizesblokkok részleges felújításának és a révfülöpi kempingben a fürdőzés élményét javító meder homokozásnak. Új területek is szolgálják majd 2019-től a kempingezőket Révfülöpön, a terület vendégfogadásra alkalmas lesz a szezon kezdetéig, a szükséges infrastrukturális beruházások megvalósulnak.

A cégcsoport 2019-től a HUNGUEST Hotels Zrt.-vel együttműködve üzemelteti a Club Aliga komplexumot is.

A cégcsoport tervei szerint a döntő részben szállásdíjból képződő bevételei növekednek 2019-ben. Tekintettel a balatoni kemping szolgáltatások kínálatának fokozatos szűkülésére, a kereslet a működő kempingek irányába tolódik el. Így várhatóan mintegy 5%-os **áremelést** tud érvényesíteni portai áraiban a Balatontourist. Az legkeresettebb szállástípusoknál 2019-től dinamikus képzésű árazást alkalmaznak.

Az áremelésre a **költségek oldaláról jelentkező nyomás** miatt kényszerül a Balatontourist. A 2019-ben bekövetkezett minimálbér emelését érvényesítették a saját munkavállalóknál érvényesíteni kellett. Ennél nagyobb lesz a hatása a beszállítók erre való tekintettel végrehajtott áremeléseinek (takarító, kertészeti, karbantartási, mosatási, animációs, diákszövetkezeti szolgáltatások, vízimentés, biztonsági őrzés stb.). A közműdíjak, hulladék szállítási szolgáltatások ára is jelentősen emelkedik.

**BALATONTOURIST Csoport**
*(adatok ezer Forintban, nem auditált)*

	tény 2018.december.31.	tény 2017.december.31.
Értékesítés nettó árbevétele	1 825 753	1 780 135
Anyagjellegű ráfordítások	1 163 208	1 247 348
Személyi jellegű ráfordítások	304 659	293 243
Egyéb bevételek/ráfordítások egyenlege (ráfordítás)	39 000	24 924
Értékcsökkenési leírás	54 863	57 219
Üzemi eredmény (EBIT)	201 245	157 401
Adózás előtti eredmény	206 853	166 957
EBITDA (korrigált)	256 108	214 620
Éven túli eszközök összesen	283 123	223 127
Forgóeszközök összesen	823 624	847 237
Saját tőke összesen	996 614	798 708
Hosszú lejáratú kötelezettségek	5 166	6 520
Rövid lejáratú kötelezettségek	104 966	216 298

### **3.2.2. Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.**

(székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59., cégjegyzékszám: 01-10-046538)

Az Appeninn Nyrt. 2018-as tevékenységének fókuszában a hosszútávú dinamikus növekedést célként kitűző, illetve annak irányait kijelölő stratégia kidolgozása, valamint megvalósításának elkezdése állt.

Az Appeninn a **KONZUM-csoport tagjaként** hathatós támogatást kap a piaci lehetőségek kiaknázásában, az akvizíciós célpontok felkutatásában, a vásárlások megvalósításában, és a bérbeadás vonatkozásában is jelentős növekedési potenciál van a csoportszintű sinergiák kihasználásában. 2018. augusztusában a **BDPST Zrt. stratégiai befektetőként** 20,59 százalékos tulajdonrészt szerzett a Társaságban, amivel az Appeninn Nyrt. tovább növelheti befolyását a hazai és a közép-kelet-európai ingatlanpiacon. Az év márciusától az OTP Ingatlanbefektetési Alap szintén 5 százalékot meghaladó részesedéssel rendelkező tulajdonosa a vállalatnak.

A BÉT program keretében a **Concorde publikált átfogó elemzést** a Társaságról **743 forintos célárral** felhalmozásra ajánlotta az Appeninn részvényt. Az elemzés továbbá kiemelte, hogy az Appeninn a régió egyik meghatározó és leggyorsabban növekvő ingatlanos társasága lehet a közeljövőben.

2018. augusztus 23-án bejelentésre került az új menedzsment kinevezése. Tomcsányi Gábor csatlakozott a Társasághoz, mint vezérigazgató, míg Somfalvi Péter a vezérigazgató-helyettesi feladatokat vette át. Mindketten az ingatlanpiacról érkeztek több évtizedes múlttal és magas minőségű szakmai tapasztalattal.

#### **Az elfogadott és publikált 2018-2023-as stratégia:**

Az Appeninn 2018. júniusában tette közzé a **következő 5 éves időszakra vonatkozó stratégiáját**, illetve üzleti tervét. A stratégia **dinamikus gyarapodást és fejlődést** jelölt meg célként újabb akvizíciók és saját ingatlanfejlesztések révén. Erre a piaci környezet (a kereslet dinamikus növekedése a budapesti irodapiacra, a kiskereskedelmi forgalom folyamatos bővülése, a kedvező finanszírozási lehetőségek), valamint a társaság erősségei (stabil jövedelemtermelő képesség, sokéves ingatlanbefektetési- és üzemeltetési tapasztalat, tulajdonosi háttér) kiváló lehetőségeket biztosítanak.

A stratégia három fontos növekedési irányt is kijelöl a társaság számára:

- terjeszkedés a budapesti A-kategóriás, prémium irodák piacán;
- terjeszkedés a kiskereskedelmi ingatlanok piacán;
- saját ingatlanfejlesztések megvalósítása.

#### **Terjeszkedés a budapesti A-kategóriás ingatlanok piacán:**

2018-ban **tovább erősödött a budapesti irodák iránti kereslet**. Az üresedési ráta mindössze 7,3% volt, amely minden idők legalacsonyabb értéke. Az erősödő kereslet a bérleti díjakat is folyamatosan felfelé húzta az évben.

Az Appeninn Nyrt. 2018-ban két fontos tranzakciót is végrehajtott a piaci lehetőségek minél eredményesebb kihasználása érdekében:

- 2018. február 9-én a Társaság közel **2,2 milliárd forintos** megállapodást kötött az **Andrássy út 59.** szám alatt található A-kategóriás ingatlan megszerzésére. A 2400 négyzetméter hasznos területű, neoreneszánsz stílusú Andrássy-palota 1882-ben épült. Az Oktogon közelében fekvő történelmi épületet 2001-ben alakították A-kategóriás irodaházzá. Az üzletrész adásvétel lezárását követően az Appeninn Holding az ingatlant bérbeadás útján kívánja hasznosítani. A bérbeadásból 7



százalék feletti éves hozam várható. (Az épület az Appennin sorban második Andrassy úti ingatlanja, az elsőt, az Andrassy út 105. alatt található műemlék irodaházat, 2017. decemberében szerezte meg.)

- 2018. április 12-én a Társaság tulajdonába került az **Ü48 Corner Center**. A **4,6 milliárd forintos** tőkeemelés keretében megvalósult tranzakcióval megszerzett Üllői úti, A-kategóriás, 8.145 négyzetméteres irodaházat az Appennin Nyrt. bérbeadás útján hasznosítja; a befektetés megtérülését a TakaréK Kereskedelmi Bankkal és a Takarékinfóval meglévő hosszú távú, évente közel 1,3 millió euró árbevételt generáló bérleti szerződések is garantálják.

***Terjeszkedés a kiskereskedelmi ingatlanok piacán:***

A kiskereskedelmi ingatlanok piacára is jó hatással volt a hazai fogyasztás növekedése, ami a 2017-es 4,8 százalékról 5,3 százalékra emelkedett 2018-ban. A helyi és a nemzetközi kiskereskedők részéről egészséges szintű kereslet figyelhető meg a terjeszkedési aktivitásában. 2018-ban az egész éves befektetési volumen meghaladta a 720 millió eurót (229,2 milliárd forint) a kiskereskedelmi szektorban, ami a valaha mért legnagyobb érték. A kiskereskedelmi ingatlanok **bérleti díjai továbbra is növekednek:**

A Társaság a kiskereskedelmi ingatlanok piacán is jelentős tranzakciókat hajtott végre a 2018-as évben:

- 2018. augusztus 2-án zárult, közel **4,5 milliárd forintos** tranzakció keretében **18, a SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft. által hosszútávon bérelt kiskereskedelmi egységet** akvirált az Appenin Nyrt. Az ingatlanok Budapest mellett az agglomerációban, vidéki nagyvárosokban (köztük megyeszékhelyeken), valamint üdülőtelepüléseken helyezkednek el. A tranzakcióval a vállalat tulajdonába került összesen több mint bruttó 18 ezer négyzetméternyi kereskedelmi terület mellett a felépítményekhez tartozó összesen közel 80 ezer négyzetméternyi telekingatlan és több mint 1200 parkolóhely is. Ezzel a korábban elsősorban Budapestre összpontosító vállalat országosan is terjeszkedett; a darabszám tekintetében e 18 ingatlan az Appenin jelenleg összesen 41 egységből álló portfóliójában a jelentős súlyt képvisel. Az ingatlanok bérbeadásából származó éves bevétel meghaladja az 572 millió forintot.
- 2018. augusztus 8-án a Társaság **513 millió forintért** megvásárolta a Miskolci Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál 3475/13 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant, amelyet hosszú távon kíván bérbe adni a Zemplén Rent Kft. részére.

#### ***Saját ingatlanfejlesztések elindítása:***

Az ötéves stratégiában hangsúlyos szerepet kap az ingatlanakvizíció és -értékesítés mellett a **saját ingatlanfejlesztés, mind a kiskereskedelmi, mind az A-kategóriás irodapiacra, Magyarországon és a közép-kelet-európai régióban.**

2018-ban az alábbi tranzakciókkal kezdődött meg a saját ingatlanfejlesztések előkészítése:

- 2018. július 26-án bejelentett, ám csupán a tárgyévet követően, 2019. január 31-én zárult tranzakció keretében az Appenin Nyrt. megszerezte Pro-Mot Hungária Kft. 74,99 százalékos üzletrészét, amivel a balatonvilágosi **Club Aliga** mintegy 37 hektár területű részének közvetett tulajdonjoga, valamint a fennmaradó mintegy 10 hektárnyi terület vagyongazdálkodási joga a társaság érdekeltségi körébe került. Az adásvétel értéke meghaladta a **4,5 milliárd forintot**. Az Appenin turisztikai célú fejlesztéseket kíván megvalósítani az előző tulajdonos terveinek felülvizsgálatát követően; ha szükséges, új fejlesztési koncepciót is kidolgoz az ingatlan hasznosítására.
- 2018. augusztus 8-án, a fentebb említett tranzakcióval a Társaság **513 millió forintért** megvásárolta a Miskolci Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál 3475/13 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant, amelyet hosszú távon kíván bérbe adni.

- Várhatóan további zöldmezős beruházásokra is sor kerül. Az Appeninn Nyrt. továbbá szerződést kötött két, Egerben, illetve Biatorbágyon található ingatlanra, ahol a vállalat saját kivitelezésben épít áruházat hosszú távú bérbeadási céllal.

**Kiemelkedő üzleti eredmények:**

2018-ban az Appeninn Nyrt. **teljesítette, bizonyos esetekben felül is teljesítette a stratégiában kitűzött időarányos célokat.** A társaság auditált, konszolidált, a nemzetközi számviteli elvek (IFRS) szerinti, a 2018-as üzleti évre vonatkozó legfontosabb üzleti adatai:

- A 2018-as üzleti évben a Társaság **ingatlan-bérbeadásból származó bevétele 7.006.255 euró** volt, amely a **2017-es, 4.933.089 eurós** értéket több mint 42 százalékkal meghaladja.
- Befektetési célú **ingatlanok, valamint leányvállalatok, befektetések értékesítéséből összesen 629.948 euró** nyereségre tett szert a vállalat.
- Az **EBITDA 19.022.086 EUR** összege a **2017 évi 4.406.621 EUR** összeg több, mint négyszeresére **nőtt, adózás előtti eredmény 3.829.078 euróról 18.532.565 euróra, több, mint ötszörösére** nőtt. Ez elsősorban a jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének köszönhető.
- Az Appeninn Nyrt. tulajdonában lévő **ingatlanok összértéke az év végén elérte a 117.820.822 eurót, azaz a 37.880.572.436 forintot, amely a 2017-es, 72.529.000 eurós** értéket közel kétharmadával meghaladja.
- A Társaság tulajdonában lévő **ingatlanok száma 2018-ban több mint kétszeresére, 18-ról 41-re emelkedett.** Ezzel együtt a **bruttó kiadható terület 47 százalékkal, közel 63.000 négyzetméterről 93.000 négyzetméterre emelkedett** az évben.
- Az Appeninn Nyrt. **jegyzett tőkéje 15.217.006 euróra nőtt** a megelőző évi 13.245.347 euróhoz képest, míg a **saját tőke összege a 2017. év 32.186.649 EUR** összeg közel **duplájára nőtt 62.285.681 EUR** összegre.
- Az Appeninn Nyrt. a 2018. év után nem fizet osztalékot, az elért eredményt az ötéves stratégiában megfogalmazottaknak, illetve a nagy- és kisbefektetők érdekeinek megfelelően **teljes egészében a növekedés finanszírozására fordítja.**

### Vállalkozási eredmények

Az Appeninn-csoport 2018. évi bérleti díj bevétele 7 millió EUR volt. **A Csoport 2018. évi közvetlen fedezete 4,2 millió EUR volt.**

Konszolidált Átfogó jövedelemkimutatás	2018. 12. 31-én végződő üzleti évre EUR	2017. 12. 31-én végződő üzleti évre EUR
Ingtatlan bérbeadásból származó bevétel	7.006.255	4.933.089
Ingtatlan bérbeadás közvetlen költségei	(2.802.833)	(1.420.286)
<b>Közvetlen fedezet</b>	<b>4.203.422</b>	<b>3.512.803</b>
Adminisztrációs költségek	(1.252.527)	(526.990)
Személyi jellegű ráfordítások	(719.054)	(81.359)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	139.202	799.481
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	145.835	(1.018)
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye	484.113	(535.868)
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok átértékelésének eredménye	16.040.000	2.458.897
Ingtatlanokon végzett beruházások (Capex)	(18.905)	(562.051)
Részesedéseken realizált, elszámolt veszteség	-	(657.274)
<b>Működési eredmény</b>	<b>19.022.086</b>	<b>4.406.621</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(40.541)	(3.332)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/bevétele	692.825	(19.677)
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	(1.141.805)	(1.094.534)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>18.532.565</b>	<b>3.289.078</b>
Jövedelemadók	(2.126.656)	(740.810)
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>16.405.909</b>	<b>2.548.268</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>		
Tevékenységek devizaátszámításkor felmerült árfolyamkülönbségek	-	-
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>	<b>16.405.909</b>	<b>2.548.268</b>
Az eredményből:		
Nem ellenőrző részesedésekre jutó rész	-	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész	16.405.909	2.548.268
<b>Alap egy részvényre jutó eredmény EUR centben</b>	<b>36,53</b>	<b>6,53</b>

<b>Hígított egy részvényre jutó eredmény EUR centben</b>	<b>36,53</b>	<b>6,53</b>
--	--------------	-------------

Az Appeninn-csoporton belüli átalakulási célokkal összhangban a 2018. évi fedezetek nőttek.

A Csoport 2018. évi (adminisztrációs és személyi jellegű költségek) költségeinek egyenlege **1.971 ezer EUR ráfordítás tétel volt.**

A Csoport értékesítette a Menyét utcai ingatlanját, melynek nyeresége 484 ezer EUR a tárgyévben. Emellett az ingatlanok valós értékeléséhez kapcsolódóan 16.040 ezer EUR nyereség került elszámolásra 2018-ban.

**A kamatokat és értékcsökkenést nem tartalmazó eredmény kategória (EBITDA) értéke 2018. évben 19,02 millió EUR volt.**

**A Csoport kamat, árfolyam és értékcsökkenés összevont tételekeként 490 ezer EUR ráfordítás mellett 18,5 millió EUR adózás előtti eredménnyel zárt.**

### **3.3.4. Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.**

(székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59., cégjegyzékszám: 01-10-045654)

2018 elején a Gazdasági és Versenyhivatal jóváhagyta a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. tulajdonosváltását, melynek következtében a KONZUM MANAGEMENT Kft. kilépett a tulajdonosi körből, tulajdonrészének egyik felét a korábbi tulajdonos KONZUM Nyrt. szerezte meg, viszont tulajdoni hányada összességében lényegesen nem változott, 47 százalék lett. 53 százalékos tulajdoni hányaddal Mészáros Lőrinc lett a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. többségi tulajdonosa.

Tekintettel arra, hogy a kezelt alapoknak cégjogi értelemben közvetlen kapcsolódásuk nincs a KONZUM Nyrt.-vel, nem minősülnek kapcsolt vállalkozásnak, nem esnek bele a konszolidációs körbe, így azokkal tételesen nem foglalkozunk. A KONZUM Nyrt. működésére közvetlenül egyedül a KONZUM PE Magántőkealap volt hatással, amiket fentebb be is mutattunk.

Konszolidációs körbe az alapok kezelője, a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. tartozik, így a következőkben az alapkezelő féléves eredményeit mutatjuk be.

A korábbi tájékoztatásoknak, jelentéseknek megfelelően azzal, hogy valamennyi 2017 folyamán átvett alap teljes üzleti éven keresztül történő kezelése a Konzum Befektetési Alapkezelőnél van, a vártnak megfelelő pénzügyi eredményeket produkált. Jelentős nettó eszközértéket is érintő mozgás nem történt, ami említésre méltó, az a REPRO I. Magántőkealap 2018 januári megalakulása, a KONZUM RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap és a KONZUM II Ingatlanbefektetési Alap összeolvadása, valamint az EIRENE Magántőkealap kiválása a METIS Magántőkealapról. Emellett pedig egy összetett tranzakció sorozat végeredményeként a KONZUM PE Magántőkealap és befektetése a KZF Vagyonkezelő Kft. megszerezte a 4iG Nyrt. részvényeinek 49,31%-át. Emellett pedig ugyancsak a KONZUM PE Magántőkealap értékesítette a tulajdonában lévő Appenin Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvénycsomagot a BDPST Zrt. részére.

Ez utóbbi két tranzakciónak köszönhetően jelentősen változott, a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt vagyon. Az elmozdulás iránya pozitív volt, a teljes vagyontömeg jelentősen túlmutat már a 150 milliárd forinton is.

2018-at már valamennyi alap a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. kezelésében kezdte, és ez tetten érhető a főbb számaiban is. A 2018-as üzleti évben az alapkezelő árbevétele 692,3 millió forint volt, szemben a 2017-es teljes évi 261,6 millióval (2017. első félév: 37,2 millió forint). A tavalyi kezelésre átvett új alapok természetesen megnövelték a velük kapcsolatos munkamennyiséget is, ez mind a

személyi jellegű, mind az anyagjellegű ráfordítások tekintetében jelentős növekedést produkált, hiszen humán- és dologi (például IT, iroda) infrastruktúra tekintetében le kellett követni a megnövekedett feladatmennyiséget.

Elmondható azonban, hogy a bővülés dinamikája az év végére kiegyenlítőddött a bevételek, és a kiadások tekintetében, így a tervektől elmaradó, 66,8 millió forintos üzemi és 218,0 millió forintos adózott eredménnyel zárta az évet az alapkezelő. A teljes képhez hozzátartozik, hogy ebben el kellett számolni egy 80 millió forintos egyszeri tételt kiadásként, ami valójában egy alapkezelési díj kompenzáció volt.

**KONZUM Befektetési Alapkezelő Zrt.**

*(adatok ezer Forintban, nem auditált)*

	tény 2018.december.31.	tény 2017.december.31.
Értékesítés nettó árbevétele	692 318	261 513
Anyagjellegű ráfordítások	236 894	81 603
Személyi jellegű ráfordítások	280 170	124 895
Egyéb bevételek/ráfordítások egyenlege (ráfordítás)	98 972	5 520
Értékcsökkenési leírás	9 510	3 354
Üzemi eredmény (EBIT)	66 772	46 141
Adózás előtti eredmény	66 654	47 530
EBITDA (korrigált)	76 164	50 884
Éven túli eszközök összesen	20 721	23 684
Forgóeszközök összesen	301 339	157 264
Saját tőke összesen	208 173	147 914
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek	57 500	47 264



### **3.3.5. KONZUM MANAGEMENT Kft.**

(székhely: 1065 Budapest, Révay u. 10., cégjegyzékszám: 01-09-913725)

A KONZUM MANAGEMENT Kft. 2018 első félévében is tartotta vagyonkezelői szerepét a csoporton belül. Ahogy azt eddig is bemutattuk, másodlagos funkcióként akvizíciós lehetőségek feltérképezésével segíti a csoport munkáját. Ennek a feladatának eleget téve bonyolította le év elején a következő fejezetben bemutatásra kerülő 924.832 darab Appeninn Nyrt. törzsrészvény vételi tranzakcióját, majd adta tovább a KONZUM Nyrt. részére.

Az egyik legjelentősebb általa kezelt vagyonelemet a BLT Group Zrt.-ben meglévő üzletrészt – melyen keresztül egyben a Balatontourist csoport tulajdonosa volt egyben – az eredeti elképzelések és tájékoztatások szerint apportálta a KONZUM Nyrt.-be 2018 év végén.

A másik igen lényeges vagyonelem az OPUS GLOBAL Nyrt. által kibocsátott 50.113.993 darab törzsrészvény. A részvény árfolyamában az előző évi záró árfolyam (700 forint/darab) és a 2018 év végi záró ár (490 forint/darab) közötti különbséget tulajdonrész arányosan el kell számolni az éves jelentésben, mint árfolyamvesztést.

### **3.3.6. CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt.**

(székhely: 1033 Budapest, Flórián tér 1., cégjegyzékszám: 01-10-045857)

A KONZUM Nyrt. 2018 második negyedévében szerzett ténylegesen befolyást a CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt.-ben és annak leányvállalataiban a 2018. január 30.-án meghirdetett stratégiai együttműködés keretrendszerének megfelelően. Ennek értelmében a KONZUM Nyrt. zártkörű tőkeemelés során 23.466.020 darab CIG Pannónia Nyrt. törzsrészvényt szerzett meg 350 forint/darab kibocsátási értéken, ezzel 24,85 százalékos tulajdoni hányadot szerezve a biztosítóban. A CIG Pannónia Életbiztosító Nyrt. pedig tőzsdén kívüli törzsrészvény vásárlás (1.368.851 darab) útján szerzett befolyást a KONZUM Nyrt.-ben.

Mivel sem a tulajdoni hányad, sem pedig a befolyás mértéke nem olyan nagyságrendű, ami a számviteli szabályok szerinti teljes konszolidációt lehetővé tenné, ezért a biztosító eredményeit tőkeemelés módszerrel vesszük figyelembe a KONZUM Nyrt. mérlegében. A tőkeváltozás hatása a Társaság eredményére 2018-ban 125,8 millió forintos hatást gyakorolt.

A CIG-csoport 2018-as évre vonatkozó konszolidált beszámolójában bemutatott legfontosabb eredmények röviden:

- 2018-ban a CIG-csoport adózott eredménye 2,055 milliárd forint volt, teljes átfogó jövedelme 1,01 milliárd forint nyereség. Ez a 2017-es évhez viszonyítva – kiszűrve az egyszeri hatásokat – 1,71 milliárd forinttal magasabb.
- A biztosítási díjbevétel a tavalyi év díjbevételének 96%-a volt, 25,83 milliárd Ft.
- Élet szegmensben az új szerzés 3,12 milliárd Ft volt, mely elmarad ugyan a 2017-es eredményektől, de a CIG-csoport bővítette alternatív értékesítési csatornáit, hogy a trend megforduljon. A termékmix elmozdult a kockázati és hagyományos termékek irányába.
- A nem-élet szegmensben a csoport tovább folytatta a portfólió tisztítást és a lakossági casco állomány kifuttatását.
- A CIG Pannónia Nyrt. saját tőkéje 93%-kal növekedett 2018-ban 9,02 milliárd forintról 17,39 milliárd forintra, melyben jelentős szerepet játszott a vállalat által végzett zártkörű tőkeemelés is.
- A CIG Pannónia Nyrt. mint alapító elhatározta az EMABIT alaptőkéjének felemelését 30.000.000, - Ft összegben, új részvények zártkörű forgalomba-hozatalával. Az alaptőke emelés során az EMABIT 30 db, egyenként 1.000.000, - Ft névértékű, névre szóló dematerializált törzsrészcsemetét bocsátott ki, darabonként 50.000.000, - Ft kibocsátási értéken. Az alaptőke-emelés következtében az EMABIT saját tőkéje 1.500.000.000, - forinttal emelkedett, melyet a cégbíróság december 31-i hatállyal bejegyzett. Döntés született egyúttal az EMABIT osztalékfizetési politikájáról is, mely során az a határozat született, hogy ha a szavatolótőke és a likviditási helyzet lehetővé teszi, az osztalékfizetésre rendelkezésre álló adózott eredmény 100%-a kerüljön kifizetésre az anyavállalat részére.
- A CIG Pannónia Nyrt. 2018. 11. 28-án csoportos élet- és balesetbiztosítást kötött a Magyar Közút Nonprofit Zrt.-vel, 2019. 01. 01. napi kockázatviselési kezdettel. A szerződés éves állománydíja 156.444.204, - Ft, a biztosítottak száma 7.418 fő.
- A CIG Pannónia Nyrt. igazgatósága 2018. november 29-én a Munkavállalói Résztulajdonosi Program (továbbiakban: MRP) megalapításáról határozott. Az MRP megalapítására a CIG

Pannónia Nyrt. közgyűlése által elfogadott javadalmazási irányelvek végrehajtása érdekében került sor. Az MRP kiterjed az EMABIT munkavállalóira is.

- A CIG Pannónia Nyrt. igazgatósága 2018. november 29-én a CIG Pannónia Pénzügyi Közvetítő Zrt. leányvállalat megalapításáról határozott 100 millió Ft alaptőkével, 95%-os részesedéssel a CIG-csoport által. A leányvállalat függő ügynökként kezdte tevékenységét 2019. januárjában 100 regisztrált tanácsadóval. Az alapítás egyértelmű célja az értékesítési csatornák bővítése és ezáltal az új szerzések növelése.
- Az igazgatóság a 2019. évi rendes közgyűlés számára a CIG Pannónia Nyrt. alaptőkéjének leszállítását javasolja. Az alaptőke leszállítás a részvények névértékének csökkentése útján valósulna meg, melynek célja tőke kivonás. Az alaptőke leszállítás következtében a CIG Pannónia Nyrt. saját tőkéje 3.777.130.400, - forintról 3.116.132.580, - forintra, a részvények névértéke 40 forintról 33 forintra csökkenne. A tervezett tőkeleszállítás a biztosítótársaság saját tőkéjének 17,5%-át testesíti meg, melynek alapján a kifizetés várható mértéke 3 milliárd Ft (31,96 Ft részvényenként).
- A CIG Pannónia Nyrt. Szolvencia II szerinti tőkemegfelelése 2018. december 31-én 329%, míg az EMABIT tőkemegfelelése 180%. Ezáltal mindkét társaság teljesíti a felügyelet által minimálisan elvárt 150%-os szintet.

#### 4. 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 11-én** megállapodás született a KONZUM Nyrt. irányítása alatt lévő Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. és az Appenin Nyrt. között az Üllői úti Ü48 Irodaház nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő szolgáltatásáról egy 4,6 milliárd forint értékű tőkeemelés keretében, amely 2018 májusában megtörtént. Ennek eredményeképpen a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM II Ingatlanbefektetési Alap zártkörű tőkeemelés keretében szerzett 13,68 százalékos részesedést az Appenin Nyrt.-ben. Ezzel a tranzakcióval a KONZUM Nyrt. korábbi 24,51 százalékos részesedése 18,7 százalékra csökkent, ugyanakkor a KONZUM-csoport összevont részesedése az Appenin Nyrt.-ben – a KONZUM PE Magántőkealap 20,59 százalékos, a Konzum II Ingatlanbefektetési Alap 13,68 százalékos és a KPE Invest Kft. 0,8 százalékos részesedésével – együttesen 53,77 százalék lett.
- **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 üzletrészával és a KZBF Invest Kft. Kft. 10 százalékos üzletrészával 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 Appenin Nyrt. törzsrészcénynt 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, Appenin által kibocsátott, egyenként 100,- forint névértékű, dematerializált törzsrészcénynt értékesített az OTP Ingatlanbefektetési Alap részére. Az ügylet zárása után a Konzum Nyrt. Appeninben 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 üzletrészcét. 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** tőzsdéi ügylet keretében a Társaság vásárolt 200.000,- darab Appenin Nyrt. törzsrészcénynt 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 6-án** a KONZUM Nyrt. irányítása alatt lévő Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM PE Magántőkealap, összehangoltan eljárva az OPUS GLOBAL Nyrt.-vel és a REPRO I. Magántőkealappal, befolyásszerzésre irányuló megállapodásokat kötöttek a 4iG

Nyrt. által kibocsátott törzsrészevények 50,28 százaléka tekintetében. Ugyanezen a napon a tranzakció kivitelezésének első lépésében a KONZUM PE Magántőkealap 427.745 darab 4iG Nyrt. törzsrészevényt szerzett, ami 22,75 százalékos tulajdonrészt testesített meg.

- A KONZUM Nyrt. **2018. június 14**-én tartott rendkívüli közgyűlésén született határozattal a közgyűlés elfogadta, hogy a KONZUM Nyrt. jelenlegi 25 forintos névértékű, „A” sorozatú törzsrészevényeinek szerkezetét módosítja. A módosítás eredményeképpen a részvénytársaság alaptőkéjét – a KONZUM Nyrt. által kibocsátott törzsrészevények részvényenkénti névértékének 1/10, azaz egytized részre osztásával – a továbbiakban 292.841.590 darab, egyenként 2,5 forint névértékű törzsrészevény alkotja. A Split-eljárás lezárásának várható időpontja a tőkeemelés-sorozatban keletkezett új részvények forgalomba hozatalát követően lehet esedékes.
- A KONZUM Nyrt. **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.

Közvetlen 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 Montenegro.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.

- **2018.augusztus 23**-án a KONZUM Nyrt. irányítása alatt lévő Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM PE Magántőkealap megállapodást kötött a BDPST Ingatlanforgalmazó és Beruházó Zrt.-vel a tulajdonában lévő 9.775.567 darab Appenin

Vagyonkezelő Holding Nyrt. törzsrészvény vonatkozásában. A tranzakció zárását követően a KONZUM Nyrt. általi befolyás mértéke az Appeninn Nyrt.-ben 33,2 százalékra csökken.

- **2018. augusztus 27. és 28-án**, a korábbi tájékoztatásnak megfelelően, a KONZUM Nyrt. irányítása alatt lévő Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM PE Magántőkealap 233.660 darab 4iG Nyrt. törzsrészvényt szerzett meg, ezzel a tulajdonában lévő részvény darabszám 661.405 darabra, tulajdoni részesedése 22,75 százalékról 35,18 százalékra emelkedett.
- **2018. október 02-án** a KONZUM Nyrt. irányítása alatt lévő Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt METIS 2 Magántőkealap tulajdonában lévő RKOFIN Befektetési és Vagyonkezelő Kft., az MNB befolyásszerzésre vonatkozó engedélyének kiadását követően, megvásárolta az MKB Bank Zrt. 9.620.597 darab, egyenként 1.000, - Ft névértékű törzsrészvényét, mellyel befolyása a pénzügyintézetben 13,62%-ra emelkedett.
- **2018. október 01. és 02-án** a KONZUM Nyrt. irányítása alatt lévő Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM PE Magántőkealap 177.532 darab 4iG Nyrt. törzsrészvényt szerzett meg tőzsdei ügylet keretében, ezzel a tulajdonában lévő részvény darabszám 661.405 darabról 838.937 darabra, tulajdoni részesedése 35,18 százalékról 44,62 százalékra emelkedett.
- **2018. október 10-én** a KONZUM Nyrt. irányítása alatt lévő Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM PE Magántőkealap 880.170 darab 4iG Nyrt. törzsrészvényt szerzett meg tőzsdei ügylet keretében, ezzel a tulajdonában lévő részvény darabszám 8.389.370 darabról 9.269.540 darabra, tulajdoni részesedése 44,62 százalékról 49,31 százalékra emelkedett. Az előző és jelen esemény között a 4iG Nyrt. részvényeinek névértékét tizedelték (split).
- **2018. október 25-én** a KONZUM Nyrt. irányítása alatt lévő Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM PE Magántőkealap a tulajdonában lévő 9.269.540, - db 4iG Nyrt. törzsrészvényből 4.242.610 darabot értékesített az ugyancsak a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt REPRO I. Magántőkealap tulajdonában lévő REPRO I. Invest Kft. részére. A tranzakciót követően a KONZUM PE Magántőkealap tulajdoni részesedése 26,74%-ra csökkent. A tranzakcióval a KONZUM-csoport befolyása a 4iG Nyrt. felett összességében nem változott.

- A Társaság közgyűlése 4/2018 számú közgyűlési határozatában jóváhagyta, hogy a Társaság alaptőkéjét alkotó 29.284.159 darab, egyenként 25,- forint névértékű törzsrészcéget tizedelje. Az eseményre **2018. október 12.** értéknapon került sor, ekkor minden 25,- forintos névértékű törzsrészcéget helyére 10 db, 2,5 forintos névértékű lépett, ezzel az alaptőkét alkotó törzsrészcégek összdarabszáma 292.841.590 darabra emelkedett.
- **2018. október 17.** napján a Társaság igazgatósága elhatározta a Társaság OPUS GLOBAL Nyrt.-vel (székhely: 1062 Budapest, Andrásy 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 millió forint összegű követelésével, melyből 9.677,3 millió 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, Andrásy út 59., cégjegyzékszám: 01-10-049059) tulajdonjogának 100%-át megtestesítő részvénycsomagjával. A tőkeemelés értéke 977.290.000, - forint volt, mely a PricewaterhouseCoopers üzletértékelésén alapult.
- **2018. november 27-én 2018. október 10-én** a KONZUM Nyrt. irányítása alatt lévő Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM PE Magántőkealap az OPUS GLOBAL Nyrt. igazgatósága által 2018. július 31. és 2018 szeptember 14. napjain elhatározott tőkeemelések alapján megkeletkezett részvényekből 42.205.246 darab, az OPUS GLOBAL Nyrt. által kibocsátott törzsrészcéget szerzett meg.
- **2018. december 03-án** a Társaság tulajdonosai rendkívüli közgyűlésen elhatározták az OPUS GLOBAL Nyrt.-vel történő egyesülést. A beolvadás során az egyes vagyonmérleg-tervezetek fordulónapja 2018. 12. 31. A beolvadás során a KONZUM Nyrt. teljes vagyona az OPUS GLOBAL Nyrt.-re, mint a beolvadás során jogutódként fellépő társaságra száll át.



- **2018. december 13-án** a Társaság közvetett leányvállalata, a HUNGUEST Hotels Zrt. hosszútávú együttműködési megállapodást írt alá a kínai BTG JIANGUO Group Co Ltd. Beijinggel. A BTG Jianguo csoport azon túl, hogy mintegy 20 városban 110 felső kategóriás business-, illetve resort hoteleket üzemeltet, légitársaságot működtet, valamint flottakezeléssel, szórakoztatóparkok üzemeltetésével, továbbá bevásárlóközpontok fejlesztésével foglalkozik. A megállapodás a gazdasági lehetőségek fejlesztését és a kölcsönös társadalmi szerepvállalás erősítését szolgálja. Az együttműködés és az ezt követő szorosabb üzleti kapcsolatban rejlő lehetőségek révén a HUNGUEST Hotelsnek olyan hiánypótló szolgáltatások elindítására és piacképes termékek kialakítására nyílik lehetősége, amelyek már első lépésként jelentősen hozzájárulnak a vendégkör bővítéséhez és végső célként a HUNGUEST Hotels piaci helyzetét jelentősen befolyásolják.
- **2018. december 19. és 21.** napján Jászai Gellért, a Társaság igazgatóságának elnöke mindösszesen 1.866.838 darab KONZUM részvényt értékesített a vállalatcsoportba tartozó társaságok és egyéb magánszemélyek részére. Az értékesített részvények arányukban megfeleltethetőek a Társaság által 2018. november 15. napján elhatározott tőkeemelés során megkeletkezett, Jászai Gellért által lejegyzett részvényeknek, így az általa tulajdonolt részvények mennyisége nem csökkent a tőkeemelést megelőző állapothoz képest.
- **2018. december 28.** napján a Társaság valamennyi, a tulajdonában lévő turisztikai vonatkozású vagyonelemére adás-vételi megállapodást kötött a HUNGUEST Hotels Szállodaipari 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. törzsrészvényeinek valamint leányvállalatainak 100%-a
  - Ligetfürdő Kft. és leányvállalatai 100% üzletrésze

## **5. A Társaság erőforrásai, kockázatai, eredményei**

### **5.1. 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 konsolidált 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 szállásdíjbevétele 300,9 milliárd forintot tett ki, 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 ugyanúgy, ahogy a belföldi is, melynek várhatóan további teret nyitnak 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 forintra is – 71% körülire mérséklődhetett. Ezzel folytatódott a 2011-ben elindult csökkenő tendencia.

A magyar foglalkoztatottsági adatok tovább javultak az elmúlt év során, olyan szintre emelkedtek, amely 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 megdöbbentő a munkanélküliségi adat, 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.

## 5.2. A Társaság főbb pénzügyi mutatói

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

(adatok ezer forintban)

	2018	2017	Változás (2018/2017)
Éven túli eszközök	133 937 844	46 788 793	286,26%
Forgóeszközök	11 001 295	19 611 383	56,10%
<b>Eszközök összesen</b>	<b>144 939 139</b>	<b>66 400 176</b>	<b>218,28%</b>
Saját tőke	73 840 741	40 847 908	180,77%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	42 513 759	13 316 940	319,25%
Rövid lejáratú kötelezettségek	28 584 639	12 235 328	233,62%
<b>Források összesen</b>	<b>144 939 139</b>	<b>66 400 176</b>	<b>218,28%</b>
Értékesítés nettó árbevétele	28 216 922	16 823 847	167,72%
Eladott áruk és szolgáltatások	(11 999 711)	(1 414 033)	848,62%
Anyagjellegű ráfordítások	(446 691)	(6 158 508)	7,25%
Személyi jellegű ráfordítások	(8 790 561)	(5 497 418)	159,90%
Egyéb ráfordítások	4 648 147	(271 609)	1711,34%
<b>Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)</b>	<b>10 238 227</b>	<b>2 613 471</b>	<b>391,75%</b>
Pénzügyi műveletek bevétele	2 691 774	8 812 718	30,54%
Pénzügyi műveletek ráfordítása	(2 647 650)	(485 756)	545,06%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 392 844</b>	<b>11 340 161</b>	<b>-65,19%</b>
Adófizetési kötelezettség (prompt és halasztott)	(1 310 657)	(993 626)	131,91%
<b>Nettó eredmény</b>	<b>6 082 187</b>	<b>10 346 535</b>	<b>-58,78%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>11 660 104</b>	<b>3 497 731</b>	<b>333,36%</b>
EPS	22,31	496	-4,50%

### **5.3. A Társaság pénzügyi helyzetének bemutatása**

A 2017. év végén bejelentett, majd 2018-ban lebonyolított tőkeemelés sorozat, valamint az emellett párhuzamosan végrehajtott, a 4. pontban részletesen bemutatott tranzakciók nagyságrendje, hatása a cégcsoport számára az előző pontban bemutatott táblázatban érzékelhetőek igazán. Röviden, címszavakban összefoglalva a legjelentősebb tényadatok, összefüggések:

- Az éven túli eszközök állományváltozásában a turisztikai célú tőkeemelések mellett az Appeninn Nyrt.-ben bekövetkezett akvizíciók is szerepeltetve vannak, ott viszont jelentős az NCI (Non controlling interest – nem irányító befolyás) hatása, tekintettel, hogy a Társaság és a KONZUM-csoport tulajdonrésze (nem a befolyása) jelentősen csökkent az év folyamán.
- A hosszú lejáratú kötelezettségek tekintetében a növekedés ugyancsak ennek tudható be. Egyrészt a remek kamatkörnyezet kedvezett a beruházások részben banki forrásból történő finanszírozásának, másrészt a tőkeemelések egy része eleve finanszírozott vagyonelemmel történt oly módon, hogy a szóban forgó jószág adás-vételi tranzakció formájában került a Társaság birtokába, viszont csak a hitelen felüli vételár-követelés képezte apport tárgyat.
- Az értékesítés nettó árbevételében bekövetkezett jelentős emelkedés a leányvállalati teljesítménynek tudható be első sorban, ami összefüggésben van az apportált vagyonelemekkel, hiszen az év meghatározó részében lehetőségük volt azok üzemeltetésére.
- Az eladott áruk beszerzési értékének kiugró mértéke a KONZUM Nyrt.-be apportált turisztikai vagyonelemek HUNGUEST Hotels részére történő továbbértékesítéséből adódik, ugyanakkor a konszolidáció során az anyagjellegű ráfordításokból kivételre került, ez magyarázza annak alacsony összegét. Az értékesítés bevétele, mint csoporton belüli mozgás nem szerepel a számokban, konszolidálásra került.
- A pozitív szaldó az egyéb bevételek és ráfordítások esetében technikai, jelentős része az Appeninn ingatlan portfólió átértékeléséből adódik. Azt mutatja, hogy a korábbi könyv szerinti értékhez képest most mennyivel többet ér a portfólió a piacon.

- Ugyanígy a pénzügyi műveletek ráfordításának jelentős része a KONZUM MANAGEMENT Kft. tulajdonában lévő OPUS GLOBAL részvények árfolyamveszteség elszámolásából adódik. Ez is valójában technikai tétel, nem generál azonnali pénzügyi veszteséget. Azt mutatja, hogy ha a korábban már felértékelt értékpapír állományt fordulónapi árfolyamon adná el a tulajdonos, mekkora veszteséget realizálna.
- Az adófizetési kötelezettségen szereplő jelentős tétel is nagyrészt halasztott adó, tehát akkor realizálna, ha a fordulónapi áron a társaságok értékesítenék a vagyonelemeket a piaci értéken és realizálnák a nyereséget, mekkora adófizetési kötelezettségük keletkezne. a jelen bevallási időszakban ebből 229.526 ezer forint a valós adófizetési kötelezettsége a csoportnak.
- A tavalyi eredményt jelentősen befolyásolta a fent említett, a KONZUM MANAGEMENT tulajdonában lévő OPUS GLOBAL részvénycsomag piaci értéke, a mostani eredményt javallott úgy tekinteni, mint eltérő trend mentén leértékelt portfólió után kimutatott eredményt. A KONZUM Nyrt. és az OPUS GLOBAL Nyrt. összeolvadását követően – a cserearány megállapításakor alkalmazott metodika nyomán – ez a tétel automatikusan kiszűrésre fog kerülni az éves eredmény megállapításakor.
- Személyi jellegű ráfordítások tekintetében a KONZUM csoport is alkalmazkodott a munkaerő piaci tendenciákhoz és elvárásokhoz. Emellett pedig nem szabad figyelmen kívül hagyni, hogy az apportált vagyonelemek egy részénél, melyek teljes konszolidációba lettek vonva (például Ligetfürdő Kft, Balatontourist Csoport) a személyi jellegű ráfordítás új elemként került be, új munkavállalókkal, ezzel magyarázható a jelentős kiugrás.

Összességében a KONZUM csoport pénzügyi helyzete az egyszeri tételek kiszűrését követően is stabil, eredményessége pozitív és jelentős hozzáadott értékkel bír a beolvadást követően az OPUS-csoport eredményességéhez.

## **5.4. 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 munkaerőpiacsal összefüggő humán kockázatok nem gyakorolnak közvetlen hatást a működésére, mivel nem tart fenn munkaerő állományt. Ellenben a befektetéseként működő HUNGUEST Hotels Szállodai 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:

### **5.4.1. Környezeti kockázat:**

Ebbe a kockázati csoportba tartoznak mindazok a tényezők, amelyek a Társaság működési környezetéből adódnak. Ezen elsősorban a jogi-, szabályozási-, gazdasági-, versenyképességi kockázatokot 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 leányvállalatéként működő társaságokra viszont annál inkább. Hiszen jelentős munkaerő piaci kihívásokkal néz szembe valamennyi munkáltató ma a belföldi piacon, különösen, ha betanított-, vagy szakmukai munkakörbe keres munkaerőt. A kormányzat részéről a szakszervezetek nyomásának hatására is érkező minimálbér emelkedési nyomás mellett komoly tényező a piac saját dinamikája, aminek a jelentős élőmunka igénnyel bíró iparágaknak, így a turisztikai ágazatnak is meg kell tudni felelni. Ez jelentős többletkiadást jelent a piac kínálati oldalán jelen lévőknek, amit csak részben tudnak érvényesíteni az eladási árban, hogy a versenyképességük fennmaradjon.

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. A leányvállalatok részben viszont devizában vannak eladósodva, ők részükre az EKB nem szolgáltat iránymutatással, csupán a szigorítás lehetőségével.

Harmadik jelentős kérdéskör a devizaárfolyamok kérdése lenne, de a Társaságnak magának nincs devizás kitétsége, így az ebből adódó kockázatok nem érintik üzletszerűen. A leányvállalatok, így a HUNGUEST Hotels Zrt. és az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. is rendelkezik devizás kintlévőséggel, viszont mindkét társaságnak van devizában (vagy abban nominált) árbevétele, így a természetes fedezettség egyfelől megoldott, másfelől az Appeninn Nyrt. a 2018-as év során jelentős lépéseket tett azért, hogy kitétségeit átstrukturálja és összehangolja a kötelezettségek, valamint bevételek devizanemét.

#### **5.4.2. Menedzsment kockázat:**

---

Tekintettel arra, hogy gyakorlatilag a szervezeti struktúra, egy irányító testület vezetésével működik, nincs releváns szervezeti, vagy érdekeltségi kockázat. Ugyanez kijelenthető a cégcsoport egészére is.

#### **5.4.3. Szolgáltatási kockázat:**

---

Szolgáltatási kockázat tekintetében jelen helyzetben a Társaság, mint holding vezető által eszközölt befektetések diverzifikációját tekintjük. A szegmens információk bemutatása során kifejtettük azokat a pontokat, melyek a társaság erősségei a jelen piaci környezetben, majd az ott felvázoltakon túl jelen fejezetben megerősítjük a kockázatokat.

Eredmény kimutatás tekintetében a cégcsoport mindenképpen a turisztikai szegmensben dolgozó HUNGUEST Hotels Zrt.-re és a Balatontourist csoportra támaszkodik. Bár az Appeninn csoport is jelentős szereplő, viszont a számaikat tekintve a második sorban szerepel, és ha az egyszeri tételeket kiszűrjük ténylegesen háttérbe szorul. A pénz- és tőkepiac, valamint a biztosítás erős szereplője lenne a portfóliónak, ha CIG Pannónia Nyrt. teljes konszolidációba lenne vonva, de így a beszámoló csak a tőkeváltozását veszi figyelembe. A Konzum Befektetési Alapkezelő is remek számokat produkál, csak más nagyságrendben. Erős és stabil a befektetési holding, viszont erős a koncentrációja. Emiatt racionális döntés a beolvadás az OPUS-csoportba.





#### 5.4.4. 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 KONZUM Csoport jelenlegi kitétségére számolva 100 bázispontnyi kamatemelés közel 700 milliónyi többlet terhet eredményez. Ez a cégcsoport eredményességét ismerve vállalható és teljesíthető mérték, viszont mint kockázat okvetlen említendő

A másik releváns pénzügyi kockázat, a szegmensek bemutatásánál a vagyonkezelés szegmens esetében bemutatott eszköz-forrás struktúra eltérés. Ebben az esetben a befektetések várható jövedelem termelő képességének felderítése a mihamarabbi cél és a jelenlegi finanszírozási struktúra ehhez hangolása, hogy a hosszú távon megtartani kívánt vagyonelemek ne rövid távú forrással legyenek finanszírozva, hanem a várható megtérülés függvényében átalakításra kerüljenek ezek a konstrukciók.

## 6. 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.

Fentiek mellett a Társaság irányítása alatt álló Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt KONZUM PE Magántőkealap által 100%-ban tulajdonolt KZF Vagyonkezelő Kft. 2019. február 14-én megvásárolta az ugyancsak a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt REPRO I. Magántőkealap birtokában lévő REPRO I. Invest Kft.-től a tulajdonában lévő 4.242.610 darab 4iG Nyrt. részvényt, mellyel a KZF Vagyonkezelő Kft. befolyása 22,57%-ra emelkedett, a KONZUM Csoport befolyása viszont a tranzakció következtében nem változott.

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 kör ezzel kapcsolatban döntést hoz. A döntés gazdasági racionalitását fentebb több ízben taglaltuk, az összevont társaság tőkeerősebb, befektetési 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.

## **7. 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.

## **8. Környezetvédelemmel kapcsolatos tájékoztatás:**

Társaság 1991 és 1998 között tulajdonosa és használója volt a 8700 Marcali, Kossuth Lajos u. 39-41. szám alatti ingatlanak, 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.

## **9. 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 és konszolidációs körébe bevont vállalkozások, mint kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, nyereségéről, valamint a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Cégcsoport 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, 2019.04.03.

Jászai Gellért  
igazgatóság elnöke

Linczésny Aladin  
igazgatóság tagja

## **10. Mellékletek**

**KONZUM NYRT.**

**ÉVES KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

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

## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	61
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	61
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	62
2.	Számviteli politika.....	64
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	64
2.1.1	A konszolidáció alapja .....	64
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek.....	66
2.1.3	Árbevétel .....	66
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	67
2.1.5	Értékvesztés.....	68
2.1.6	Immateriális javak .....	68
2.1.7	Goodwill .....	69
2.1.8	Készletek.....	69
2.1.9	Követelések .....	69
2.1.10	Pénzügyi eszközök.....	70
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek.....	71
2.1.12	Származékos pénzügyi eszközök .....	72
2.1.13	Céltartalékok .....	72
2.1.14	Társasági adó.....	73
2.1.15	Lízing.....	74
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	74
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	75
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények.....	75
2.1.19	Osztalék .....	75
2.1.20	Befektetési célú ingatlanok .....	75
2.1.21	Pénzügyi műveletek eredménye .....	76
2.1.22	Állami támogatások.....	76
2.1.23	Fordulónap utáni események.....	76
2.2	A számviteli politika változásai.....	76
2.3	Bizonytalansági tényezők .....	79
2.3.1	Ingatlanok piaci értékelése .....	79
2.3.2	Értékcsökkenés.....	79
2.4	A konszolidációs körbe vont vállalkozások.....	80
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása.....	80
2.4.2	A konszolidációs körbe bevont társult vállalkozások bemutatása.....	84
2.5	Üzleti kombinációk bemutatása .....	85
3.	Immateriális javak .....	91
4.	Ingatlanok, gépek és berendezések .....	92
5.	Halasztott adó követelések .....	93
6.	Befektetett pénzügyi eszközök.....	93
7.	Társult és egyéb vállalkozásokban való befektetések.....	94
8.	Goodwill.....	94
9.	Készletek.....	95
10.	Vevőkövetelések.....	95
11.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben .....	95



12.	Egyéb rövid lejáratú követelése .....	96
13.	Aktív időbeli elhatárolások .....	96
14.	Értékpapírok .....	96
15.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....	97
16.	Jegyzett tőke és tartalékok .....	97
17.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés .....	98
18.	Hitelek és kölcsönök .....	99
19.	Céltartalékok .....	100
20.	Halasztott adó kötelezettségek .....	101
21.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek .....	101
22.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben .....	102
23.	Egyéb kötelezettségek .....	102
24.	Passzív időbeli elhatárolások .....	103
25.	Árbevétel .....	103
26.	Eladott áruk és szolgáltatások .....	104
27.	Anyagjellegű ráfordítások .....	104
28.	Személyi jellegű ráfordítások .....	105
29.	Egyéb ráfordítások és egyéb bevételek .....	105
30.	Pénzügyi műveletek bevételei .....	105
31.	Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	106
32.	Tőkemódszerrel elszámolt vállalkozások eredménye .....	106
33.	Jövedelemadók .....	106
34.	Társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesedés .....	107
35.	Egy részvényre jutó eredmény .....	108
36.	Szegmensinformációk .....	108
37.	Kockázatkezelés .....	111
38.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók .....	117
39.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	117
40.	Pénzügyi instrumentumok .....	117
41.	Függő kötelezettségek .....	118
42.	Mérlegfordulónap utáni események .....	120
43.	A Társaság beszámolójának könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, a könyvvizsgáló díjazása	121
44.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése .....	121

adatok ezer forintban kivéve, ha másképp van feltüntetve

**Konszolidált mérleg**

ESZKÖZÖK	Melléklet	2018. december 31.	2017. december 31.
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális javak	3	305 585	59 574
Ingatlanok	4	101 395 705	34 120 502
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok	4	0	-
Műszaki berendezések, gépek, járművek	4	677 536	171 688
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4	364 000	363 878
Halasztott adó követelések	5	158 911	455
Befektetett pénzügyi eszközök	6	1 010	709
Részesedés társult vállalkozásban	7	14 855 120	12 071 987
Goodwill	8	16 179 977	-
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>133 937 844</b>	<b>46 788 793</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	9	413 579	199 632
Vevőkövetelések	10	862 777	254 259
Kapcsolt követelések	11	550 740	15 557 299
Egyéb rövid lejáratú követelések	12	2 310 763	991 212
Társasági adó követelések	12	71 073	2 091
Aktív időbeli elhatárolások	13	764 054	427 262
Értékpapírok	14	200	200
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	15	6 028 109	2 179 428
Értékesítésre tartott eszközök		-	-
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>11 001 295</b>	<b>19 611 383</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>144 939 139</b>	<b>66 400 176</b>

A 60-128. oldalakon közölt melléletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban kivéve, ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK		2018. december 31.	2017. december 31.
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	16	826 308	521 500
Tőketartalék	16	37 458 643	-
Értékelési tartalék	16	-	9 303 162
Eredménytartalék	16	17 618 351	44 950
Tárgyévi eredmény	16	1 507 501	8 689 416
Nem ellenőrző részesedés	17	16 429 937	22 288 880
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>73 840 741</b>	<b>40 847 908</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	18	34 207 037	10 499 623
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	22	3 300 866	-
Céltartalékok várható kötelezettségekre	19	93 638	32 783
Halasztott adó kötelezettségek	20	4 650 342	2 782 478
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	21	261 876	2 056
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>42 513 759</b>	<b>13 316 940</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	18	14 702 240	4 138 123
Szállítói kötelezettségek	23	2 984 267	803 758
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	22	374 356	687 920
Egyéb adókötelezettségek	23	460 085	122 953
Egyéb kötelezettségek	23	4 135 000	3 669 759
Társasági adó kötelezettség	23	42 230	16 460
Passzív időbeli elhatárolások	24	5 886 461	2 796 355
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>28 584 639</b>	<b>12 235 328</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>144 939 139</b>	<b>66 400 176</b>

A 60-128. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban kivéve, ha másképp van feltüntetve

### Átfogó jövedelemkimutatás

		<b>2018.</b> <b>december 31.</b>	<b>2017.</b> <b>december 31.</b>
Értékesítés nettó árbevétele	25	28 216 922	16 823 847
Eladott áruk és szolgáltatások	26	(2 434 979)	(1 414 033)
Aktivált saját teljesítmények		31 998	15 452
Anyagjellegű ráfordítások	27	(10 011 423)	(6 158 508)
Személyi jellegű ráfordítások	28	(8 790 561)	(5 497 418)
Értékcsökkenés és értékvesztés		(1 421 877)	(884 260)
Egyéb ráfordítások/ egyéb bevételek	29	4 648 147	(271 609)
<b>Működési költségek</b>		<b>(17 978 695)</b>	<b>(14 210 376)</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>10 238 227</b>	<b>2 613 471</b>
Pénzügyi bevételek	30	2 691 774	8 812 718
Pénzügyi ráfordítások	31	(2 647 650)	(485 756)
Részesedés tőkemódszerrel értékelt vállalatok	32	(2 889 507)	399 728
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>7 392 844</b>	<b>11 340 161</b>
Adófizetési kötelezettség	33	(229 526)	(75 346)
Halasztott adófizetési kötelezettség	33	(1 081 131)	(918 280)
<b>Adózott eredmény</b>		<b>6 082 187</b>	<b>10 346 535</b>
Árfolyamváltozás hatása		-	-
Társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való		-	9 303 162
Halasztott adó		-	-
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>0</b>	<b>9 303 162</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>6 082 187</b>	<b>19 649 697</b>
<b>Adózott eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész		1 507 501	8 689 416
Külső tulajdonosra jutó rész		4 574 686	1 657 119
<b>Egyéb átfogó eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész		-	9 303 162
Külső tulajdonosra jutó rész		-	-
<b>Teljes átfogó eredményből</b>			
Anyavállalatra jutó rész		1 507 501	17 992 578
Külső tulajdonosra jutó rész		4 574 686	1 657 119
<b>EPS mérleg fordulónapi névérték mellett</b>			
(Részvények névértéke 2018.év: 2,5 Ft/db, 2017.év: 25 Ft/db)			
EPS alap (Ft/db)		22,31 Ft	496,00 Ft
EPS hígított (Ft/db)		22,31 Ft	496,00 Ft
<b>Időszaki összehasonlítás biztosítása</b>			
<b>számított EPS azonos névérték mellett</b>			
(Részvények névértéke 2018.év: 2,5 Ft/db, 2017.év: 2,5Ft/db)			
EPS alap (Ft/db)		22,31 Ft	49,60 Ft
EPS hígított (Ft/db)		22,31 Ft	49,60 Ft

A 60-128. oldalakon közölt mellékletek a konsolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban kivéve, ha másképp van feltüntetve

### Konzolidált saját tőke változás kimutatás

	Mell.	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Átértékelési-tartalék	Tárgyévi eredmény	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2016. december 31.</b>		<b>521 500</b>	<b>0</b>	<b>122 536</b>	<b>0</b>	<b>(44 586)</b>	<b>599 450</b>	<b>(2 476)</b>	<b>596 974</b>
Előző évi eredmény átvezetése				(44 586)		44 586			0
Leányvállalat megszerzése								20 634 237	20 634 237
Pótbefizetés tőkéből való átvezetése				(33 000)			(33 000)		(33 000)
Teljes átfogó jövedelem					9 303 162	8 689 415	17 992 577	1 657 119	19 649 696
<b>Egyenleg 2017. december 31.</b>		<b>521 500</b>	<b>0</b>	<b>44 950</b>	<b>9 303 162</b>	<b>8 689 415</b>	<b>18 559 027</b>	<b>22 288 880</b>	<b>40 847 907</b>
Eredmény átvezetése				8 689 416	0	(8 689 416)	0		0
Számviteli politika változás				9 303 162	(9 303 162)		0		0
Tárgyévi eredmény					0	1 507 501	1 507 501	4 574 686	6 082 187
Tőkeemelés	304 808		37 458 643				37 763 451		37 763 451
Új leányvállalat megszerzése							0	11 775 569	11 775 569
Tranzakciók NCI-al kontroll megléte mellett				(486 924)			(486 924)	(22 214 449)	(22 701 374)
Átadott pótbefizetések				73 000			73 000		73 000
Osztalék							0		0
Egyéb				(5 252)			(5 252)	5 252	0
<b>Egyenleg 2018. december 31.</b>		<b>826 308</b>	<b>37 458 643</b>	<b>17 618 352</b>	<b>0</b>	<b>1 507 500</b>	<b>57 410 803</b>	<b>16 429 937</b>	<b>73 840 741</b>

A 60-128. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban kivéve, ha másképp van feltüntetve

**Konzolidált cash flow kimutatás**

	<b>2018. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózott eredmény	6 082 187	10 346 534
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	1 421 877	884 260
Halasztott adó	3 870 420	784 231
Céltartalék változása	60 805	0
Társult vállalkozás tőkemódszerrel való értékelése	2 889 507	(399 728)
Tárgyi eszköz értékesítésen realizált eredmény	0	
Működő tőke változásai		
Készletek változása	(306 140)	0
Vevő és egyéb követelések változása	9 167 195	(117 196)
Aktív időbeli elhatárolások változása	(982 014)	(12 417)
Szállítók változása	(12 369 767)	(2 121)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	929 385	(1 297 096)
Passzív időbeli elhatárolások változása	6 191 742	3 195
Fizetett adó	(229 526)	(75 346)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>16 725 671</b>	<b>10 114 316</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	64 662	(884 260)
Társult vállalkozás megszerzése	0	(1 314 934)
Kapott osztalék	0	
Leányvállalat megszerzése	(20 665 855)	(6 354 034)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(20 601 193)</b>	<b>(8 553 228)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	7 724 202	594 937
Tőkebefizetés / (-) tőke kivonás	0	0
Osztalék fizetése	0	0
Adott kölcsönök	0	0
Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	0	0
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>7 724 202</b>	<b>594 937</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	3 848 680	2 156 025
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	2 179 428	23 403
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>6 028 109</b>	<b>2 179 428</b>

A 60-128. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

A Társaság neve:	KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (továbbiakban „Társaság” vagy „Csoport”)
Székhelye:	1062 Budapest, Andrásy út 59.
Internetes honlapjának címe:	<a href="http://www.konzum.hu">www.konzum.hu</a>
Alakulásának ideje:	1988. január 1. a Konzum Áruház Szövetkezeti Közös Vállalat jogutódjaként
Cégbejegyzés ideje:	1988. október 28.
Cégjegyzékszám:	01-10-049323
Fő tevékenységi köre:	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Az éves beszámoló aláírására jogosult tisztségviselő:	Jászai Gellért 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	6,58%	10,43%	6,58%	10,43%
Közkezhányad	35,46%	29,69%	35,46%	29,69%
	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### 1.2 A mérlegkészítés alapja

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

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

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



## 1.2. A mérlegkészítés alapja (folytatás)

### *ii) A beszámoló készítésének alapja*

A konszolidált 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*

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

Az IFRS-nek 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 múltbéli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőkön alapulnak, amelyek az adott körülmények között ésszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

## 2. Számviteli politika

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

### 2.1 A számviteli politika lényeges elemei

#### 2.1.1 A konszolidáció alapja

##### ***Leányvállalatok***

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

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

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

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

## 2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

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

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

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

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

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

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

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

## 2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

### 2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, 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 árfolyamkülönbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbözetei 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. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

### 2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

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

## 2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

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

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

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

### 2.1.5 Értékvesztés

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

### 2.1.6 Immateriális javak

Az egyedileg 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.

## 2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

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 Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

### 2.1.8 Készletek

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

### 2.1.9 Követelések

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

### 2.1.10 Pénzügyi eszközök

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

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

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

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

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

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

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



## 2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

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

### 2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

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

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

## 2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

### 2.1.12 Származékos pénzügyi eszközök

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

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

### 2.1.13 Céltartalékok

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

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

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

## 2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

### 2.1.14 Társasági adó

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

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

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

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

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

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

## 2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

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 adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

### 2.1.15 Lízing

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

Pénzügyi lízing estén a Csoport által lízingelt eszközök a Csoport 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.

### 2.1.16 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

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

## **2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)**

### **2.1.17 Mérlegen kívüli tételek**

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

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

### **2.1.18 Visszavásárolt saját részvények**

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

### **2.1.19 Osztalék**

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

### **2.1.20 Befektetési célú ingatlanok**

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

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

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

## 2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

### 2.1.21 Pénzügyi műveletek eredménye

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

### 2.1.22 Állami támogatások

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

### 2.1.23 Fordulónap utáni események

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

## 2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport számviteli politikái megegyeznek a korábbi években használtakkal.

*A beszámoló kiadásáig az alábbi standardok és értelmezések kerültek kibocsátásra, 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 Csoport pénzügyi eszközeinek minősítésére és értékelésére, azonban a pénzügyi kötelezettségek minősítését és értékelését nem befolyásolja. Az új standard nincs jelentős hatással a Csoport konszolidált beszámolójára.

## 2.2 A számviteli politika változásai (folytatás)

### ***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 Csoport konszolidált beszámolójára.

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

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

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

- a) *IASB által kiadott és az EU által befogadott standardok és értelmezések, amelyek még nem léptek hatályba, és amelyeknek várhatóan nem lesz hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira:*
- IFRIC 23 A nyereségadók kezelésével kapcsolatos bizonytalanságok (a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási periódusokban kötelező alkalmazni, de bizonyos átmeneti könnyítések elérhetők);
  - Az IFRS 9 módosításai: Előtörlesztési jellemzők negatív kompenzációval (a módosításokat visszamenőlegesen kötelező alkalmazni és 2019. január 1-jétől hatályosak, a korábbi alkalmazás megengedett).
- b) *Az IASB által kiadott és az EU által még nem befogadott sztenderdek és értelmezések, amelyeknek várhatóan nem lesz hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira:*
- IFRS 17 Biztosítási szerződések (a 2022. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási periódusokban kell alkalmazni, az összehasonlító adatokat újramegállapítva);
  - Az IAS 28 módosításai: Társult vállalkozásokban vagy közös vezetésű vállalkozásokban lévő hosszú távú érdekeltségek (a módosításokat visszamenőlegesen kell alkalmazni és 2019. január 1-jétől hatályosak, a korábbi alkalmazás megengedett);
  -

## 2.2 A számviteli politika változásai (folytatás)

- Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai: Eszközértékesítés vagy eszköz-hozzájárulások a befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozása között (az IASB bizonytalan időre elhalasztotta ezen módosítások hatálybalépésének napját, de amennyiben a gazdálkodó egység a módosítások korábbi alkalmazása mellett dönt, a módosításokat visszamenőlegesen kell alkalmaznia);
- Az IAS 19 módosításai: Programok módosítása, Megszorítás vagy Elszámolás (azokra a programmódosításokra, megszorításokra vagy teljesítésekre kell alkalmazni, amelyek a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő első éves beszámolási időszak kezdetén vagy azt követően merülnek fel, a korábbi alkalmazás megengedett);
- Éves javítások 2015-2017. évi ciklus (2017 decemberében kibocsátva) - Az IFRS Fejlesztési Projekt eredményeképpen az egyes standardokat érintően (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 és IAS 23) történt módosítás elsődlegesen az inkonzisztenciák megszüntetése és a magyarázatok tisztázása érdekében (a 2019. január 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokra alkalmazandó).



## 2.3 Bizonytalansági tényezők

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

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

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

### 2.3.1 Ingatlanok piaci értékelése

A Csoport a leányvállalatok megszerzésének napjára felkérte a KPMG tanácsadó társaságot a HUNGUEST Hotels Zrt. és az Erkel Hotel Kft. szállodáinak az értékelésére, aki az értékelést DCF alapon végezte el. Az értékelés során megállapítást nyert, hogy a szállodák valós értéke jelentősen magasabb a könyv szerinti értéküknél, 17.978.243 ezer Ft összeggel. A leányvállalatok a megszerzéskor a saját tőke valós értékén kerültek bevonásra, amely a fenti összeget is tartalmazza. Az ingatlanok megtérülő értékét a Társaság a számviteli politikával összhangban vizsgálja. Az ingatlanokat a Csoport 33 év alatt amortizálja 40%-os maradványérték mellett.

### 2.3.2 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2018. december 31-ével végződő évre 1.421.877 ezer Ft, a 2017. december 31-ével végződő évre 884.260 ezer Ft értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

## 2.4 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

<b>Leányvállalatként</b>	<b>Szavazati és tulajdoni arány</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt.	18,70%	23,86%
Balatontourist Camping Kft.	100,00%	0,00%
Balatontourist Füred Club Camping Kft.	100,00%	0,00%
Balatontourist Idegenforgalmi és Kereskedelmi Kft.	100,00%	0,00%
BLT Group Zrt.	100,00%	0,00%
Heiligenblut Hotel GmbH	100,00%	0,00%
Holiday Resort Kreischberg Murau GmbH	100,00%	0,00%
HUNGUEST Hotels Montenegro D.o.o.	100,00%	0,00%
HUNGUEST Hotels Szállodaiipari Zrt.	100,00%	59,94%
Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.	47,00%	45,80%
KZBF Invest Vagyonkezelő Kft.	100,00%	90,00%
KZH Invest Kft.	100,00%	0,00%
Legatum '95 Kft.	100,00%	36,00%
Ligetfürdő Ingatlanfejlesztő és Fürdőüzemeltető Kft.	100,00%	0,00%
MB Hills Szállodaüzemeltető Kft.	100,00%	0,00%
Pollux Hotel Zrt.	100,00%	0,00%
Relax Gastro GmbH	100,00%	0,00%
Erkel Hotel Kft.*	0,00%	59,94%
Turizmus Stratégia Fejlesztő és Tanácsadó Kft.*	0,00%	59,94%

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

<b>Társult vállalkozásként</b>	<b>Szavazati és tulajdoni arány</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
KONZUM MANAGEMENT Kft.	30%	30,00%
CIG Pannónia Biztosító Nyrt.	24,85%	0%

### 2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

#### 2.4.1.1 *Appeninn Nyrt.*

*Székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59.*

Az Appeninn Nyrt.-ben 2017. évben szerzett befolyást a KONZUM Nyrt.

2017. decemberében az Appeninn Nyrt. tőkeemelést hajtott végre, melynek eredményeként a KONZUM Nyrt. szavazati és tulajdoni joga 23,86%-ra változott 2017. december 31-re.

2018. augusztus 22-én a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt., a KONZUM PE magántőkealap, a KONZUM II Ingatlanbefektetési Alap, a KONZUM MANAGEMENT Kft., és a KPE Invest Kft. megállapodást kötöttek, amelynek értelmében a KONZUM Nyrt. jogosult az Appeninn Nyrt. vezető tisztségviselői többségének kijelölésére. A megállapodás eredményeként az Appeninn Nyrt. leányvállalatként szerepel a KONZUM Nyrt. konszolidált beszámolójában.

A KONZUM Nyrt által 2018. évben lebonyolított részvény adásvételek eredményeként az Appeninn Nyrt-ben meglévő közvetlen befolyás 18,7%-ra csökkent.

#### 2.4.1.2 *Balatontourist Camping Kft.*

*Székhely: 8200 Veszprém, Kossuth L. u. 21.*

A Balatontourist Camping Kft, Balatonakaliban, Keszthelyen, Balatonszemesen és Zalakaroson bérel kempinget gazdálkodó szervezetektől. A társaság rendelkezik a kempingek üzemeltetéséhez szükséges ingóságokkal, amelyek részben a tulajdonát képezik, részben pedig a csoporthoz tartozó Balatontourist Kft-től bérlő azokat.

A Balatontourist Camping Kft. a BLT Group Zrt. leányvállalataként, 100%-os közvetett befolyás mellett szerepel a tárgyévi konszolidált beszámolóban.

#### 2.4.1.3 *Balatontourist Füred Club Camping Kft.*

*Székhely: 8200 Veszprém, Kossuth L. u. 21.*

2016 óta folytat kemping üzemeltetési tevékenységet: a Balaton legnagyobb kempingjét bérlő a városi önkormányzattól. A bérleti szerződés 10 évre, 2027-ig szól.

A társaság rendelkezik a kemping üzemeltetéshez szükséges ingóságokkal: részben az ingóságok a tulajdonát képezik, részben pedig a csoporthoz tartozó Balatontourist Kft-től bérlő azokat.

A kempinget a társaság maga üzemelteti.

A Balatontourist Füred Club Camping Kft. a BLT Group Zrt. leányvállalataként, 100%-os közvetett befolyás mellett szerepel a tárgyévi konszolidált beszámolóban.

### **2.4.1. A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása (folytatás)**

#### 2.4.1.4 *Balatontourist Idegenforgalmi és Kereskedelmi Kft.*

*Székhely: 8200 Veszprém, Kossuth L. u. 21.*

A Balatontourist Kft. Révfülöpn és Balatonberényben bérel kempinget a települési önkormányzatoktól. A társaság rendelkezik a kempingek üzemeltetéséhez szükséges ingóságokkal.

A Balatontourist Kft. a BLT Group Zrt. leányvállalataként, 100%-os közvetett befolyás mellett szerepel a tárgyévi konszolidált beszámolóban.

#### 2.4.1.5 *BLT Group Zrt.*

*Székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59.*

A BLT Group Zrt-ben 2018. novemberben apport útján 100%-os közvetlen befolyást szerzett KONZUM, mely tranzakcióval a balatoni portfólióba tartozó Balatontourist társaságok a Csoport 100%-os tulajdonába kerültek.

#### 2.4.1.6 *Heiligenblut Hotel GmbH*

*Székhely: Ausztria, 9844 Heiligenblut Winkl 46*

2018. július 1-től 100%-os tulajdont szerzett a KONZUM a Heilingenblut Hotel GmbH-ban. A társaság az Ausztriában található HUNGUEST Hotel Heiligenblut és Landhotel Post szállodák tulajdonosa. A társaság tulajdonosa 100%-ban a Ligetfürdő Kft.

#### 2.4.1.7 *Holiday Resort Kreischberg Murau GmbH*

*Székhely Ausztria, Kreischberg 2, 8861 St. Georgen ob Murau*

A Holiday Resort Kreischberg-Murau GmbH-val 2018. április 1-től bővült a Csoport. A társaság a Murauban lévő Relax Resort szállodát tulajdonolja, tulajdonosa 100%-ban a Konzum Nyrt.

#### 2.4.1.8 *KZBF Invest Vagyonkezelő Kft.*

*Székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59.*

A KZBF Invest Vagyonkezelő Kft. fő tevékenysége vagyonkezelés (holding). A leányvállalat

#### 2.4.1.9 *HUNGUEST Hotels Montenegro D.o.o.*

*Székhely: Montenegro Herceg Novi, Sveta Bubala bb*

A HUNGUEST Hotels Montenegro D.o.o-val 2018. július 1-től bővült a Csoport. A társaság a Montenegro-ban lévő HUNGUEST Hotel Sun Resort szállodát tulajdonolja. A társaság tulajdonosa 100%-ban a Ligetfürdő Kft.

### **2.4.1. A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása (folytatás)**

#### 2.4.1.10 *HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt.*

*Székhely: 2053 Herceghalom, Zsámbéki út 16.*

A HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. 26 hotel üzemeltetésével szálláshely szolgáltatási tevékenységet végez főtevékenységként. A szállodákból 20 Magyarország legismertebb gyógyhelyein, üdülő- és hegyvidéki területein, valamint nagyvárosaiban található. A HUNGUEST Hotels Zrt. 2017. január 1-jétől leányvállalatként került bevonásra.

2018. évben a Társaság tulajdonába került a HUNGUEST Hotels részvényeinek 99,9%-át tulajdonló KZH Invest Kft. 100%-a, valamint a KZBF Invest Kft. további 10%-a, mellyel a KONZUM 100%-os irányítást szerzett a HUNGUEST Hotels Zrt-t tulajdonló társaságokban.

a HUNGUEST Hotels Zrt. 100%-os leányvállalatai a Pollux Hotel Kft, MB Hills Kft., Relax Gastro GmbH, 2018. év végén adásvétel útján tulajdonába kerültek az alábbi társaságok: Ligetfürdő Kft. és leányvállalatai, Holiday Resort Kreischberg Murau GmbH, Legátum '95 Kft.

#### 2.4.1.11 *KZH Invest Kft.*

*Székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 59.*

A KONZUM 2018. februárban apport útján 100%-os közvetlen tulajdont szerzett a KZH Invest Kft-ben. A társaság főtevékenysége: vagyonkezelés. A KZH Invest Kft. a HUNGUEST Hotels Zrt. részvényeinek 67,9%-át tulajdonolja.

#### 2.4.1.12 *Legátum '95 Kft.*

*Székhely: 4200 Hajdúszoboszló, Mátyás király sétány 12-14.*

A Legátum '95 Kft-ben meglévő 40%-os tulajdon mellett a 60%-os üzletrész is a Csoport érdekeltségébe került. A társaság a Hajdúszoboszlón található Apolló szállodát tulajdonolja, 2018. év végétől 100%-os tulajdonosa a HUNGUEST Hotels Zrt.

#### 2.4.1.13 *Ligetfürdő Ingatlanfejlesztő és Fürdőüzemeltető Kft.*

*Székhely: 6726 Szeged, Torontál tér 1.*

2018. július 1-től 100%-os tulajdont szerzett a Konzum Nyrt. a Ligetfürdő Kft-ben, majd év végén csoporton belül értékesítette a HUNGUEST Hotels Zrt-nek. A Ligetfürdő Kft. 100%-os leányvállalatai a Heiligenblut Hotel GmbH és a HUNGUEST Hotels Montenegro d.o.o.

## 2.4.2 A konszolidációs körbe bevont társult vállalkozások bemutatása

### 2.4.2.1 *KONZUM MANAGEMENT Kft.*

*Székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 59.*

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

<b>Leányvállalat neve</b>	<b>Szavazati és tulajdoni jog (%)</b>
BLT Ingatlan Kft.	100
ZION Europe Kft.	100

A KONZUM MANAGEMENT Kft. konszolidált beszámolója equity módszerrel került bevonásra 2018. december 31-én. A társaság 2018. évben a tulajdonában lévő BLT Group Zrt. részvények apportálásával tulajdont szerzett a Konzum Nyrt-ben, mely részvényeket év közben értékesítette.

### 2.4.2.2 *CIG Pannónia Biztosító Nyrt.*

*Székhely: 1033 Budapest, Flórián tér 1.*

A KONZUM Nyrt. zártkörű tőkeemelés során 23.466.020 darab CIG Pannónia Nyrt. törzsrészvényt szerzett meg 350 forint/darab kibocsátási értéken, ezzel 24,85 százalékos tulajdoni hányadot szerezve a biztosítóban

## 2.5 Üzleti kombinációk bemutatása

2018-ban a Társaság a következő leányvállalatokban szerzett ellenőrzést:

### **Balatontourist Camping Kft.**

Részesedés ellenértéke	3 000
Saját tőke könyv szerinti értéken megszerzéskor	362 149
Valós érték korrekció	-
Saját tőke valós értéke a megszerzés napján	362 149
Ebből:	
Anyavállalatra jutó rész (100%)	362 149
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész (0%)	-

### **Badwill a megszerzésen (359 149)**

Nem ellenőrző részesedésre jutó saját tőke valós értéken	-
<b>Nem ellenőrző részesedés megszerzés napján</b>	-
Részesedés ellenértéke	3 000
Le: megszerzés kori pénzeszközök	(212)
Nettó megszerzési érték	2 788

### **Balatontourist Kft.**

Részesedés ellenértéke	113 751
Saját tőke könyv szerinti értéken megszerzéskor	511 908
Valós érték korrekció	-
Saját tőke valós értéke a megszerzés napján	511 908
Ebből:	
Anyavállalatra jutó rész (100%)	511 908
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész (0%)	0

### **Badwill a megszerzésen (398 157)**

Nem ellenőrző részesedésre jutó saját tőke valós értéken	-
<b>Nem ellenőrző részesedés megszerzés napján</b>	-
Részesedés ellenértéke	113 751
Le: megszerzés kori pénzeszközök	(133)
Nettó megszerzési érték	113 618

## 2.5. Üzleti kombinációk bemutatása (folytatás)

### Balatontourist Füred Club Camping Kft.

Részesedés ellenértéke	3 000
Saját tőke könyv szerinti értéken megszerzéskor	170 104
Valós érték korrekció	-
Saját tőke valós értéke a megszerzés napján	170 104
Ebből:	
Anyavállalatra jutó rész (100%)	170 104
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész (0%)	0

### **Badwill a megszerzésen (167 104)**

Nem ellenőrző részesedésre jutó saját tőke valós értéken	-
<b>Nem ellenőrző részesedés megszerzés napján</b>	<b>-</b>
Részesedés ellenértéke	3 000
Le: megszerzés kori pénzeszközök	(42)
Nettó megszerzési érték	2 958

### BLT Group Zrt.

Részesedés ellenértéke	977 290
Saját tőke könyv szerinti értéken megszerzéskor	3 372
Valós érték korrekció	-
Saját tőke valós értéke a megszerzés napján	3 372
Ebből:	
Anyavállalatra jutó rész (100%)	3 372
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész (0%)	0

### **Goodwill a megszerzésen 973 918**

Nem ellenőrző részesedésre jutó saját tőke valós értéken	-
<b>Nem ellenőrző részesedés megszerzés napján</b>	<b>-</b>
Részesedés ellenértéke	977 290
Le: megszerzés kori pénzeszközök	(80 632)
Nettó megszerzési érték	896 658

A KONZUM Nyrt. a BLT Group Zrt. és leányvállalatainak (Balatontourist Kft., Balatontourist Camping Kft., Balatontourist Füred Club Camping Kft.) a megszerzés napjára vonatkozó valós értékeléséhez a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. által készített szakértői véleményét



## 2.5. Üzleti kombinációk bemutatása (folytatás)

használat fel. A leányvállalatokon keletkezett badwill, valamint a BLT Group megszerzése goodwill-je összevonásra került a beszámolóban, mivel a BLT Group Zrt. csak a három leányvállalat üzletrészevel rendelkezik, a valós értékét a leányvállalatok adják.

### Heiligenblut Hotel GmbH

Részesedés ellenértéke	249 949
Saját tőke könyv szerinti értéken megszerzéskor	-1 169 532
Valós érték korrekció	-
Saját tőke valós értéke a megszerzés napján	-1 169 532
Ebből:	
Anyavállalatra jutó rész (100%)	-1 169 532
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész (0%)	0

### **Goodwill a megszerzésen** **1 419 481**

Nem ellenőrző részesedésre jutó saját tőke valós értéken	-
<b>Nem ellenőrző részesedés megszerzés napján</b>	<b>-</b>

Részesedés ellenértéke	249 949
Le: megszerzés kori pénzeszközök	-
Nettó megszerzési érték	249 949

### Holiday Resort Kreischberg Murau GmbH

Részesedés ellenértéke	900 000
Saját tőke könyv szerinti értéken megszerzéskor	373 759
Valós érték korrekció	-
Saját tőke valós értéke a megszerzés napján	373 759
Ebből:	
Anyavállalatra jutó rész (100%)	373 759
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész (0%)	0

### **Goodwill a megszerzésen** **526 241**

Nem ellenőrző részesedésre jutó saját tőke valós értéken	-
<b>Nem ellenőrző részesedés megszerzés napján</b>	<b>-</b>

Részesedés ellenértéke	900 000
Le: megszerzés kori pénzeszközök	-
Nettó megszerzési érték	900 000

## 2.5. Üzleti kombinációk bemutatása (folytatás)

### HUNGUEST Hotels Montenegro

Részesedés ellenértéke	2 414 806
Saját tőke könyv szerinti értéken megszerzéskor	1 626 944
Valós érték korrekció	-
Saját tőke valós értéke a megszerzés napján	1 626 944
Ebből:	
Anyavállalatra jutó rész (100%)	1 626 944
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész (0%)	0

### **Goodwill a megszerzésen** **787 862**

Nem ellenőrző részesedésre jutó saját tőke valós értéken -

**Nem ellenőrző részesedés megszerzés napján** -

Részesedés ellenértéke	2 414 806
Le: megszerzés kori pénzeszközök	-
Nettó megszerzési érték	2 414 806

### KZH Invest Kft.

Részesedés ellenértéke	14 701 249
Saját tőke könyv szerinti értéken megszerzéskor	1 740 981
Valós érték korrekció	-
Saját tőke valós értéke a megszerzés napján	1 740 981
Ebből:	
Anyavállalatra jutó rész (100%)	1 740 981
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész (0%)	0

### **Goodwill a megszerzésen** **12 960 268**

Nem ellenőrző részesedésre jutó saját tőke valós értéken -

**Nem ellenőrző részesedés megszerzés napján** -

Részesedés ellenértéke	14 701 249
Le: megszerzés kori pénzeszközök	-
Nettó megszerzési érték	14 701 249

A KZH Invest Kft. üzletrésze megszerzésének napjára vonatkozó valós értékeléséhez a PricewaterhouseCoopers Magyarország Kft. által készített szakértői véleményét használat fel a KONZUM Nyrt. A KZH Invest Kft. a HUNGUEST Hotels Zrt. részvények 67,896%-át tulajdonolja.

## 2.5. Üzleti kombinációk bemutatása (folytatás)

### Legátum 95' Kft.

Részesedés ellenértéke	778 517
Saját tőke könyv szerinti értéken megszerzéskor	524 221
Valós érték korrekció	-
Saját tőke valós értéke a megszerzés napján	524 221
Ebből:	
Anyavállalatra jutó rész (100%)	524 221
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész (0%)	0

### **Goodwill a megszerzésen 254 296**

Nem ellenőrző részesedésre jutó saját tőke valós értéken	-
<b>Nem ellenőrző részesedés megszerzés napján</b>	<b>-</b>

Részesedés ellenértéke	778 517
Le: megszerzéskori pénzeszközök	(13)
Nettó megszerzési érték	778 504

### Ligetfürdő Kft.

Részesedés ellenértéke	12 500 000
Saját tőke könyv szerinti értéken megszerzéskor	13 745 910
Valós érték korrekció	-
Saját tőke valós értéke a megszerzés napján	13 745 910
Ebből:	
Anyavállalatra jutó rész (100%)	13 745 910
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész (0%)	0

### **Badwill a megszerzésen (1 245 910)**

Nem ellenőrző részesedésre jutó saját tőke valós értéken	-
<b>Nem ellenőrző részesedés megszerzés napján</b>	<b>-</b>

Részesedés ellenértéke	12 500 000
Le: megszerzéskori pénzeszközök	(287 886)
Nettó megszerzési érték	12 212 114

## 2.5. Üzleti kombinációk bemutatása (folytatás)

## 2.5. Üzleti kombinációk bemutatása (folytatás)

### Relax Gastro GmbH

Részesedés ellenértéke	11 253
Saját tőke könyv szerinti értéken megszerzéskor	-139 345
Valós érték korrekció	-
Saját tőke valós értéke a megszerzés napján	-139 345
Ebből:	
Anyavállalatra jutó rész (100%)	-139 345
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész (0%)	0

### **Goodwill a megszerzésen** **150 598**

Nem ellenőrző részesedésre jutó saját tőke valós értéken	-
<b>Nem ellenőrző részesedés megszerzés napján</b>	-

Részesedés ellenértéke	11 253
Le: megszerzés kori pénzeszközök	-
Nettó megszerzési érték	11 253

2018-ban a Társaság a következő részesedést szerezte meg társult vállalkozásban:

### CIG Pannónia Biztosító Nyrt

Részesedés ellenértéke	8 213 107
Saját tőke könyv szerinti értéken megszerzéskor	16 935 845
Ebből anyavállalatra jutó rész	4 208 557
<b>Goodwill a megszerzésen</b>	<b>4 004 550</b>

### 3. Immateriális javak

adatok ezer Ft-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2016. december 31.</b>	
Konszolidációs kör változása (növekedés)	303 142
Konszolidációs kör változása (csökkenés)	
Növekedés és átsorolás	33 132
Csökkenés és átsorolás	(2 873)
<b>2017. december 31.</b>	<b>333 401</b>
<b>2018. december 31.</b>	
Konszolidációs kör változása (növekedés)	119 704
Konszolidációs kör változása (csökkenés)	
Növekedés és átsorolás	23 672
Csökkenés és átsorolás	318 028
<b>2018. december 31.</b>	<b>794 805</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>	
<b>2016. december 31.</b>	
Konszolidációs kör változása (növekedés)	258 446
Konszolidációs kör változása (csökkenés)	
Éves leírás	18 254
Csökkenés	(2 873)
<b>2017. december 31.</b>	<b>273 827</b>
<b>2018. december 31.</b>	
Konszolidációs kör változása (növekedés)	71 629
Konszolidációs kör változása (csökkenés)	
Éves leírás	146 751
Csökkenés	(2 987)
<b>2018. december 31.</b>	<b>489 221</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2016. december 31.</b>	
<b>2017. december 31.</b>	<b>59 574</b>
<b>2018. december 31.</b>	<b>305 585</b>

#### 4. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
<b>Bruttó érték</b>				
<b>2016. december 31.</b>		<b>(1 541 623)</b>	<b>(33 330)</b>	<b>(1 574 953)</b>
Konszolidációs kör változása (növekedés)	38 176 088	4 511 717	100 392	42 788 197
Konszolidációs kör változása (csökkenés)				
Növekedés és átsorolás	72 295	489 402		561 697
Csökkenés és átsorolás	(3 962)	(85 875)	(29 727)	(119 564)
<b>2017. december 31.</b>	<b>38 244 421</b>	<b>3 373 621</b>	<b>37 335</b>	<b>41 655 377</b>
Konszolidációs kör változása (növekedés)	43 433 396	1 541 623	33 330	45 008 349
Konszolidációs kör változása (csökkenés)				
Növekedés és átsorolás	57 445 151	241 640	170 647	57 857 438
Csökkenés és átsorolás	(32 049 839)	(165 049)	(190 523)	(32 405 411)
<b>2018. december 31.</b>	<b>107 073 129</b>	<b>4 991 835</b>	<b>50 789</b>	<b>112 115 753</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>				
<b>2016. december 31.</b>	<b>(673 751)</b>	<b>(1 106 112)</b>		<b>(1 779 863)</b>
Konszolidációs kör változása (növekedés)	4 118 186	3 878 626		7 996 812
Konszolidációs kör változása (csökkenés)				
Éves leírás	679 484	186 522		866 006
Csökkenés		(83 647)		(83 647)
<b>2017. december 31.</b>	<b>4 123 919</b>	<b>2 875 389</b>		<b>6 999 308</b>
Konszolidációs kör változása (növekedés)	673 751	1 106 112		1 779 863
Konszolidációs kör változása (csökkenés)				
Éves leírás	930 999	86 223		1 017 222
Csökkenés	(457)	(117 424)		(117 881)
<b>2018. december 31.</b>	<b>5 728 212</b>	<b>3 950 300</b>		<b>9 678 512</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>				
<b>2016. december 31.</b>	<b>673 751</b>	<b>(435 511)</b>	<b>(33 330)</b>	<b>204 910</b>
<b>2017. december 31.</b>	<b>34 120 502</b>	<b>498 232</b>	<b>37 335</b>	<b>34 656 069</b>
<b>2018. december 31.</b>	<b>101 344 917</b>	<b>1 041 535</b>	<b>50 789</b>	<b>102 437 241</b>

## 5. Halasztott adó követelések

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

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

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

A következő levonható és adóköteles adókülönbözetet okozó eltérések azonosítására került sor 2017-ben és 2018-ban:

	Nyitó 2017.12.31	Konszolidációs kör változása	Növekedés	Csökkenés	Záró 2018.12.31
Értékvesztés	50	14 221		4 109	10 162
Tárgyi eszközök		1 438			1 438
Veszteségelhatárolás	405	229 753			230 158
Céltartalék		2 377	113		2 490
Fejlesztési tartalék		(85 337)			(85 337)
<b>Összesen</b>	<b>455</b>	<b>162 452</b>	<b>113</b>	<b>4 109</b>	<b>158 911</b>

## 6. Befektetett pénzügyi eszközök

	2018. december 31.	2017. december 31.
Dolgozóknak adott hosszú lejáratú kölcsönök	1 010	709
<b>Összesen</b>	<b>1 010</b>	<b>709</b>

## 7. Társult és egyéb vállalkozásokban való befektetések

Társaság neve	2018. december 31.	2017. december 31.
Konzum Áruház Kft.	0	30
KPRIA Magyarország Zrt.	580	580
KONZUM MANAGEMENT Kft.	6 487 228	9 376 179
CIG Pannónia Biztosító Nyrt.	8 338 887	0
Legatum '95 Kft.	176 342	295 430
Appeninn Nyrt.	-176 341	2 371 344
Gyulai Várfürdő Kft.	28 000	28 000
Gyulai Turisztikai Nonprofit Kft.	214	214
Egyéb	210	210
<b>Összesen</b>	<b>14 855 120</b>	<b>12 071 987</b>

A KONZUM MANAGEMENT Kft. equity módszerrel való értékelésének változása az általa birtokolt OPUS GLOBAL Nyrt. értékpapírok valós érték változásának eredménye, melyet a KONZUM MANAGEMENT Kft. a pénzügyi műveletek eredményeként az adózott eredményen keresztül értékelt.

## 8. Goodwill

Társaság neve	Goodwill leányvállalatonként
Heiligenblut Hotel GmbH	1 419 481
HUNGUEST Hotels Montenegro d.o.o.	787 862
Holiday Resort Kreisberg Murau GmbH	526 241
KZH Invest Kft.	12 960 268
Legátum 95' Kft.	254 296
Pollux Hotel Kft.	31 589
MB Hills Kft.	135
Relax Gastro GmbH	150 598
BLT Group Zrt.	973 918
Balatontourist Kft.	(398 157)
Balatontourist Camping Kft.	(359 149)
Balatontourist Füred Club Camping Kft.	(167 103)
<b>Összesen</b>	<b>16 179 977</b>

Az üzleti kombinációkat a 2.5 fejezet tartalmazza részletesen.



## 9. Készletek

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Anyagok	165 686	71 591
Áruk	247 893	128 041
<b>Összesen</b>	<b><u>413 579</u></b>	<b><u>199 632</u></b>

A készletek a szállodai tevékenységhez kapcsolódó anyagokat és árukat valamint az ingatlan üzemeltetési tevékenység során felmerült közvetített szolgáltatásokat tartalmazzák.

## 10. Vevőkövetelések

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Vevőkövetelések	956 025	284 314
Le: értékvesztés	(93 248)	(30 055)
<b>Összesen</b>	<b><u>862 777</u></b>	<b><u>254 259</u></b>

## 11. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Társaság neve	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
KONZUM MANAGEMENT Kft.	526 566	63 557
Legjobb Napok Kft.	24 094	1 012
Konzum Áruház Kft.		3 196
KZH Invest Kft.		15 474 843
KONZUM PE Magántőkealap	40	10 897
METIS Magántőkealap		2 114
METIS 2 Magántőkealap		49
KONZUM II Ingatlanbefektetési Alap		1 583
KONZUM RE Intézményi Ingatlanalap		48
Repro I Magántőkealap	40	
<b>Összesen</b>	<b><u>550 740</u></b>	<b><u>15 557 299</u></b>

## 12. Egyéb rövid lejáratú követelése

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Tűzépker követelés	0	563 121
Adott kölcsönök	324 225	18 988
KPRIA-nak adott pótbefizetések	0	50 000
Adókövetelések	192 663	18 096
Erzsébet program elszámolási számla	41 998	52 410
Biztosítóval szembeni követelések	7 881	8 222
Kártyakövetelések	187 629	205 993
Adott előlegek	989 676	52 206
Kaució	197 493	0
Egyéb	369 198	22 176
<b>Összesen</b>	<b><u>2 310 763</u></b>	<b><u>991 212</u></b>

Az egyéb követelések állománya 2018. és 2017. december 31-én is 34.372 ezer Ft értékvesztést tartalmaz.

## 13. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Árbevétel elhatárolása	568 315	357 766
Költségek elhatárolása	195 739	69 496
<b>Összesen</b>	<b><u>764 054</u></b>	<b><u>427 262</u></b>

## 14. Értékpapírok

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

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

## 15. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Pénztárak	131 399	36 301
Bankszámla	5 896 711	2 143 127
<b>Összesen</b>	<b>6 028 109</b>	<b>2 179 428</b>

## 16. 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 törzsrészcvényből áll. Évközben a Társaság több lépésben bocsátott ki új részvényeket, jegyzett tőkéje 521,5 millió forintról 826 millió forintra emelkedett. A tőkeemelések ázsióval történtek, így a tőketartalék is jelentősen nőtt a tárgyévben.

Jegyzett tőke	<u>névérték</u>	<u>2018.12.31.-én</u>	<u>2017.12.31.-én</u>
	<u>(forint/db)</u>	<u>végződő üzleti évre</u>	<u>végződő üzleti évre</u>
Kibocsátott és tulajdonosok által megfizetett törzsrészcvények névértéken (e forint)			
<b>Nyitó érték január 1-jén</b>		<b>521 500</b>	<b>521 500</b>
<b>Záró jegyzett tőke értéke december 31-én:</b>		<b>521 500</b>	<b>521 500</b>
Kibocsátott 25 HUF-os névértékű részvények mennyisége (db):			
Nyitó érték (db)		20 860 000	20 860 000
Kibocsátás (db)			
2018.03.29	25,00	424 592	
2018.03.29	25,00	4 721 824	
2018.04.19	25,00	851 471	
2018.04.19	25,00	285 619	
2018.05.17	25,00	632 919	
2018.05.24	25,00	1 507 734	
		29 284 159	
2018.10.12 (névérték tizedelés)	2,20	292 841 590	
Kibocsátás (db)			
2018.11.26	2,20	37 681 558	
<b>Záró érték (db)</b>		<b>330 523 148</b>	<b>20 860 000</b>
Jegyzett tőke értéke a cégjegyzés szerinti (e forint)			
Nyitó érték január 1-jén:		521 500	521 500
Kibocsátás		304 808	
<b>Záró érték december 31-én:</b>		<b>826 308</b>	<b>521 500</b>

**Tőketartalék változás**  
**(e forint)**

<b>Nyitó tőketartalék 2017. január 1-jén</b>	<b>0</b>
változás	0
<b>Záró tőketartalék 2017. december 31-én</b>	<b>0</b>
Tőkeemelés ázsióval	
2018.03.29	1 323 029
2018.03.29	14 713 204
2018.04.19	2 653 185
2018.04.19	889 991
2018.05.17	1 972 177
2018.05.24	4 485 509
	11 421 549
<b>Záró érték 2018. december 31-én:</b>	<b>37 458 644</b>

2017. évben a Társaság értékelési tartaléka a KONZUM MANAGEMENT Kft. equity módszerrel való értékelésének eredményeként az általa birtokolt OPUS GLOBAL Nyrt-ben való értékpapírok valós értékének Társaságra jutó változását mutatta, melyet a KONZUM MANAGEMENT Kft. egyéb átfogó eredményen keresztül értékelt. 2018. évben a IFRS standardok változásának eredményeként a KONZUM MANAGEMENT Kft-ben lévő OPUS GLOBAL részvények értékelése a tárgyévi adózott eredményben jelenik meg, a pénzügyi műveletek eredménye között.

## 17. Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

Társaság neve	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
KZBF Invest Kft.	-	17 864
Erkel Hotel Kft.	-	110 365
Turizmus Stratégiai Kft.	-	(6 476)
HUNGUEST Hotels Zrt.	-	22 085 640
Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.	149 231	81 487
Appennin Nyrt.	16 280 707	-
<b>Összesen</b>	<b>16 429 937</b>	<b>22 288 880</b>

2018. évben a KONZUM Nyrt. a KZBF Invest Kft. 100%-os tulajdonosa lett. Az Erkel Hotel Kft. és a Turizmus Stratégiai Kft a HUNGUEST Hotels Zrt-be történő beolvadással átalakultak.

A HUNGUEST Hotels Zrt. felett év közben szerzett közel 100%-os befolyást a KONZUM Nyrt. Az ezt megelőző időszakban a nem ellenőrző részesedésre jutó eredményt mutatja be a Társaság.

## 18. Hitelek és kölcsönök

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Erste Bank Zrt./Magyar Export-Import Bank Zrt. konzorcium	2 287 509	10 499 623
Magyar Takarékszövetkezeti Bank	3 558 371	-
OTP Bank Nyrt.	3 727 122	-
Raiffeisen Bank Zrt.	164 227	-
Erste Bank Zrt.	15 471 707	-
Budapest Bank Zrt.	5 661 600	-
Exim Bank Zrt.	3 353 986	-
Pénzügyi lízing	84 564	-
egyéb hitelek	(102 048)	-
<b>Hosszú lejáratú hitelek összesen</b>	<b>34 207 036</b>	<b>10 499 623</b>

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Erste Bank Zrt./Magyar Export-Import Bank Zrt. konzorcium	190 894	793 120
Takarékbank Zrt.	4 826 271	2 195 003
Magyar Takarékszövetkezeti Bank	1 882 402	-
Erste Bank Zrt.	504 654	-
K&H Bank Zrt.	294 988	-
MKB Bank Zrt. folyószámlahitel	-	1 150 000
Budapest Bank	5 988 098	-
Raiffeisen Bank Zrt.	223 755	-
Pénzügyi lízing	25 410	-
<b>Rövid lejáratú hitelek összesen</b>	<b>14 702 240</b>	<b>4 138 123</b>

### 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 GLOBAL, 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 biztosítékként 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, lejáratára 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.

## **19. Céltartalékok**

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Céltartalék várható a kötelezettségekre	93 638	32 783-
<b>Céltartalékok összesen</b>	<b>93 638</b>	<b>32 783</b>

## 20. Halasztott adó kötelezettségek

A következő levonható és adóköteles adókülönbötet okozó eltérések azonosítására került sor 2018-ban és 2017-ben:

	Nyitó 2017.12.31	Konzolidációs kör változása	Növekedés	Csökkenés	Záró 2018.12.31
Értékvesztés	(2 655)	(254 971)		(4 057)	(261 683)
Értékcsökkenés	1 888 034	(96 592)	2 584 611		4 376 053
Veszteségelhatárolás	(2 336)	(403 404)	(4 391)		(410 131)
Céltartalék	(2 950)	17 221	(3 938)		10 333
Fejlesztési tartalék	118 153		14 822		132 975
Szállítók és passzív időbeli elhatárolások		252 043			252 043
Konzolidációs módosítások	784 232		(233 479)		550 753
<b>Összesen</b>	<b>2 782 478</b>	<b>(485 703)</b>	<b>2 357 625</b>	<b>(4 057)</b>	<b>4 650 343</b>

## 21. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Lízingkötelezettség	5 166	2 056
Tagi kölcsön	(8 895)	
Bérlők által teljesített tételek	265 605	
<b>Összesen</b>	<b><u>261 876</u></b>	<b><u>2 056</u></b>

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek pénzügyi lízingből származó kötelezettségeket tartalmaznak.

## 22. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
KONZUM PE Magántőkealap	372 000	664 119
KONZUM MANAGEMENT Kft.	2 356	5 851
Jászai Gellért		17 950
<b>Összesen</b>	<b><u>374 356</u></b>	<b><u>687 920</u></b>

A KONZUM PE Magántőkealap felé való kötelezettség kölcsön, melynek lejáratát jegybanki alapkamat + 2% kamatfizetés mellett, 120 hónap.

## 23. Egyéb kötelezettségek

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

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
MNÜA utalvány		2 472 030
Jövedelemtartozás	78 458	246 236
Nem számlázott szállítók		257 186
Kaució	502	8 808
Voucherek		27 908
Kapott előlegek	2 110 174	399 471
Ajándékkártya		229 168
Adókötelezettség		65 844
Üzletrész vételár	7 247	
Kölcsön	12 000	
Értékpapírokkal kapcs. kötelezettség	1 943	
Egyéb	2 384 759	86 061
<b>Összesen</b>	<b><u>4 595 082</u></b>	<b><u>3 792 712</u></b>



## 24. Passzív időbeli elhatárolások

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

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Bevételek elhatárolása	315 720	8 410
Költségek elhatárolása	222 192	95 997
Kapott támogatások	5 324 872	2 686 229
Kamatok	21 387	1 026
Térítés nélkül átvett eszközök	2 290	4 683
Egyéb		10
<b>Összesen</b>	<b><u>5 886 461</u></b>	<b><u>2 796 355</u></b>

A kapott támogatások tartalmazzák a korábbi Széchenyi terv keretében végzett beruházások (Hotel Aqua-Sol, Hotel Pelion és Hotel Répce Gold), valamint a 2008-2014. évek fejlesztéseihöz elnyert, pénzügyileg rendezett EU támogatások 2018. december 31-ig egyéb bevételként még el nem számolt részét.

## 25. Árbevétel

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Belföldi értékesítés	20 584 270	11 758 860
Export értékesítés	7 632 652	5 064 987
<b>Összesen</b>	<b><u>28 216 922</u></b>	<b><u>16 823 847</u></b>

2018-ben és 2017-ban a bevételek az alábbi tevékenységekből álltak össze:

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Szálláshely kiadása	12 340 540	13.564.341
Vendéglátás	9 709 193	2.299.726
Alapkezelői díj	689 748	261.513
Bérbeadás	2 456 647	
Szabadidős tevékenység	2 619 180	
Egyéb	401 614	698.267
<b>Összesen</b>	<b><u>28 216 922</u></b>	<b><u>16 823 847</u></b>

## 26. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Éttermi anyagok	9 449	968.690
Áruértékesítés	30 591	4.760
Szálláshoz kapcsolódó anyagok	1 390 273	194.010
Bérbeadás	893 727	
Fürdőbelépők költségei		210.371
Egyéb	110 939	36.202
<b>Összesen</b>	<b><u>2 434 979</u></b>	<b><u>1 414 033</u></b>

## 27. Anyagjellegű ráfordítások

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Anyagköltségek	5 147 643	3 665 306
Igénybevett szolgáltatások	4 863 780	2 493 202
<b>Összesen</b>	<b><u>10 011 423</u></b>	<b><u>6 158 508</u></b>

Az anyagköltségek az alábbiakat tartalmazzák:

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Éttermi anyagok	2 284 365	1 973 006
Szállodai anyagok	219 455	603 657
Közüzemi díjak	742 813	1 021 211
Tisztítószer	241 857	0
Egyéb	1 659 153	67 432
<b>Összesen</b>	<b><u>5 147 643</u></b>	<b><u>3 665 306</u></b>

## 28. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Béreköltség	5 975 804	3.650.048
Egyéb személyi jellegű juttatások	1 540 454	1.025.892
Járulékok	1274 303	821.478
<b>Összesen</b>	<b>8 790 561</b>	<b>5.497.418</b>
<b>Átlagos Dolgozói létszám</b>	<b>1 949</b>	<b>1.377</b>

## 29. Egyéb ráfordítások és egyéb bevételek

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Egyéb ráfordítások	(1 605 713)	(188 423)
Egyéb bevételek	6 184 145	460 032
<b>Összesen</b>	<b>4 648 147</b>	<b>271 609</b>

## 30. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Kapott kamatok	149 912	2.115
Árfolyamnyereség	1 217 440	48.092
Badwill	1 324 473	8.762.510
<b>Összesen</b>	<b>2 691 774</b>	<b>8.812.717</b>

2018-ban badwill a következő társaságok akvizícióján keletkezett:

Ligetfürdő Kft.	1 245 910
Appeninn Nyrt.	78 563
<b>Badwill Összesen</b>	<b>1 324 473</b>

### 31. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Fizetett kamatok	1 897 346	462 725
Árfolyamvesztés	795 956	23 031
Pénzügyi eszközök értékvesztése	-45 652	-
<b>Összesen</b>	<b><u>2 647 650</u></b>	<b><u>485 756</u></b>

### 32. Tőke módszerrel elszámolt vállalkozások eredménye

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
CIG Pannónia Nyrt.	360440	-
KONZUM MANAGEMENT Kft.	- 2 888 951	244 298
Appeninn Credit Zrt.	-364 083	
Legatum '95 Kft	3 087	155 430
<b>Összesen</b>	<b><u>- 2 889 507</u></b>	<b><u>399 728</u></b>

### 33. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Társasági adó	229 526	75 346
Halasztott adó	1 081 131	918 280
<b>Összesen</b>	<b><u>1 310 657</u></b>	<b><u>993 626</u></b>

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

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

Az adó levezetése a következő volt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Adózás előtti eredmény	7 392 844	11.340.160
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	665 356	1.020.614
Nem kimutatott veszteségelhatárolás	-	-
Tőke módszerrel számított részesedések eredménye	260 055	(35.976)
Állandó különbségek	385 246	8.988
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b><u>1 310 657</u></b>	<b><u>993 626</u></b>

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

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
KONZUM MANAGEMENT Kft.	-	9.303.162
<b>Összesen</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>9.303.162</u></b>

A társult vállalkozás egyéb átfogó jövedelméből való részesedése a KONZUM MANAGEMENT Kft. által birtokolt OPUS GLOBAL Nyrt. részvényeinek egyéb átfogó eredményével szemben való értékelésének anyavállalatra jutó részét tartalmazta 2017-ben. Az IFRS standardok 2018-tól életbe lépett módosítása alapján az OPUS GLOBAL részvények értékelése a tárgyévi adózott eredményben jelenik meg.

### 35. Egy részvényre jutó eredmény

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (ezer Ft)	6 082 187	10.346.535
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	272 662	20.860
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)</b>	<b>22,31</b>	<b>496</b>

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2018-ben, sem 2017-ban, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

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.

Az adatok összehasonlíthatóságának biztosítása érdekében a az átfogó jövedelemkimutatásban külön soron bemutatásra kerül a 2017. évi EPS 2,5 Ft/db névérték mellett.

### 36. Szegmensinformációk

Mivel a Csoport tőzsdén jegyzett vállalkozás, így a szegmens információk közzétételére kötelezett.

A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Igazgatóság tagjai hozzák, így a szegmensek megállapítása szempontjából a nekik készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállításának során. Két szegmens került meghatározásra: turizmus és vagyonkezelés.

2018. december 31.

	Turizmus és idegenforgalom	Ingatlanbefektetés	Pénz és tőkepiac, biztosítás	Vagyonkezelés	Egyéb konszolidációs tételek	Konszolidált
Árbevétel összesen	26 299 858	2 234 054	692 319	9 579 467		<b>38 805 698</b>
Árbevétel csoporton belül	(940 368)	(78)	0	(9 579 093)	(69 236)	<b>(10 588 775)</b>
	<b>25 359 490</b>	<b>2 233 976</b>	<b>692 319</b>	<b>374</b>	<b>(69 236)</b>	<b>28 216 923</b>
Közvetlen költségek	(18 118 936)	(893 726)	(20 882)	(32 232)		<b>(19 065 776)</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>7 240 554</b>	<b>1 340 250</b>	<b>671 437</b>	<b>(31 858)</b>	<b>(69 236)</b>	<b>9 151 147</b>
Közvetett működési költségek	(2 077 223)	5 549 448	(516 961)	(358 359)	(87 943)	<b>2 508 962</b>
Értékcsökkenés	(1 383 444)	(12 927)	(9 510)	(15 996)	0	<b>(1 421 877)</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>3 779 887</b>	<b>6 876 771</b>	<b>144 966</b>	<b>(406 213)</b>	<b>(157 180)</b>	<b>10 238 232</b>
Társult vállalkozás eredménye	3 087	(364 082)	0	(2 528 511)		<b>(2 889 506)</b>
Badwill	(1 245 910)	(78 563)	0	0	0	<b>(1 324 473)</b>
Pénzügyi műveletek	48 067	(214 710)	(118)	581 885	953 474	<b>1 368 598</b>
Adóráfordítás	(831 203)	(678 117)	(13 625)	(9 588)	221 876	<b>(1 310 657)</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 753 928</b>	<b>5 541 299</b>	<b>131 223</b>	<b>(2 362 427)</b>	<b>1 018 170</b>	<b>6 082 194</b>
Befektetett eszközök	105 692 637	37 984 358	23 774	29 054 655	(38 817 579)	<b>133 937 845</b>
Forgóeszközök	7 740 951	2 312 098	323 161	625 022	63	<b>11 001 295</b>
Saját tőke	54 092 152	20 025 470	281 567	38 725 276	(39 283 723)	<b>73 840 742</b>
Hosszú lejáratú kötelezettségek	24 225 784	17 168 267	1 004	567 952	550 753	<b>42 513 760</b>
Rövid lejáratú kötelezettségek	13 509 096	3 102 720	64 364	11 900 835	7 620	<b>28 584 635</b>

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



## **37. Kockázatkezelés**

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

### **Tőkemenedzsment**

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

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

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

### 37. Kockázatkezelés (folytatás)

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

	Melléklet	2018. december 31.	2017. december 31.
Hitelek, kölcsönök	18	48 909 277	15.136.266
Le: Pénzeszközök	15	(6 028 109)	(2.179.428)
Nettó adósságállomány		<b>42 881 168</b>	<b>12.956.838</b>
Saját tőke		73 840 741	40.847.907
Nettó saját tőke		<b>30 959 573</b>	<b>27.891.069</b>

#### Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2018. december 31-én és 2017. december 31-én.

	2018. december 31.	2017. december 31.
Befektetett pénzügyi eszközök	1 010	709
Vevőkövetelések	413 578	199.632
Egyéb rövid lejáratú követelések	2 310 763	991.212
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	550 740	15.557.299
Értékpapírok	200	200
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6 028 109	2.179.428
<b>Összesen</b>	<b>9 304 400</b>	<b>18.928.480</b>

#### Likviditási kockázat

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

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

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

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

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

### **Piaci kockázat**

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

### **Érzékenységi elemzés**

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

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

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

<b>Tényleges kamatokkal</b>	<b>2018. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	9 141 084	11 800 771
Nettó kamatbevétel	-1 748 240	-460 610
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 392 844</b>	<b>11 340 161</b>
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	9 141 084	11 800 771
Nettó kamatráfordítás	-1 765 722	-465 216
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 375 362</b>	<b>11 335 555</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-17 482</b>	<b>-4 606</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-0,24%</b>	<b>-0,04%</b>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	9 141 084	11 800 771
Nettó kamatráfordítás	-1 835 652	-483 641
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 305 432</b>	<b>11 317 131</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-87 412</b>	<b>-23 031</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-1,18%</b>	<b>-0,20%</b>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	9 141 084	11 800 771
Nettó kamatráfordítás	-1 923 064	-506 671
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 218 020</b>	<b>11 294 100</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-174 824</b>	<b>-46 061</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-2,36%</b>	<b>-0,41%</b>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	9 141 084	11 800 771
Nettó kamatráfordítás	-1 730 758	-456 004
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 410 326</b>	<b>11 344 767</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>17 482</b>	<b>4 606</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,24%</b>	<b>0,04%</b>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	9 141 084	11 800 771
Nettó kamatráfordítás	-1 660 828	-437 580
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 480 256</b>	<b>11 363 192</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>87 412</b>	<b>23 031</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>1,18%</b>	<b>0,20%</b>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	9 141 084	11 800 771
Nettó kamatráfordítás	-1 573 416	-414 549
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 567 668</b>	<b>11 386 222</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>174 824</b>	<b>46 061</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>2,36%</b>	<b>0,41%</b>

### 37. Kockázatkezelés (folytatás)

Deviza változás érzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

Aktuális árfolyamokkal	2018. december 31.	2017. december 31.
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	144 939 138	65 369 789
Devizás eszközök	0	1 030 387
Forintban denominált kötelezettségek	50 778 756	14 259 524
Devizás kötelezettségek	20 319 642	11 292 744
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>73 840 740</b>	<b>40 847 908</b>
<b>1%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	144 939 138	65 369 789
Devizás eszközök	0	1 040 691
Forintban denominált kötelezettségek	50 778 756	14 259 524
Devizás kötelezettségek	20 522 839	11 405 671
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>73 637 544</b>	<b>40 745 284</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>-203 196</b>	<b>-102 624</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>-0,28%</b>	<b>-0,25%</b>
<b>5%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	144 939 138	65 369 789
Devizás eszközök	0	1 081 906
Forintban denominált kötelezettségek	50 778 756	14 259 524
Devizás kötelezettségek	21 335 624	11 857 381
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>72 824 758</b>	<b>40 334 790</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>-1 015 982</b>	<b>-513 118</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>-1,38%</b>	<b>-1,26%</b>
<b>10%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	144 939 138	65 369 789
Devizás eszközök	0	1 133 426
Forintban denominált kötelezettségek	50 778 756	14 259 524
Devizás kötelezettségek	22 351 606	12 422 018
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>71 808 776</b>	<b>39 821 672</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>-2 031 964</b>	<b>-1 026 236</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>-2,75%</b>	<b>-2,51%</b>
<b>-1%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	144 939 138	65 369 789
Devizás eszközök	0	1 020 083
Forintban denominált kötelezettségek	50 778 756	14 259 524
Devizás kötelezettségek	20 116 446	11 179 817
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>74 043 936</b>	<b>40 950 532</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>203 196</b>	<b>102 624</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>0,28%</b>	<b>0,25%</b>

<b>-5%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	144 939 138	65 369 789
Devizás eszközök	0	978 868
Forintban denominált kötelezettségek	50 778 756	14 259 524
Devizás kötelezettségek	19 303 660	10 728 107
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>74 856 722</b>	<b>41 361 026</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>1 015 982</b>	<b>513 118</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>1,38%</b>	<b>1,26%</b>

<b>-10%</b>		
Nem monetáris és forintban denominált eszközök	144 939 138	65 369 789
Devizás eszközök	0	927 348
Forintban denominált kötelezettségek	50 778 756	14 259 524
Devizás kötelezettségek	18 287 678	10 163 470
<b>Nettó eszközállomány</b>	<b>75 872 704</b>	<b>41 874 144</b>
<b>Nettó eszközállomány változása</b>	<b>2 031 964</b>	<b>1 026 236</b>
<b>Nettó eszközállomány változása (%)</b>	<b>2,75%</b>	<b>2,51%</b>

Az árfolyamérzékenységi vizsgálat eredménye (az árfolyamváltozás százalékában):

<b>Árfolyam</b>	<b>2018. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	7 099 213	11 315 102
Nettó árfolyamhatás	293 631	25 059
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 392 844</b>	<b>11 340 161</b>

<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	7 099 213	11 315 102
Nettó árfolyamhatás	296 567	25 310
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 395 780</b>	<b>11 340 412</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>2936,31</b>	<b>251</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,04%</b>	<b>0,00%</b>

<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	7 099 213	11 315 102
Nettó árfolyamhatás	308 313	26 312
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 407 526</b>	<b>11 341 414</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>14 682</b>	<b>1 253</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,20%</b>	<b>0,01%</b>

<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	7 099 213	11 315 102

Nettó árfolyamhatás	322 994	27 565
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 422 207</b>	<b>11 342 667</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>29 363</i>	<i>2 506</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,40%</i>	<i>0,02%</i>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	7 099 213	11 315 102
Nettó árfolyamhatás	290 695	24 808
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 389 908</b>	<b>11 339 910</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-2936,31</i>	<i>-251</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,04%</i>	<i>0,00%</i>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	7 099 213	11 315 102
Nettó árfolyamhatás	278 949	23 806
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 378 162</b>	<b>11 338 908</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-14 682</i>	<i>-1 253</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,20%</i>	<i>-0,01%</i>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - árfolyamhatás nélkül	7 099 213	11 315 102
Nettó árfolyamhatás	264 268	22 553
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>7 363 481</b>	<b>11 337 655</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-29 363</i>	<i>-2 506</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,40%</i>	<i>-0,02%</i>

### 38. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A konszolidált vállalatokkal folytatott tranzakciók kiszűrésre kerültek.

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

### 39. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

	2018. december 31.	2017. december 31.
Igazgatóság és FB tagok juttatása	5 160	6 630
<b>Összesen</b>	<b>5 160</b>	<b>6 630</b>

### 40. 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.

2018. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Valós értéken nyilvántartott értékesíthető befektetések</i>		
Értékpapírok	200	200
Követelések kapcsolt vállalkozással	550 740	550 740
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott lejáratig tartandó befektetések</i>		
Befektetett pénzügyi eszközök	1 010	1 010
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Vevők és egyéb követelések	3 244 613	3 244 613
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 028 109	6 028 109
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Pénzügyi kötelezettségek	57 483 690	57 483 690
Szállítói kötelezettségek	2 984 267	2 984 267

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

## 41. 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 tevékenysége 2,88%-os arányban járult hozzá. Azóta született és a Kúria által felülvizsgált hatósági határozatok alapján a három társaságnak egyetemleges kármentesítési és monitorozási kötelezettsége 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)
Appenin 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

## 42. 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 GLOBAL Nyrt-re, mint a beolvadás 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 beolvadásával kapcsolatban és ehhez kapcsolódóan összehívta rendkívüli közgyűlését, 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 ügyszer és az emiatt kialakult új ügyosztás 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 már nem látja el a Társaság személyében felelős könyvvizsgálói feladatait.

### **43. 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-nek 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 ezer Ft + áfa.

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

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

A pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2019. április 5-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2019. április 5.

**KONZUM Nyrt.  
Igazgatósága**

A KIBOCSÁTÓ SZERVEZETÉHEZ, MŰKÖDÉSÉHEZ KAPCSOLÓDÓ ADATLAPOK

Általános adatok:

**TSZ1.** Általános cégadatok

A hatályos alapszabály kelte	2018. 11. 15.
Utolsó cégbírósági bejegyzés helye	Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Utolsó cégbírósági bejegyzés ideje	2018. 11. 27.
Utolsó cégbírósági bejegyzés száma	Cg. 01-10-049323/50
A Kibocsátó alaptőkijének összege az üzleti év zárásakor	826.307.870 Ft
A Kibocsátó működésének időtartama	<b>határozatlan</b> /határozott
A Kibocsátó üzleti éve	január 01. – december 31.
A Kibocsátó auditorának neve	ESSEL AUDIT Könyvvizsgáló Kft.
A Kibocsátó auditorának címe	1162 Budapest, Fertály u. 5-7.
A Kibocsátó közleményeinek közzétételi helye	a Társaság honlapja: <a href="http://www.konzum.hu">www.konzum.hu</a> a BÉT honlapja: <a href="http://www.bet.hu">www.bet.hu</a>
A Kibocsátó fő tevékenységi köre	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

**TSZ2.** Vezető állású személyek, és a Kibocsátó működését befolyásoló (stratégiai) alkalmazottak

Jelleg <sup>1</sup>	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése	Saját részvény tulajdon (db)
IT,SP	Jászai Gellért Zoltán	elnök-vezérigazgató	2015.04.30	2019.04.30.	21 757 060
IT	Mészáros Ágnes	tag	2017.04.26.	2019.04.30.	0
IT	Linczényi Aladin Ádám	tag, vezérigazgatóhelyettes	2016.04.26.	2019.04.30.	0
IT	Dr. Mészáros Beatrix	tag	2017.04.26.	2019.04.30	0
IT	ifj. Mészáros Lőrinc	tag	2017.04.26.	2019.04.30	0
FB	Tima János	elnök	2017.04.26.	2019.04.30	0
FB	Dr. Egyedné Dr.Páricsi Orsolya	tag	2017.04.26.	2019.04.30	0
FB	Dr. Balog Ádám	tag	2018.04.26.	2019.04.30	0
SP	Fekete Péter	vezérigazgató-helyettes	2018.06.29.	határozatlan	
Saját részvény tulajdon (db) Ö S S Z E S E N:					21 757 060

<sup>1</sup> Stratégiai pozícióban lévő alkalmazott (SP), Igazgatósági tag (IT), FB tag (FB)

**TSZ2/1. Teljes munkaidőben foglalkoztatottak számának alakulása (fő)**

	Bázis időszak vége	Tárgyév eleje	Tárgyév vége
Társasági szinten	1	1	4
Csoportszinten	1377	1377	1949

**A RÉSZVÉNYSTUKTÚRÁHOZ, TULAJDONOSI KÖRHÖZ KAPCSOLÓDÓ ADATLAPOK**
**RS4. A Társaság értékpapír struktúrája**

A Kibocsátó jegyzett tőkéje	826.307.870 Ft
Az értékpapír előállítási módja	Dematerializált
Az értékpapír típusa	Törzsrészvény
Részvényfajta	Névre szóló
Névértéke	2,5 Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	1990.
Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok felsorolása	Azonos jogokat biztosít
Sorozat	„A”
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	826.307.870 Ft

**RS3. Az 5%-nál nagyobb Tulajdnosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén) a bevezetett sorozatra vonatkozóan**

Név	Nemzetiség <sup>1</sup>	Tevékenység <sup>2</sup>	Mennyiség (db)	Részesedés (%) <sup>3</sup>	Szavazati jog (%) <sup>3,4</sup>	Megjegyzés <sup>5</sup>
KONZUM PE Magántőkealap	B	T	150 751 010	45,6098	45,6098	
Mészáros Lőrinc	B		40 823 000	12,351	12,351	
Jászai Gellért	B		21 757 060	6,5826	6,5826	

<sup>1</sup>Belföldi (B), Külföldi (K)

<sup>2</sup>Letétkezelő (L) Gazdasági Társaság (T) Intézményi (I)

A bevezetett sorozat megegyezik a teljes alaptőkével.

A részesedési arány és a szavazati jog megegyezik.

**RS1. Tulajdonosi struktúra, a részesedés és szavazati arány mértéke**

	Teljes alaptőke						Bevezetett sorozat <sup>1</sup>					
	Tárgyév elején (2018.01.01.) (25 Ft névértékű részvények)			Időszak végén (2018.12.31.) (2,5 Ft névértékű részvények)			Tárgyév elején (2018.01. 01)			Időszak végén (2018.12. 31.)		
	% <sup>2</sup>	% <sup>3</sup>	db	% <sup>2</sup>	% <sup>3</sup>	db	% <sup>2</sup>	% <sup>3</sup>	db	% <sup>2</sup>	% <sup>3</sup>	db
Belföldi intézményi/társaság	44,04	44,04	9 186 352	61,6059	61,60 59	203 621 675						
Külföldi intézményi/társaság	6,89	6,89	1 459 313	1,572	1,572	5 195 819						
Belföldi magánszemély	36,07	36,07	7 523 906	24,8945	24,89 45	82 282 062						
Külföldi magánszemély	0,52	0,52	108 812	0,389	0,389	1 285 7802						
Munkavállalók, vezető tisztségviselők	10,43	10,43	2 175 706	6,5826	6,582 6	21 757 060						
Saját tulajdon												
Államháztartás részét képező tulajdonos <sup>4</sup>												
Nemzetközi Fejlesztési Intézmények <sup>5</sup>												
Egyéb	1,95	1,95	405 911	4,956	4,956	16 380 7524						
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>100</b>		<b>20 860 000</b>	<b>100</b>		<b>330 523 148</b>						

<sup>2</sup> Tulajdoni hányad <sup>3</sup> Szavazati jog

A bevezetett sorozat megegyezik a teljes alaptőkével. A tulajdoni hányad és a szavazati jog megegyezik.

**RS2. A saját tulajdonban lévő részvények (db) mennyiségének alakulása a tárgyévben**

	január 01.	március 31.	június 30.	szeptember 30.	december 31.
Társasági szinten	0	0	0	0	0
Leányvállalatok	0	0	0	0	0
<b>Mindösszesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>