

**KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő
Nyilvánosan Működő Társaság**

**ÉVES JELENTÉS
2016.**

TARTALOMJEGYZÉK

Az Igazgatóság levele a részvényesekhez

A Felügyelő Bizottság jelentése

Független könyvvizsgálói jelentések

A Társaság bemutatása

Konszolidált vezetőségi jelentés

Konszolidált pénzügyi kimutatások

A KONZUM Nyrt. vezetőségi jelentése

A KONZUM Nyrt. éves beszámolója

Tisztelt Részvényes!

A Konzum Csoport egészét bemutató, 2016. december 31-i, Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alapján összeállított 2016. évi konszolidált pénzügyi kimutatások szerint a mérlegfőösszeg 4.031.243 E Ft, az időszaki nettó eredmény 47.362 E Ft veszteség.

Az anyavállalat, a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2016. december 31-i, magyar számviteli törvény szerint készült, auditált éves beszámolója 646.880 E Ft mérlegfőösszeg mellett 20.766 E Ft veszteséget tartalmaz.

A KONZUM Nyrt. menedzsmentje 2015-2016 években új üzleti stratégiát dolgozott ki, fő feladatokként jelölve a befektetés-szervezést, menedzselést, tőkebevonást. Az új üzleti stratégiának megfelelően a társaság eredményesebb működése, a részvényesek hosszú távú érdekeinek védelme várható.

2016-ban a csoport szintű gazdálkodásban meghatározó tényezők:

- a KONZUM Nyrt. tőkelezállításával és a vagyonkiosztással lezárult a KONZUM Csoport átszervezése
- az év végén történt HUNGUEST Hotels Szállodaipari Zrt. kisebbségi részvénytársaságjának megszerzésével a stratégiának megfelelően a KONZUM Csoport belépett a turisztikai piacra.

A KONZUM Nyrt. az elfogadott stratégiájának megfelelően továbbra is holdingként működik és befektetésekkel kapcsolatos stratégiai döntéseket hoz. Fő célkitűzése a leány- és társult vállalatok likviditásának és jövedelemtermelő képességének javítása.

Budapest, 2017. április 24.



Jászai Gellért Zoltán
az Igazgatóság elnöke

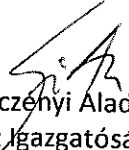
Felelősségvállaló nyilatkozat

- a) az alkalmazható számviteli előírások alapján a legjobb tudásunk szerint elkészített 2016. évi éves beszámoló valós és megbízható képet ad a KONZUM Nyrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint a nyereségről és veszteségről, továbbá
- b) a 2016. évi vezetőségi jelentés megbízható képet ad a KONZUM Nyrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket,
- c) az alkalmazható számviteli előírások alapján a legjobb tudásunk szerint elkészített összevont (konszolidált) éves beszámoló valós és megbízható képet ad a KONZUM Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- d) az összevont (konszolidált) vezetőségi jelentés megbízható képet ad a KONZUM Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és a bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2017. április 24.



Lászlai Gellért Zoltán
az Igazgatóság elnöke



Linczenyi Aladin Ádám
az Igazgatóság tagja

*A Konzum Nyrt.
Felügyelőbizottságának jelentése*

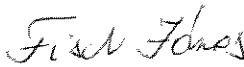
*a 2017. év április hó 26. napi évi rendes közgyűlés
előterjesztéseinek megvizsgálásáról*

A KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság Felügyelőbizottsága megtárgyalta a 2017. április 26-ai évi rendes közgyűlés előterjesztéseit, közöttük kiemelten a Részvénytársaság 2016. évi auditált éves beszámolóját és a 2016. évi auditált összevont (konszolidált) éves beszámolóját.

A Felügyelőbizottság egyetértően tudomásul vette a könyvvizsgáló jelentését, amely szerint a 2016. évi éves beszámoló, valamint a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) alapján készített 2016. évi (konszolidált) éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Konzum Nyrt. 2016. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

A Felügyelőbizottság javasolja a Közgyűlésnek az Igazgatóság napirendi pontokhoz kapcsolódó előterjesztéseinek elfogadását azzal, hogy a részvénytársaság 2016. évi éves beszámolóját **646.880.000 Ft** mérlegfőösszeggel és **-20.766.000 Ft** mérleg szerinti eredménnyel, 2016. évi összevont (konszolidált) éves beszámolóját **4.031.243.000 Ft** mérlegfőösszeggel és **- 47.362.000 Ft** időszaki nettó eredménnyel hagyja jóvá.

Pécs, 2017. év április hó 3. nap


Fischer János
Konzum Nyrt.
Felügyelőbizottság Elnöke

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényeseinek

Vélemény

Elvégeztük a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság ("a Társaság") 2016. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 646.880 E Ft, az adózott eredmény 20.766 E Ft, veszteség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2016. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk a Társaságtól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámoló egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdés

A társaság alaptőkéjét az üzleti évben 2.086.000 E Ft-ról 521.500 E Ft-ra szállították le veszteségrendezés és tőkekivonás érdekében. Ugyanakkor a befektetett pénzügyi eszközök összege jelentősen csökkent a KONZUM Áruház Zrt-ben lévő részesedés kivezetése következtében. Az

alaptőke leszállítására elsődlegesen törvényi kötelezettségként került sor, ugyanis a saját tőke a korábbi évek veszteségei következtében az alaptőke kétharmada alá csökkent. A kötelező

veszteségrendezés mértéke 1.032.000 E Ft volt. A veszteségrendezés mellett 475.000 E Ft összegben tőke kivonásra került sor. A tőke kivonás keretében a részvényesek részére teljesítendő kifizetés elsődlegesen nem pénzbeli juttatásként, a KONZUM Áruház Zrt törzsrészvényeivel történt.

Figyelmünket erre a területre összpontosítottuk mert az alaptőke leszállítás hatása a pénzügyi kimutatásokra jelentős volt, módszere pedig magas becslési bizonytalanságot okozhatott.

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések könyvvizsgálata során elvégzett eljárások

Könyvvizsgálati eljárásaink az alaptőke leszállítás elszámolásának alátámasztására a következők voltak:

- megvizsgáltuk a saját tőke mértékét és meghatároztuk a veszteségrendezés kötelező összegét, amit összehasonlítottunk a könyvekben szereplő értékkel;
- azonosítottuk a tőke kivonás összegét;
- megvizsgáltuk az alaptőke csökkentés cégjogi és tőkepiaci jogszabályok szerinti betartását;
- számviteli becslés alkalmazásával összevetettük a tőke kivonással érintett részvények és az érte kapott KONZUM Áruház Zrt részvények értékarányát;
- megvizsgáltuk az alaptőke leszállítás főkönyvben történt elszámolását.

Az elvégzett eljárások során nem azonosítottunk lényeges hibát.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a KONZUM Kereskedelmi és Ipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2016. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint a KONZUM Kereskedelmi és Ipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2016. évi üzleti jelentése összhangban van a KONZUM Kereskedelmi és Ipari Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2016. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentieken túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlése a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk

megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.

- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Pécs, 2017. április 26.

Dr. Hoffmann Anna

Dr. Hoffmann Anna
ügyvezető igazgató
ESSEL Audit KFT
MKVK001109

Dr. Hoffmann Anna

Dr. Hoffmann Anna
kamarai tag könyvvizsgáló
MKVK001631

ESSEL AUDIT
Könyvvizsgáló Kft.
Budapest, Fertály u. 7.
Adószám: 12688322-42

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan működő Részvénytársaság és leányvállalatai („a Csoport”) 2016. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2016. december 31-i fordulónapra készített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege 4.031.243 E Ft, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó átfogó jövedelem kimutatásból, amelyben az üzleti év átfogó jövedelme 47.362 E Ft veszteség -, konszolidált saját tőke-változás kimutatásból, konszolidált cash-flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált kiegészítő megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2016. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált jövedelmi helyzetéről és konszolidált cash-flow-iról a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal – ahogyan azt az EU befogadta – („EU IFRS-ek”) foglaltakkal összhangban.

Vélemény alapja

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk a Csoporttól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségünknek is.

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdése

A kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

A befektetett eszközök állománya az üzleti évben 1.199.319 E Ft-ról 3.418.299 E Ft-ra, 185 %-kal növekedett a befektetett pénzügyi eszközök és a társult vállalkozásokban lévő részesedések növekedése hatására, miközben az ingatlanok és befektetési ingatlanok kikerültek a könyvekből. Fentiek következményeként a befektetett eszközök a fordulónapi 3.418.299 E Ft-os összege 84,8 %-os arányt képvisel a 4.031.243 E Ft értékű mérlegfőösszegben.

Figyelmünket erre a területre összpontosítottuk, mert a befektetett eszközök összegének és szerkezetének változása jelentős hatással volt a pénzügyi kimutatásokra és a könyvvizsgálatra.

Könyvvizsgálatunk során jelentős könyvvizsgálati figyelmet fordítottunk azokra a területekre, ahol

- a lényeges hibás állítás kockázatai magasabbak,
- a számviteli becslések magas becslési bizonytalanságot hordoznak,
- olyan eseményeket, ügyleteket azonosítottunk, melyek hatása a pénzügyi kimutatásokra jelentős.

Az ingatlanok és befektetési célú ingatlanok pénzügyi kimutatásokból való kikerülésének, valamint a befektetett pénzügyi eszközök és a társult vállalkozásban lévő részesedések állománya növekedésének könyvvizsgálatát célzó eljárásaink az alábbiak voltak:

- az ingatlanok és a befektetési célú ingatlanok csökkenése kapcsán vizsgáltuk az eszközök pénzügyi kimutatásokból való kikerülésének elszámolását, az ügyleteknek a vállalkozás folytatása elvére gyakorolt hatását;
- az üzleti évben megszűnt részesedések elszámolását az anyavállalatnál;
- a leányvállalatok és társult vállalkozások vonatkozásában az új befektetések tőkekonzolidációját.

Az elvégzett eljárások során nem azonosítottunk lényeges hibát.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatai 2016. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak.

A konszolidált üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá a konszolidált üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

A KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság átruházható értékpapírjait Az Európai Gazdasági Térség tagállamának szabályozott piacára kereskedésre befogadták, ezért a konszolidált üzleti jelentésről szóló véleményünknek ki kell terjednie a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információkra, és nyilatkoznunk kell arról, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B. § (2) bekezdés a)-d) és g) pontjában említett információkat.

Véleményünk szerint a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatai 2016. évi konszolidált üzleti jelentése összhangban van a KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatai 2016. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiekén túl a Csoportról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) a konszolidált üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A konszolidált üzleti jelentés részét képező vállaltirányítási nyilatkozat tekintetében megerősítjük továbbá, hogy a Csoport rendelkezésre bocsátotta a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés a)-d) és g) pontjában említett információkat.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem társának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;

Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.

Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.

Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoport gazdasági egységei pénzügyi információira vonatkozóan ahhoz, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokról véleményt fejezhessünk ki. Mi vagyunk felelősek a csoport-könyvvizsgálat irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Ezen felül az irányítással megbízott személyek felé nyilatkozunk arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és ügyeket,

amelyek ésszerű megfontolás mellett érintheti függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a legnagyobb jelentőséggel bírtak a jelen időszak konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálata során, és amelyek ily módon kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdéseknek minősültek. Ezeket a kérdéseket a könyvvizsgálói jelentésünkben is bemutatjuk, hacsak jogszabály nem tiltja kifejezetten adott kérdés nyilvános bemutatását, vagy ha – rendkívül ritka esetben – nem döntünk úgy, hogy valamely ügyet a könyvvizsgálói jelentésben nem szabad kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Pécs, 2017. április 26.

Dr. Hoffmann Anna

Dr. Hoffmann Anna
ügyvezető igazgató
ESSEL Audit Könyvvizsgáló Kft
MKVK001109

Dr. Hoffmann Anna

Dr. Hoffmann Anna
Kamarai tag könyvvizsgáló
MKVK001631

ESSEL AUDIT
Könyvvizsgáló Kft.
Budapest, Fertály u. 7.
Adószám: 12888322-2-42

A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

A társaság adatait a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság Bevezetési és Forgalmantartási Szabályzata rendelkezéseinek megfelelő formában mutatjuk be.

A) ÁLTALÁNOS CÉGADATOK

TSZ1. Általános cégadatok

A hatályos alapszabály kelte	2016. 06. 26.
Utolsó cégbíróági bejegyzés helye	Pécsi Törvényszék Cégbírósága
Utolsó cégbíróági bejegyzés ideje	2016. 05. 18.
Utolsó cégbíróági bejegyzés száma	Cg. 02-10-050623/197
A Kibocsátó alaptőkéjének összege az üzleti év zárásakor	521.500.000 Ft
A Kibocsátó működésének időtartama	határozatlan/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: www.konzum.hu a BÉT honlapja: www.bet.hu
A Kibocsátó fő tevékenységi köre	6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

B) A KIBOCSÁTÓ ÉRTÉKPAPÍR STRUKTÚRÁJA, TULAJDONOSI KÖR

RS4. A Kibocsátó értékpapír struktúrája

A Kibocsátó jegyzett tőkéje	521.500.000 Ft
Az értékpapír előállítási módja	Dematerializált
Az értékpapír típusa	Törzsrészvény
Részvényfajta	Névre szóló
Névértéke	25 Ft
Tőzsdei értékpapír (igen/nem)	igen
A bevezetés éve (tőzsdei értékpapír esetén)	1990.
Sorozat és sorszáma	00000001-20860000
Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok felsorolása	Azonos jogokat biztosít
Ellenőrző sor (az értékpapír-sorozatok össznévértékének összege)	521.500.000 Ft

A RÉSZVÉNYSTRUKTÚRÁHOZ, A TULAJDONOSI KÖRHÖZ KAPCSOLÓDÓ ADATLAPOK

RS1. Tulajdonosi struktúra, a részesedés és szavazati arány mértéke

	Teljes alaptőke						Bevezetett sorozat ¹					
	Tárgyév elején (2016.01.01.) (100 Ft névértékű részvények)			Időszak végén (2016.12.31.) (25 Ft névértékű részvények)			Tárgyév elején (2016.01. 01)			Időszak végén (2016.12. 31.)		
	% ²	% ³	db	% ²	% ³	db	% ²	% ³	db	% ²	% ³	db
Belföldi intézményi/társaság	76,0		15 862 272	43,11		8 993 066						
Külföldi intézményi/társaság	11,2		2 324 686	11,14		2 324 686						
Belföldi magánszemély	12,7		2 648 690	12,7		2 648 690						
Külföldi magánszemély	0,1		11 320	0,1		11 320						
Munkavállalók, vezető tisztségviselők	0,0		5 000	32,95		6 874 206						
Saját tulajon												
Államháztartás részét képező tulajdonos ⁴												
Nemzetközi Fejlesztési Intézmények ⁵												
Egyéb	0,0		8 032	0,0		8032						
ÖSSZESEN:	100	100	20 860 000	100	100	20 860 000						

² Tulajdoni hányad

³ 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
Mindösszesen	0	0	0	0	0

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

Név	Nemzetiség ¹	Tevékenység ²	Mennyiség (db)	Részesedés (%) ³	Szavazati jog (%) ^{3,4}	Megjegyzés ⁵
Forlev Kft.	B	T	8 890 394	42,62		
Jászai Gellért	B		6 869 206	32,93		
Clearstream Banking S.A.	K	L	2 055 066	9,85		

¹Belföldi (B), Külföldi (K)

²Letétkezelő (L) Gazdasági Társaság (T) Intézményi (I)

A bevezetett sorozat megegyezik a teljes alaptőkével.

A részesedési arány és a szavazati jog megegyezik.

C) VÁLLALATVEZETÉS, FOGLALKOZTATÁS

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

Jelleg ¹	Név	Beosztás	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése	Saját részvény tulajdon (db)
IT, SP	Jászai Gellért Zoltán	IT elnök, vezig.	2015.04.30	2019.04.30.	6 869 206
IT	Forczek László István	IT tag	1996.05.30.	2019.04.30.	
IT	Linczenyi Aladin Ádám	IT tag	2016.04.26.	2019.04.30.	
FB	Fischer János	FB tag	2016.04.26.	2019.04.30.	
FB	Dr. Gál Sándor	FB tag	2000.09.28.	2019.04.30.	5 000
FB	Lévai Miklós	FB tag	2000.09.28.	2019.04.30.	
FB	Dr. Rekettye Gábor	FB tag	2001.04.28.	2019.04.30.	
FB	Várady Zoltán Sándor	FB tag	2015.04.30.	2019.04.30.	
Saját részvény tulajdon (db) ÖSSZESEN:					6 874 206

¹ 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	15	15	1
Csoportszinten	58	58	8

**KONZUM BEFEKTETÉSI ÉS VAGYONKEZELŐ
NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**KONSZOLIDÁLT
VEZETŐSÉGI JELENTÉSE
2016.**

Pécs, 2017. április 4.

Az Európai Parlament és Tanács 1606/2002. EK rendelet 4. cikke előírja, hogy a Tőzsdére bevezetett társaságok 2005. évtől kezdődően az összevont (konszolidált) éves beszámolójukat a nemzetközi számviteli standardoknak (IRFS) megfelelően készítsék el.

A Konzum Csoport 2016. évi nemzetközi számviteli standardok szerinti konszolidált árbevétele 23,94 M Ft, az időszaki nettó eredmény -47,362M Ft veszteség.

A Konzum Nyrt. 2016. évben részben tőkekivonás, részben veszteségrendezés mellett a jegyzett tőke leszállítását valósította meg. A tőkekivonás rendezése a KONZUM ÁRUHÁZ Zrt. részvényeivel, valamint pénzeszkőzzel történt. Az eszkozmozgással egyidőben a KONZUM Nyrt. bázis időszaki leányvállalatai (KONZUM ÁRUHÁZ Zrt., KONZUMGRES Kft.) kikerültek a leányvállalati és a konszolidációs körből. A tőkekivonás eszközeit a KONZUM Nyrt. tulajdonosai kapták meg részesedéseik (szavazati arányaik) alapján. A tárgyidőszakban a leányvállalati kör a KZBF INVEST Kft. projekt társasággal, míg a társult vállalati kör a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt., Konzum Management Kft., KPRIA Magyarország Zrt., Legatum '95 Kft., a BLT Group Zrt. valamint a BLT Ingatlan Kft. társaságokkal bővült. A tőkekivonás valamint a konszolidációs kör változása miatt – mivel a 2015. év végi mérleg és eredménykimutatás tartalmazza a volt leányvállalatok adatait is – a 2016. évi mérleg és eredménykimutatás egyes sorai jelentős változást mutatnak a bázis időszakhoz képest.

A befektetett eszközök a KZBF Kft. min új leányvállalat alapításával valamint más társaságokban meghatározó befolyás megszerzésével jelentősen nőtt. Ennek oka, hogy a KZBF Kft. 2016. december 29-én megszerezte a Hunguest Hotels Zrt. szavazó részvényeinek 32,059%-át. A befektetés értéke 3,38 mrd Ft. Tekintettel arra, hogy a meghatározó befolyás szerzésére év végén került sor, a Hunguest Hotels Zrt. mint társult vállalat nem szerepel a Konzum Nyrt. konszolidált beszámolójában.

A befektetett pénzügyi eszközök értéke a társult vállalatok bevonása, illetve a tőkekivonás (eszközkivonás) együttes eredményeképpen az előző év végéhez képest 3030 %-kal nőtt.

A forgóeszközök értéke a leányvállalatok konszolidációs körből való kikerülése miatt 10%-kal kevesebb, mint 2015. év végén. A kereskedelmi tevékenységet végző leányvállalatok kikerülésével a készletek értéke nullára, az áruszállításból és szolgáltatásból eredő követések 1 %-ra csökkentek. A vevő követelések értéke az anyavállalat ált nyújtott szolgáltatásból (számviteli szolgáltatás, bérbeadás, megbízás) származik. Az egyéb követelések 24 %-os csökkenése a leányvállalatok kikerüléséhez kapcsolódik. A pénzeszközök 779%-os emelkedését mutatnak.

A saját tőke 75%-os csökkenése részben a tőke kivonás, részben a konszolidációs kör változásának eredménye. A jegyzett tőke leszállítása során a törzsrészesvények számának változatlanlansága mellett a névértéke 25%-kal csökkent, amely a jegyzett tőke ilyen arányú csökkenését eredményezte. A jegyzett tőke leszállításának oka törvényi előírások alapján történő veszteségrendezés valamint saját elhatározásból történő tőke kivonás volt. Az időszaki nettó eredmény a bázisidőszakhoz képest 75%-os növekedést mutat.

A tőke kivonással kikerültek a kötelezettségek közül a banki hitelek, mivel ezek az irodaház ingatlanhoz kötődtek. A hosszú lejáratú hitelek megszűntek. A szállítói kötelezettségek 98 %-kal csökkentek, amelyek legnagyobb része a KONZUMGRES Kft.-hez kötődtek. A KONZUM ÁRUHÁZ Zrt. a KONZUMGRES Kft. 99 %-os tulajdonosa, így a KONZUM ÁRUHÁZ Zrt. kikerülésével a KONZUMGRES Kft. is kikerült a KONZUM Nyrt. leányvállalatai közül. A rövid lejáratú kötelezettségek a bázishoz viszonyítva 699%-kal nőtt, amely csoport szinten a Hunguest Hotels Zrt. megvásárlásához köthető.

1. ÁRBEVÉTEL

A konszolidált árbevétel megoszlása tevékenységek szerint:

Tevékenység	2016.		2015.		Index
	M Ft	Megoszlás %	M Ft	Megoszlás %	%
Kereskedelem	0	0	1.779,3	91,5	-91,5
Egyéb	23,94	100,0	164,3	8,5	14,6
Összesen:	23,94	100,0	1.943,6	100,0	

A KONZUM Nyrt. tevékenysége 2016. évben jelentősen megváltozott. Kikerült a tevékenységei közül a saját tulajdonú ingatlan bérbeadása és a számviteli szolgáltatás, előtérbe került a vagyonkezelés és projektmenedzsment. A konszolidált árbevétel nagymértékben, 98,8 %-kal csökkent. A konszolidált árbevétel lényegében megegyezik a KONZUM Nyrt. anyavállalat árbevételével. Az árbevétel kisebb része a 2016. év eleji számviteli szolgáltatásból származik, míg 20 M Ft a társaság II.félévi tevékenységéhez köthető.

2. BRUTTÓ EREDMÉNY

Az építőanyag kereskedelemmel foglalkozó leányvállalat kikerülésével az építőanyag kereskedelmi tevékenység is kikerült a konszolidációs körből. A fenti ok miatt az eladott áruk beszerzési értéke nulla és így a bruttó eredmény megegyezik az árbevétellel. A bruttó eredmény 23.940 E Ft volt, amely a bázis 5 %-a.

3. ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE

Az üzleti tevékenység 39.541 E Ft veszteséget eredményezett az előző évi 149.529 E Ft nyereség után. A veszteséget egyrészt az árbevétel drasztikus csökkenése, valamint a tőke kivonás miatt a dolgozói létszám megszűnése eredményezte.

4. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY

A 2016. évben a Konzum Csoport adózás előtti eredménye 46.572 E Ft veszteséget mutat.

5. BERUHÁZÁSOK

2016. évben a Konzum Csoport beruházása nulla Ft volt.

6. BEFEKTETÉSEK

A Konzum Csoport leányvállalatainak száma a bázishoz képest eggyel csökkent. Jelenleg a KZBF Invest Kft. mint leányvállalat valamint a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt., Konzum Management Kft., KPRIA Magyarország Zrt., Legatum '95 Kft., a BLT Group Zrt. valamint a BLT Ingatlan Kft. mint társult vállalkozások kerültek a konszolidációba bevonásra. A KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt. (7621 Pécs, Irgalmasok u. 5.) képviselőjében nyilatkozunk, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján a legjobb tudásunk szerint elkészített 2016. évi vezetőségi beszámolóban leírtak valós és megbízható képet adnak a KONZUM Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, veszteségéről, nyereségéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

7. A TÁRSASÁG 2017. ÉVRE VONATKOZÓ KILÁTÁSAI, TERVEI

A KONZUM Nyrt., mint anyavállalat holdingként működik, a befektetésekkel kapcsolatos stratégiai döntéseket hozza meg. A tevékenységet alapvetően a leányvállalatok végzik.

A KONZUM Nyrt. befektetéseit elsősorban külső forrásból vagy leányvállalatokon keresztül közös vállalkozással kívánja megvalósítani. A jövőben a társaság tervei között szerepel a külföldi piacokon való megjelenés annak érdekében, hogy a vállalatcsoportot nemzetközi szintre emelje. A társaság menedzsmentje folyamatosan kutatja további befektetések lehetőségét, biztosítva a vállalatcsoport eredményes működését és a részvényesek védelmét.

8. KÖRNYEZETVÉDELLEM

A korábban a Konzum Nyrt. tulajdonában álló marcali gyártelepen történt környezetszennyezéssel kapcsolatos ráfordítás nem merült fel.

A Kúria a Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnak a Hatóságot új eljárásra kötelező ítéletét hatályon kívül helyezte, az ügyben hatósági intézkedésre nem került sor.

9. FELELŐS TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁSI NYILATKOZAT

A Konzum Nyrt. 2016-os üzleti évben követett felelős társaságirányítási gyakorlatáról készült jelentés a társaság honlapján közzétételre kerül.

10. KOCCÁZATELEMZÉS, BELSŐ KONTROLLOK

A társaság Igazgatósága a menedzsment előterjesztése alapján értékelt a belső kontrollok működését a cégcsoport egészére kiterjedően.

A menedzsment a társaság várható pénzügyi, működési, szabályozási és egyéb kockázatai alapján folyamatosan kockázatelemzést végez, amely számba veszi az egyes fenyegető körülmények bekövetkezésének valószínűségét és lehetséges negatív hatását.

11. SOKSZÍNŰSÉGI POLITIKA

A Konzum Csoport a jelenleg is zajló részvényesi struktúraváltozással, valamint működési célkitűzéseinek újratervezésével összhangban szervezi újjá menedzsmentjét, és a működésének ellenőrzésére hivatott szerveinek személyi összetételét.

A Konzum Csoport elkötelezett a sokszínűségi politikában megfogalmazható célkitűzések gyakorlati érvényre juttatása mellett, és kifejezetten elismeri annak szükségszerűségét.

A Konzum Csoport humánpolitikai gyakorlata során törekszik arra, hogy a sokszínűségi politika elvi maximái minden tekintetben beteljesüljenek. A Konzum Csoport rövid és középtávú céljainak eléréséhez olyan ügyvezetést, illetve felügyeleti rendszert működtet, amely a jogszabályok maradéktalan betartásával, a mindenkori szakmai kritériumoknak megfelelően biztosítja a Konzum Csoport befektetői érdekeinek képviseletét, valamint a Konzum Csoporttal szemben támasztott befektetői elvárások messzemenő teljesítését.

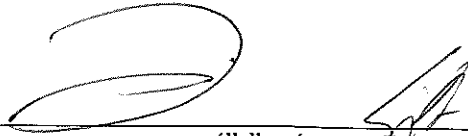
**KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**

Konszolidált pénzügyi beszámoló

2016. üzleti évre

Statisztikai számjel: 10210901-2871-114-02
Céjegyzék szám: 02-10-050623
Cím: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.

Budapest, 2017. április 3.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

KONZUM
Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.
Pécs, Irgalmasok utca 5.

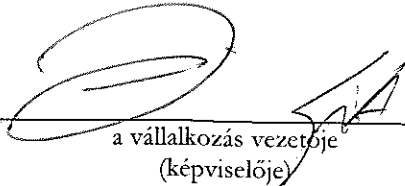
Tartalom

1. KONSZOLIDÁLT MÉRLEG.....	3
2. KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS.....	5
3. KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE-VÁLTOZÁS KIMUTATÁS.....	6
4. KONSZOLIDÁLT KIEGÉSZÍTŐ MEGJEGYZÉSEK.....	7
5. KONSZOLIDÁLT CASH FLOW-KIMUTATÁS.....	22

1. Konszolidált mérleg

	Mellékletek	2016 eFt	2015 eFt
ESZKÖZÖK			
Befektett eszközök			
Immateriális eszközök	11	0	872
Ingatlanok	11	0	160 965
Befektetési célú ingatlanok	11	0	896 937
Műszaki berendezések, gépek, járművek	11	0	13 364
Egyéb berendezések felszerelések, járművek	11	0	20 472
Befektetett pénzügyi eszközök	12	3 233 230	106 709
Részesedés társult vállalkozásban	13	185 070	0
		3 418 299	1 199 319
Forgóeszközök			
Készletek	14	0	154 478
Vevők	14	1 626	297 400
Váltókövetelések	14	0	0
Egyéb rövid lejáratú követelések+aktív időbeli elhatárolások	14, 15	587 715	775 121
Értékpapírok	15	200	200
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	15	23 403	3 003
		612 944	1 230 202
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		4 031 243	2 429 521

Budapest, 2017. április 3.

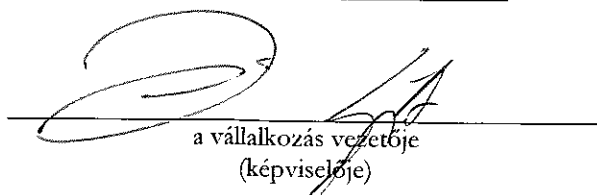

 a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

KONZUM
 Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.
 Pécs, Irgalmasok utcája 5.

Konzolidált mérleg (folytatás)

	Mellékletek	2016 eFt	2015 eFt
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó tőke			
Jegyzett tőke	15	521 500	2 086 000
Tőketartalék	16	0	0
Eredménytartalék	16	89 536	-647 007
Lekötött tartalék	16	33 000	0
Időszaki nettó eredmény	16	-44 586	-181 560
		599 449	1 257 433
Nem ellenőrző részesedés			
	16	-2 476	8 273
		596 974	1 265 706
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Beruházási és fejlesztési hitelek	17	0	331 916
Lízingügyletek	17	0	5 828
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	17		334 515
		0	672 259
Rövid lejáratú kötelezettség			
Hitelek, kölcsönök	17	1 130 065	153 960
Szállítók	17	5 882	269 291
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	17	2 298 322	68 305
		3 434 269	491 556
FORRÁSOK ÖSSZESEN		4 031 243	2 429 521

Budapest, 2017. április 3.

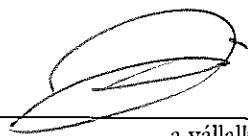

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

KONZUM
Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.
Pécs, Irgalmasok utcája 5.

2. Konszolidált eredménykimutatás

EREDMÉNYKIMUTATÁS december 31-ével végződő évről	Mellékletek	2016 eFt	2015 eFt
Belföldi értékesítés árbevétele	18	23 940	1 943 211
Export értékesítés árbevétele	18	0	427
Összes árbevétel		23 940	1 943 638
Eladott áruk beszerzési értéke	18	0	-1 502 989
Bruttó eredmény		23 940	440 649
Aktivált saját teljesítmények értéke	18	0	
Anyagjellegű ráfordítások	18	-42 398	-196 164
Személyi jellegű ráfordítások	18,19	-14 298	-158 884
Értékcsökkenési leírás	20	-183	-25 534
Egyéb ráfordítások/egyéb bevételek	19	-10 763	89 462
Részesedés társult vállalkozás eredményéből		4 160	0
ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE		-39 541	149 529
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	20	-7 031	-322 350
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		-46 572	-172 821
ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG		-790	-8 739
Tárgyévi eredmény		-47 362	-181 560
IDŐSZAKI NETTÓ EREDMÉNY/ÁTFOGÓ EREDMÉNY		-47 362	-181 560
Anyavállalat tulajdonosaira jutó eredmény		-44 586	-181 560
Nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény		-2 776	0
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)			
Alap		-2,34	-9

Budapest, 2017. április 3.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

KONZUM
Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.
Pécs, Irgalmasok utcája 5.

KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konzolidált pénzügyi beszámoló
2016. január 1.-2016. december 31.
üzleti évről

3. Konszolidált saját tőke-változás kimutatás

	Jegyzett tőke	Eredménytartalék	Lekötött tartalék	Időszaki nettó eredmény	Nem kontrolláló érdekeltség	összesen
Egyenleg 2016. január 1-jén	2 086 000	-647 007		-181 560	8 273	1 265 706
Előző évi eredmény átvezetése		-181 560		181 560		0
Tőkeleszállítás, tőkekivonás	-475 000					-475 000
Tőkeleszállítás veszteség rendezésére	-1 031 990	1 031 990				0
Tőkeleszállítás eredménytartalék javára	-57 510	57 510				0
Pótbefizetés leányvállalat javára nem kontrolláló érdekeltség által			33 000			33 000
Kapcsolat vállalkozási viszony megszűnése miatti kivezetés		-171 397			-8 273	-179 670
Üzletrész értékesítés					300	300
Tárgyévi eredmény				-44 586	-2 776	-47 362
	521 500	89 536	33 000	-44 586	-2 476	596 974

4. KONSZOLIDÁLT KIEGÉSZÍTŐ MEGJEGYZÉSEK

4.1. A Csoport bemutatása

Az anyavállalat:

- *A Társaság neve:* KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
- *Székhelye:* 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.
- *Internetes honlapjának címe:* www.konzum.hu
- *Alakulásának ideje:* 1988. január 1.a Konzum Áruház Szövetkezeti Közös Vállalat jogutódjaként
- *Cégbejegyzés ideje:* 1988. október 28.
- *Cégjegyzékszám:* 02 10 050623
- *Fő tevékenységi köre:* Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- *Jegyzett tőke az üzleti év fordulónapján:* 521.500.000 Ft
- *Az éves beszámoló aláírására jogosult tisztségviselő:* Jászai Gellért Zoltán igazgatósági tag
Linczényi Aladin Ádám igazgatósági tag
együttesen
- *Könyvviteli feladatok ellátásáért felelős személy neve:* Kovács Katalin
Regisztrációs szám: 146499
- *A társaság könyvvizsgálója:* ESSEL Audit Könyvvizsgáló Kft.
MKVK regisztrációs szám: 001109
- *A könyvvizsgálatért felelő személy:* Dr. Sasváriné Dr. Hoffmann Anna
MKVK regisztrációs szám: 001631

A konszolidációba bevont leányvállalatok:

A konszolidált éves beszámoló készítésénél a Konzum Nyrt. leányvállalatai közül a következő vállalatok mérlegadatait vettük figyelembe:

megnevezés	szavazati	
	arány	székhely
KZBF Invest Kft.	90,0%	1026 Budapest, Riadó utca 1-

3.

Az anyavállalat a tárgyévben tőkeleszállítással együtt tőke kivonást hajtott végre 475.000 eFt értékben. A részvényesek részére teljesítendő kifizetés a KONZUM Áruház Zrt. 4.750.000 db 100Ft/db névértékű dematerializált törzsrészvényeinek a részvényesek értékpapírszámláira való átvezetéssel valósult meg. Ily módon a Konzum Áruház Zrt. és az irányítása alatt álló Konzumgres Kft. kikerült a konszolidációs körből.

Részesedés társult vállalkozásban

megnevezés	szavazati arány	székhely
KPRIA Magyarország Zrt.	45,0%	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.
Konzum Management Kft.	30,0%	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.
Konzum Alapkezelő Zrt.	46,8%	1075 Budapest, Rumbach S. u. 15.
Legatum '95 Kft.	36,0%	7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.
BLT Group Zrt.	22,8%	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.
BLT Ingatlan Kft.	22,8%	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

Az egyéb részesedéseket a befektetett pénzügyi eszközök között mutatjuk ki.

Saját részvényt, üzletrészt nem vásárolt vissza a csoport egyetlen tagja sem, ezért az nem szerepel a saját tőkében.

A csoport fő tevékenysége

Az anyavállalat fő tevékenysége 2016.06.30-ig számviteli szolgáltatás nyújtása valamint tanácsadás leányvállalatok és egyéb vállalkozások részére

Az anyavállalat jegyzett tőkéje

Tárgyév: 521.500 eFt
Előző év: 2 086 000 eFt

Az alaptőkét 20 860 000 db 25 Ft névértékű névre szóló részvény testesíti meg. A részvénytőke 88,76 %-át belföldi társaságok és magánszemélyek, 11,2 %-át külföldi befektető társaságok és magánszemélyek 0,04 %-át egyéb, ismeretlen részvényesek birtokolják.

Többségi befolyással rendelkező részvényesek:

Forlev Kft. 7621 Pécs, Irgalmasok u. 5.
Szavazatainak aránya: 75,55 %

4.2. Számviteli politika

A beszámoló összeállításának alapja

A Konzum Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt., mint tőzsdére bevezetett társaság az Európai Parlament és Tanács 1606/2002 EK rendelet 4. cikke és a számvitelről szóló törvény 10. § (2) bekezdése alapján 2005-től a nemzetközi számviteli standardoknak (IFRS) megfelelően összeállított összevont (konzolidált) éves beszámoló készítésére kötelezett.

Az elmúlt időszakban hatályba lépett, az IASB és IFRIC által kibocsátott standardokban és értelmezésekben megtalálható előírásokat a Konzum Nyrt. a 2015-ös üzleti évről szóló konszolidált pénzügyi kimutatásaiban figyelembe vette. Ezen módosítások és új standardok alkalmazása hatással voltak a csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

A már elfogadott, de még be nem vezetett standardok várható hatásait nem vizsgálta.

Alkalmazott értékelési eljárások

A konszolidált pénzügyi kimutatásokban a konszolidációba bevont vállalatok vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetét úgy kell bemutatni, mintha ezek a vállalatok egyetlen vállalként működnének. Ennek érdekében az összevont (konzolidált) éves beszámolóban az eszközök és források, a bevételek és ráfordítások, a nyereség és a veszteség értékéből - az anyavállalat és a hozzá tartozó leányvállalatok, illetve az utóbbiak egymás közötti kapcsolataiból adódó -a halmozódásokat ki kell szűrni.

A csoport gazdálkodási célkitűzése, hogy a tulajdonosok által rendelkezésre bocsátott vagyon hosszútávon gazdaságosan működjön. Az anyavállalat és a konszolidálásba bevont leányvállalatok könyvvezetésük és beszámolójuk elkészítése során abból indultak ki, hogy a belátható jövőben is fenn akarják tartani működésüket, folytatni akarják tevékenységüket.

A nemzetközi számviteli standardokkal (IFRS) összhangban történő bemutatás érdekében a magyar törvényes előírások szerinti kimutatások megfelelő módosítását, átsorolását, bizonyos tárgyi eszközök (ingatlanok) vonatkozásában átértékelését elvégeztük.

Valamennyi társaság könyvvezetése a kettős könyvvitel keretében történik, és december 31-i fordulónappal készítenek éves beszámolót. A mérlegkészítés időpontja január 31-e.

A beszámolási időszakban a számviteli politika rendelkezései nem módosultak, lezárt időszakot érintő önellenőrzésre, vagy hatósági ellenőrzésre nem került sor, ezért a beszámolási időszak adatai a megelőző évvel összehasonlíthatóak.

Immateriális javak és tárgyi eszközök

Az eszközök értékcsökkenésének elszámolása a használatba vétel időpontjától, a várható hasznos élettartam alapján, lineárisan történik. A 100 E Ft értékhatár alatti tárgyi eszközöket használatba vételkor egyösszegben értékcsökkenési leírásként számoljuk el.

A befektetési célú ingatlanokat az értékcsökkenési leírással csökkentett piaci értéken, minden egyéb eszközt pedig értékcsökkenéssel korrigált bekerülési értéken szerepeltetjük a mérlegben.

Az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot az IFRS standard előírása alapján átsoroltuk az immateriális javak mérlegsorra.

Az IAS 38 szerint nem aktiválható immateriális javakat (alapítás-át szervezés, kutatás költsége, goodwill, stb.) nem szerepeltetünk a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában.

Az ingatlanok közül a Konzum Irodaház minősül befektetési célú ingatlannak, így elkülönítetten – az IAS 40 szerint - van bemutatva a beszámolóban.

Vásárolt készletek, anyagok, kereskedelmi áruk

A készletek értékelése tényleges beszerzési áron történik. Amennyiben a nettó realizálható érték (NRV) nem éri el a tényleges beszerzési árat, vagy az alá csökken, akkor leírással az NRV mértékére korrigáljuk a nyilvántartási árat. A beszerzési ár tartalmaz a beszerzéssel kapcsolatos minden elemet, de nem tartalmaz árfolyamkülönbözetet (IAS 2). A pénzügyi kimutatásokban a készletek leltár alapján szerepelnek.

Befektetett pénzügyi eszközök

A pénzügyi befektetések bekerülési értéken vannak nyilvántartva. Az év végén a pénzügyi befektetéseket értékelni kell. Amennyiben piaci értékük tartósan a nyilvántartási érték alá kerül, úgy értékvesztést kell elszámolni.

A vállalatcsoport tulajdonában lévő pénzügyi befektetések értékelésének alapja az adott társaság évről évre mérlege volt. Az értékelést a saját tőke és befektetés könyv szerinti értéke viszonya alapján végezzük. Az értékelés során (az egyéb részesedések esetében) a társaságra vonatkozó döntések (felszámolás, tevékenység visszafejlesztés, stb.) figyelembe vételre kerültek.

Követelések és tartozások

A részesedési viszonyban álló társaságokkal kölcsönös egyeztetés történik, mely az év végi egymás közötti tartozásokra, követelésekre, valamint az éves egymás közötti bevételekre és ráfordításokra terjed ki.

A tartozások értékelése a tartozásokra vonatkozó dokumentumok, valamint a hitelezők egyenlegközlése alapján történt. A fizetési határidőn túli vevőkövetelésekre minősítés alapján értékvesztés lett elszámolva.

Az itt tárgyalt eszközök és források, valamint a további pénzügyi instrumentumok az IAS 32/39 és az IFRS 7 szerint valós értéken kerültek a pénzügyi kimutatásokba.

A Konzum Csoport folyamatosan elemzi tevékenységének hitel-, a likviditási- és piaci kockázatát. A piaci kockázat részét képező kamatláb kockázatot, devizakockázatot és egyéb árkockázatot nem számszerűsítette, de a kockázatok természetéről, várható – pontosan nem számszerűsíthető – mértékéről rendszeresen beszámol a Felügyelő Bizottságnak.

4.3. Kiegészítő információk a mérleg egyes tételeihez

4.3.1. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok eFt	Szellemi termékek eFt	Összesen eFt
Bruttó érték			
2015.december 31-én	10 282	12 371	22 653
Üzembe helyezés	0	32	32
Csökkenés	-10 282	-12 403	-22 685
2016.december 31-én	0	0	0
Halmozott értékcsökkenés			
2015.december 31-én	10 217	11 564	21 781
Tárgyévi értékcsökkenés	29	32	61
Csökkenés	-10 246	-11 596	-21 842
2016.december 31-én	0	0	0
Nettó könyv szerinti érték			
2015.december 31-én	65	807	872
2016.december 31-én	0	0	0

4.3.2. Tárgyi eszközök

	Ingatlanok eFt	Befektetési célú ingatlan eFt	Műszaki berendezések eFt	Egyéb berendezések eFt	Összesen eFt
Bruttó érték					
2015.december 31-én	181 520	900 000	26 381	93 235	1 201 136
Üzembe helyezés					0
Csökkenés	-181 520	-900 000	-26 381	-93 235	-1 201 136
2016.december 31-én	0	0	0	0	0
Halmozott értékcsökkenés					
2015.december 31-én	20 555	3 063	13 017	72 763	109 398
Tárgyévi értékcsökkenés			22	100	122
Csökkenés	-20 555	-3 063	-13 039	-72 863	-109 520
2016.december 31-én	0	0	0	0	0
Nettó könyv szerinti érték					
2015.december 31-én	160 965	896 937	13 364	20 472	1 091 738
2016.december 31-én	0	0	0	0	0

2016. évben a konszolidációs kör változása valamint az anyavállalati értékesítés miatt év végén immateriális javak és tárgyi eszközök nem szerepelnek a pénzügyi helyzet kimutatásban

4.3.3. Leányvállalatok

December 31-én a Csoport leányvállalatainak kiemelt adatai a következők:

megnevezés	jegyzett tőke	Anyavállalat részesedése			
		szavazati arány	névérték (eFt)	könyv sz. ér. (eFt)	tulajdoni arány
KZBF Invest Kft.	3 000	90,0%	2 700	2 700	90%

December 31-én a Csoport leányvállalatainak főbb pénzügyi adatai a következők:

Név	Befektett eszközök eFt	Forgó- eszközök eFt	Rövid lejáratú kötelezettségek eFt	Eredmény eFt
KZBF Invest Kft.	3 380 000	2 903	3 377 659	-30 756

Az anyavállalat 2015-ben alapította a KZBF Invest Kft-t. 2016. februárban az üzletrész 10%-a értékesítésre került. Év elejétől az értékesítésig eltelt időszakban gazdasági tevékenységet nem végzett a KZBF Invest Kft, ezért a konszolidációba az eszközök, kötelezettsége és az eredmény 100%-os értékben kerültek kimutatásra.

A nem ellenőrző részesedések a mérlegben olyan mértékben kerülnek felvételre, mint amilyen a részesedéshez kapcsolódóan rájuk jutó kockázatok és hasznok.

KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Konszolidált pénzügyi beszámoló
2016. január 1.-2016. december 31.
1234567890

4.3.4. Részesedés társult vállalkozásokban

December 31-én az alábbi társult vállalkozások kerültek tőke módszerrel bevonásra a konszolidációba

	szavazati arány	Tevékenység	Befektett eszközök	Forgóeszközök	Hosszú lejáratú kötelezettségek	Rövid lejáratú kötelezettségek	Árbevétel	Eredmény
			eFt	eFt	eFt	eFt	eFt	eFt
megnevezés								
KPRIA Magyarország Zrt.	45,0%	Mérnöki tevékenység	-	474	-	46 736	-	(15 193)
Konzum Management Kft.	30,0%	Ingatlan adásvétel	103 210	18 492	-	129 297	32 089	(27 719)
Konzum Alapkezelő Zrt.	46,8%	Alapkezelés	-	118 240	-	9 408	62 907	13 452
Legatum '95 Kft.	36,0%	Szállodai szolgáltatás	1 267 533	646 346	389 744	243 709	140 915	53 403
BLT Group Zrt.	22,8%	Vagyonkezelés	3 000	4 453	-	3 000	-	(263)
BLT Ingatlan Kft.	22,8%	Vagyonkezelés	-	3 000	-	-	-	(51)

Az eszközök, kötelezettsége és az eredmény 100%-os értékben kerültek kimutatásra.

A Hunguest Hotels Zrt. közgyűlése 2016. december 29-i hatállyal – részvénycsere lebonyolítása érdekében – döntött a KZBF Invest Kft. tulajdonában lévő, nem szavazó 32,059% osztalékelsőbbbségi részvény bevonásáról ugyanilyen mértékű szavazati jogot biztosító „A” sorozatú törzsrészvény kibocsátása mellett.

A bevonás első évében, a Hunguest Hotels Zrt. késedelmesen tudna eleget tenni az anyavállalat felé történő adatszolgáltatási kötelezettségének és az aránytalanul magas költséggel is járna. Figyelemmel továbbá arra, hogy a tranzakció év végén történt, annak konszolidációra gyakorolt hatása nem jelentős, ezért a Hunguest Hotelst Zrt. nem került bevonásra 2016. évben

Az anyavállalat szavazati aránya a Hunguest Hotelst Zrt-ben 28,96%.

A befektetések ártértékelésére nem került sor tárgyévben, mert a saját tőke és a befektetések könyv szerinti értéke közötti különbség nem tartósan jelentkezik, mert a mérlegek elfogadása után a tulajdonosok döntenek a saját tőke rendezéséről.

4.3.5. Készletek

Tárgyév: 0 eFt
Előző év: 154.478 eFt

Év végén a Csoport nem rendelkezett készletállománnyal.

4.3.6. Vevők

Tárgyév: 1.626 eFt
Előző év: 297.400 eFt

Vevőállomány	2016. december 31.
	eFt
Le nem járt vevőállomány	0
Lejárt vevőállomány, nem értékvesztett	888
Lejárt vevőállomány, értékvesztett	1 292
Lejárt vevőállomány elszámolt értékvesztés	-554
	1 626

A 365 napon túli követelésekre 20% értékvesztést számolt el a Csoport. A behajthatatlannak minősített követelések kivezetésre kerültek év végén 1.423 eFt értékben. A korábbi években elszámolt értékvesztések visszavezetése nem volt indokolt 2016. évben.

4.3.7. Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások

Követelések	2016. december 31.	2015. december 31.
	eFt	eFt
Egyéb követelés	587 709	756 972
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	6	17 439
Költségek aktív időbeli elhatárolása		710
Összesen	587 715	775 121

Az *Egyéb követelések* között 258 eFt kölcsön követelést, 586.396 eFt egyéb követelést és 1.054 eFt adótülfizetést tart nyilván év végén a Csoport.

Az egyéb követelések közül 9.000 eFt került kivezetésre a tárgyévben elévülés vagy behajthatatlanság miatt.

4.3.8. Értékpapírok

Az értékpapírok között egyéb részesedéskén a SZIMFÉK Székesfehérvári Metál Fék- és Kősörügyár Zrt. 20 db 2 000 eFt/db névértékű részvényeit tartja nyilván a társaság 200 eFt bekerülési értéken. Az értékpapírok nyitó állományához képest változás nem történt év közben.

4.3.9. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

	2016. december 31. eFt	2015. december 31. eFt
Bankbetét	2 903	1 645
Pénztár	20 499	1 358
Összesen	23 402	3 003

A csoportszintű Pénz és pénzeszköz egyenértékes állomány 2016. december 31-re vonatkozó egyenlegéből az anyavállalat több mint 80%-ot meghaladó részesedéssel bír.

4.3.10. Aktív időbeli elhatárolás

A tárgyévben az *aktív időbeli elhatárolások* között 6 eFt kamatbevétel került elszámolásra:

	eFt	
Aktív időbeli elhatárolások	Nyitó	Záró
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	811	6
Költségek aktív időbeli elhatárolása	217	0
Összesen	1 028	6

4.3.11. Jegyzett tőke

A *saját tőke* elemeinek tárgyidőszaki változását az alábbi táblázat mutatja.

	2016. december 31.		2015. december 31.	
	darab	eFt	darab	eFt
Jegyzett tőke				
100 Ft névértékű törzsrészvény	-	-	20 860	2 086 000
25 Ft névértékű törzsrészvény	20 860	521 500	-	-

Az anyavállalat 2015. decemberben megtartott rendkívüli közgyűlése határozott a társaság alaptőkéjének 2.086.000 eFt-ról 521.500 eFt-ra, a kibocsátott törzsrészesvények névértékének 100 Ft/db-ról 25 Ft/db-ra történő csökkenéséről. Az 1.564.5000 eFt összegű alaptőke leszállítása részben törvényi kötelezettségként veszteségrendezés, részben saját elhatározású tőkekivonás érdekében került sor. A tőkekivonás összege 475.000 eFt.

A Csoportnak nincs közvetlen (és végső) ellenőrzést gyakorló anyavállalata.

4.3.12. Eredménytartalék

A tőkeleszállítás eredményeként az eredménytartalék javára került elszámolásra saját elhatározásból 57.500 eFt, továbbá a kötelező veszteségrendezés miatt 1.032.000 eFt.

	2016. december 31. eFt	2015. december 31. eFt
Anyavállalat eredménytartalék	89 536	-1 031 990
Konzolidált könyvelések miatti változások	0	384 983
összesen	89 536	-647 007

Megnevezés	Eredménytartalék alakulása eFt
2015. december 31.	-647 007
2015. évi időszaki eredmény átvezetése eredménytartalékba	-181 560
Kapcsolt vállalkozási viszonyok megszűnése miatti kivezetés	-171 397
Jegyzett tőke leszállítás eredménytartalék javára	1 089 500
2016. december 31.	89 536
Összesen	89 536

4.3.13. Nem kontrolláló érdekeltség

Tárgyév:	-2.476 eFt
Előző év:	8.273 eFt

Megnevezés	2016. december 31. eFt
KZBF Invest Kft.	-2 476

A kapcsolt vállalkozási kör változása miatt a külső tagok részesedésének értéke nem összehasonlítható az előző időszaki adatokkal.

4.3.14. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Tárgyév:	0 eFt
Előző év:	672.259 eFt

Hosszú lejáratú kötelezettség 2016. év végén nem szerepel a csoport kimutatásában.

4.3.15. Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

Megnevezés	2016. december 31. eFt	2015. december 31. eFt
Rövid lejáratú kölcsönök	1 130 055	101 646
Rövid lejáratú hitelek	10	52 314
Összesen	1 130 065	153 960

4.3.16. Szállítók

Megnevezés	2016. december 31. eFt	2015. december 31. eFt
Szállítók	5 882	269 291
	5 882	269 291

A szállítói kötelezettség 5.489 eFt-ra csökkent, mely a konszolidációs kör változásán túl 1.024 eFt a szállítók által elengedett kötelezettség.

4.3.17. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	2016. december 31. eFt	2015. december 31. eFt
Váltótartozások	1 620 000	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	671 917	64 032
Költségek elhatárolása	6 405	3 987
Bevételek elhatárolása, halasztott bevételek	0	286
	2 298 322	68 305

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között a decemberi adókat, járulékokat, munkabéreket és az egyéb vállalkozásokkal kapcsolatos kötelezettségeket tartjuk nyilván.

A költségek, ráfordítások elhatárolása során olyan költségek szerepelnek (közüzemi díjak, telefon, kamat, szolgáltatási díjak), amelyek 2016. évben merültek fel, de csak 2017. januárban kerültek kiszámlázásra.

4.3.18. Társasági és halasztott adó

A tárgyévben a Csoport adófizetési kötelezettsége a társasági adó törvény alapján került megállapításra. Halasztott adó eszközzel és kötelezettséggel nem számoltunk.

	2016. december 31. eFt	2015. december 31. eFt
Adókövetelés	0	0
Adófizetési kötelezettség	790	8 739

4.3.19. Árbevétel

Értékesítés árbevétele főbb tevékenységek szerint

	2016 eFt	2015 eFt
Áru értékesítés		1 786 957
Bérbeadás		146 785
Számviteli szolgáltatás	3 635	6 746
Közvetített szolgáltatás	305	3 150
Tanácsadás	20 000	0
Összesen	23 940	1 943 638

4.3.20. Anyagjellegű ráfordítások

	2016 eFt	2015 eFt
Anyagköltség	2 055	26 154
Igénybe vett szolgáltatások	15 811	149 541
Egyéb szolgáltatások	24 532	17 333
Közvetített szolgáltatások		3 136
Összesen	42 398	196 164

4.3.21. Személyi jellegű ráfordítások

A Csoport alkalmazottat nem foglalkoztat a tárgyidőszak végén. A személyi jellegű ráfordítások az anyavállalatnál merültek fel az első félévben.

	2016	2015
	eFt	eFt
Béreköltség	10 707	120 074
Személyi jellegű kifizetések	695	7 830
Bérbírálatok	2 896	30 980
Összesen	14 298	158 884

	Átlagos statistikai állományi létszám (fő)	Bér (eFt)	Személyi jellegű egyéb kifizetés (eFt)
Teljes munkaidő	3	7363	519
Nem teljes munkaidő	1	1014	0
Állományba nem tartozó	0	2 330	0
Mindösszesen:	4	10 707	519

4.3.22. Egyéb ráfordítások, egyéb bevételek

Az egyéb bevételek és ráfordítások valamint a rendkívüli bevételek és ráfordítások nettósításának eredményeként az előző évben bevétel míg a tárgyévben ráfordítás jellegű egyenleg keletkezett.

Az egyéb ráfordítások/bevételek jelentősebb tételei:

	2016	2015
	eFt	eFt
Tárgyi eszközök értékesítésének eredménye	-1 170	117 517
Behajthatatlan követelésre befolyt összeg és követelések hitelezési veszteségként történt leírása	-9 400	-162
Értékvesztés	-540	
Kapott fejlesztési támogatás visszairása		15
Helyi adók, adójellegű befizetések	-1 108	-22 073
Kapott és fizetett bírság, késedelmi kamat, kártalanítás	-98	-1 037
Készlet és tárgyi eszköz selejtezés, minőségi kifogás		
Káreseményekkel kapcsolatos bevétel		101
Elengedett, értékesített és engedélyezett kötelezettség és követelés	1 765	-3 810
Talajszennyezéssel kapcsolatos ráfordítás		
Terven felüli értékcsökkenési leírás		
Egyéb ráfordítások és bevételek	-211	-1 089
Összesen	-10 763	89 462

4.3.23. Értécsökkenési leírás

A Társaság a tárgyévben 183 eFt értécsökkenést számolt el.

	2016 eFt	2015 eFt
Értécsökkenési leírás	183	25 534
Összesen	183	25 534

4.3.24. Pénzügyi tevékenység bevétele

	2016 eFt	2015 eFt
Kapott és fizetett kamatok	-7 016	-39 271
Részesedés értékesítésének eredménye	-22	-278 877
Részesedések, értékpapírok, vásárolt követelések értékesítése		
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei és ráfordításai	7	-4 202
Összesen:	-7 031	-322 350

4.3.25. Adófizetési kötelezettség

Adófizetési kötelezettség az anyavállalatnál merült fel.

Az IAS 12 jövedelemadók szerinti halasztott adó kimutatására nem került sor az eszközök és kötelezettségek könyvszerinti és adóalapja közti eltérések nagyságrendjére tekintettel. A jövőbeni ebből eredő esetleges eltérések nem befolyásolják a pénzügyi kimutatások valóságát.

4.3.26. Egyéb kiegészítő információk

Az átváltási árfolyamok változásainak hatásai

A Konzum Csoport funkcionális pénzneme a forint, minden egyes tagvállalata forintban vezeti a könyveit. Az anyavállalat pénznemére történő átváltás során ezért deviza árfolyam-különbözet nem keletkezett.

A konszolidációs körbe tartozó vállalatok exporttevékenységéből és a devizában felvett bankhitelek funkcionális pénznemre váltásából származó árfolyam-különbözetek elszámolásra kerültek (IAS 21).

Az exporttevékenységéből és devizahitel átváltásból árfolyam-különbözet 2016-ben nem keletkezett. Év végén a konszolidációs körbe tartozó vállalatok devizahittel nem rendelkeztek, rendezetlen exportszámláik nem voltak, így deviza árfolyam-különbözetet nem számoltunk el

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság díjazása

A közgyűlési határozat szerint az Igazgatóság elnökét havi 50 eFt, a tagokat havi 35 eFt, a Felügyelő Bizottság elnökét havi 50 eFt, tagjait havi 35 eFt díjazás illeti meg. Az Igazgatóság tagjai tiszteletdíjukról lemondtak, az FB részére összesen 2.330 e Ft díj lett kifizetve.

A vezető tisztségviselők részére sem előleget, sem kölcsönt a Társaság nem folyósított.

A könyvvizsgáló díjazása

A társaság könyvvizsgálója a tárgyévi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálatáért 3.200 eFt díjat számított fel, mely tartalmazza a konszolidált pénzügyi kimutatások és az anyavállalati éves beszámoló vizsgálatát is.

Kutatási és kísérleti fejlesztés, környezetvédelem

A konszolidációs körbe bevont társaságoknak kutatási és kísérleti fejlesztési költségei, környezetvédelmi kötelezettségei az év folyamán nem merültek fel, a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel nem rendelkeztek.

A korábban a Konzum Nyrt. tulajdonában álló marcali gyártelepentörtént környezetszennyezéssel kapcsolatos ráfordítás 2016-ben nem merült fel

Mérlegen kívüli tételek

KZBF Invest Kft. üzletrészt terhelő zálogjog az Erste Bank Hungary Zrt. és a Magyar Export-Import Bank Zrt. javára.

KZBF Invest Kft. üzletrészt terhelő zálogjog valamint terhelési és elidegenítési tilalom az MKB Bank Zrt. valamint a Magyar Export-Import Bank Zrt. javára.

A mérleg fordulónapja utáni események

A mérleg fordulónapja után nem merültek fel olyan események, melyek a 2016. évi beszámoló szempontjából releváns információt tartalmaznak.

Kockázatértékelési célok és politikák

A társaság vezetése rendszeresen felméri a Csoport kockázatait és a múlttól valamint a piaci szereplőktől, versenytársaktól szerzett információk alapján szakmai becsléseket végez a jövőt illetően.

A vevői kockázatok csökkentése érdekében szerződéskötés előtt minden vevőt bevizsgálunk, hitelkeretet állapítanak fel, amelyhez megfelelő biztosíték társul. A vevőállomány értékeléséhez használt becslések alapja a követelésegyenleg korosítása, fizetési hajlandóság, egyedi megállapodások.

5. Konzolidált cash flow-kimutatás

Megnevezés	2015. év eFt	2016. év eFt
Működési tevékenységből származó cash flow		
Üzemi tevékenység eredménye	149 529	(50 732)
Értécsökkenési leírás	25 534	(183)
Befektetett eszközök értékesítésének, selejtezésének, kivezetésének eredménye	877 414	1 170
Kötelezettségek változása	(639 311)	(54 596)
Passzív időbeli elhatárolások változása		6 878
Követelések változása	(165 890)	36 714
Készletek változása	125 473	83 927
Aktív időbeli elhatárolások változása		1 022
Üzleti tevékenységből származó cash flow	372 749	24 201
Fizetett társaságiadó	8 739	(790)
Működési tevékenységből származó nettó pénzeszközök	364 010	23 411
Befektetési tevékenységből származó cash-flow		
Befektetett eszközök beszerzése	(24 596)	(3 414 160)
Befektetett eszközök értékesítésének bevétele	954 291	481 838
Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	4	0
Befektetett pénzügyi eszközök, vásárolt követelések elszámolt értékvesztése és visszairása	0	0
Pénzügyi tevékenységből származó egyéb változás	(4 202)	0
Befektetési tevékenységhez felhasznált nettó pénzeszközök	925 497	(2 932 323)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele		1 620 000
Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök felvétele		1 750 861
Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)		(475 000)
Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök nettó visszafizetése, kivezetése	(1 257 403)	
Alapítókkal szembeni kötelezettségek változása		33 000
Hosszú lejáratú kötelezettségek változása	1 428	
Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	(39 275)	
Finanszírozási tevékenységhez felhasznált nettó pénzeszközök	(1 295 250)	2 928 861
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek változása	(5 743)	19 949
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek az időszak elején	8 746	3 453
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek az időszak végén	3 003	23 403

Konzum Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.
H-7621 Pécs, Irgalmasok u. 5.
konzum@konzum.hu

**KONZUM BEFEKTETÉSI ÉS VAGYONKEZELŐ
NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**VEZETŐSÉGI JELENTÉSE
2016.**

Pécs, 2016. április 04.

A Konzum Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: KONZUM Nyrt.) 1988-ban alakult a Konzum Áruház Szövetkezeti Közös Vállalat jogutódként. Kezdetben a cég meghatározó profilja a kereskedelem, majd a termelés volt. Később a Konzum Nyrt. fő tevékenységévé az ingatlanhasznosítás, az ügyviteli szolgáltatás és a befektetések irányítása vált. A társaság a befektetésein keresztül a kereskedelemben és a szolgáltatásokban érdekelt.

A Konzum Nyrt. 2016. évi magyar számvitel szerint készült nem konszolidált éves beszámolója alapján 23.940 E Ft árbevételt és -20.766 E Ft mérleg szerinti veszteséget ért el.

1. ÁRBEVÉTEL

Az értékesítés nettó árbevétele 83,87 %-kal csökkent.

Árbevétel	2015.		2016.		Index
	M Ft	Megoszlás %	M Ft	Megoszlás %	%
Áru értékesítés	6,9	0,3	0	0	0
Bérbeadás	126,5	5,4	0	0	0
Számviteli szolgáltatás	12,1	0,5	23,6	5,98	195
Közvetített szolgáltatás	2,6	0,1	0,3	0,1	11,53
Értékesítés árbevétele	148,1	6,3	23,9	6,08	16,13
Egyéb bevétel	2.188,8	93,7	370,8	93,92	16,94
Bevételek összesen:	2.336,9	100,0	394,7	100	16,89

A 2016. évben a társaság bevételeinek 5,98 %-a számviteli szolgáltatásból, a 370,8 millió Ft egyéb bevétel követelés engedményezéséből és tárgyi eszköz értékesítéséből származott.

2. RÁFORDÍTÁSOK

A 413,73 M Ft összegű üzleti ráfordítások 81,23 %-kal alacsonyabbak az egy évvel korábinál.

Ráfordítások	2015.		2016.		Index
	M Ft	Megoszlás %	M Ft	Megoszlás %	%
Anyag jellegű	60,6	2,8	17,64	4,26	29,1
Személyi jellegű	51,5	2,3	14,3	3,46	27,77
Értékcsökkenés	8,2	0,4	0,19	0,1	2,3
Értékesítési ktg-ek	120,3	5,5	32,13	7,82	26,7
Egyéb ráfordítások	2.083,6	94,5	381,6	92,18	18,3
Összes ráfordítás	2.203,9	100,0	413,73	100	18,77

Az anyagjellegű ráfordítások közül az igénybevett szolgáltatások értéke (15.811 E Ft) és az egyéb szolgáltatások értéke (1.119 E Ft) a legjelentősebb. Ezek között 1.856 E Ft eszközfenntartás, 1.333 E Ft posta- és telefonköltség, 500 E Ft bérleti díj, 726 E Ft jogi, közjegyzői díj. Az anyagjellegű kiadások és az igénybe vett szolgáltatások több mint 65%-a társaság 2016. I. félévi működése során keletkeztek.

A személyi jellegű ráfordításokból 10.707 E Ft a bérköltség, ami 27,77 %-kal alacsonyabb az előző évinél. Év végén az állományi létszám 0 fő.

Az egyéb ráfordítások között 518 E Ft helyi adó, adójellegű befizetés, 7.570 E Ft értékesített tárgyi eszköz nyilvántartási értéke és 360.119 E Ft engedményezett követelés könyv szerinti értéke szerepel.

3. ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE

Az üzleti tevékenység eredménye -18.943 E Ft szemben a 2015. évi – ingatlanértékesítésből adódóan - 345.098 E Ft nyereséggel.

4. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE

	2015.	2016.
Pénzügyi bevételek	345,3 M Ft	0
Pénzügyi ráfordítások	652,4 M Ft	1,0 M Ft
Pénzügyi eredmény	-307,1 M Ft	-1,0 M Ft

A pénzügyi műveletek eredménye más vállalkozásnak fizetett kamatot tartalmaz.

5. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY

2015. évben 212 M Ft rendkívüli nyereség került elszámolásra. 2016. évtől a rendkívüli tételek nem kerülnek külön kimutatásra, azok a pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai valamint az egyéb bevétel-, ráfordítás soron kerül kimutatásra.

6. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY

A társaság az előző évi 32.026 E Ft nyereség után -19.976 E Ft adózás előtti eredményt könyvelt el az év végén. A társaságnak 790 E Ft adófizetési kötelezettsége keletkezett, így 2016. évben -20.766 E Ft tárgyidőszaki adózott eredményt ért el.

7. BERUHÁZÁSOK

Beruházásra és immateriális javakra idén a társaság nem allokált forrásokat. .

8. BEFEKTETÉSEK

A Befektetések között KZBF Invest Kft. mint leányvállalat került kimutatásra.

9. A TÁRSASÁG 2017. ÉVRE VONATKOZÓ KILÁTÁSAI, TERVEI

A KONZUM Nyrt., mint anyavállalat holdingként működik, a befektetésekkel kapcsolatos stratégiai döntéseket hozza meg. A tevékenységet alapvetően a leányvállalatok végzik.

A KONZUM Nyrt. befektetéseit elsősorban külső forrásból vagy leányvállalatokon keresztül közös vállalkozással kívánja megvalósítani. A jövőben a társaság tervei között szerepel a külföldi piacokon való megjelenés annak érdekében, hogy a vállalatcsoportot nemzetközi szintre emelje. A társaság menedzsmentje folyamatosan kutatja további befektetések lehetőségét, biztosítva a vállalatcsoport eredményes működését és a részvényesek védelmét.

10. KÖRNYEZETVÉDELEM

A korábban a Konzum Nyrt. tulajdonában álló marcali gyártelepen történt környezetszennyezéssel kapcsolatos ráfordítás nem merült fel.

A Kúria a Kaposvári Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnak a Hatóságot új eljárásra kötelező ítéletét hatályon kívül helyezte, az ügyben hatósági intézkedésre nem került sor.

11. FELELŐS TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁSI JELENTÉS

A Konzum Nyrt. 2016-os üzleti évben követett felelős társaságirányítási gyakorlatáról készült, a közgyűlés által jóváhagyott jelentése a társaság honlapján közzétételre kerül.

A vállalatvezetés irányító, ellenőrző és kockázatkezelési tevékenysége folyamatos, a vezetői információs rendszer alapul szolgál a befektetések kontrollálásához is.

A társaság üzleti partnereivel való kapcsolatában az üzleti etika általánosan elvárható szempontjait érvényesíti.

A társaság a Tpt. és a Tőzsdeszabályzat szerinti nyilvánosságra hozatali gyakorlatát megfelelőnek ítéli.

12. SOKSZÍNŰSÉGI POLITIKA

A Konzum Nyrt. a jelenleg is zajló részvényesi struktúraváltozással, valamint működési célkitűzéseinek újratervezésével összhangban szervezi újjá menedzsmentjét, és a működésének ellenőrzésére hivatott szerveinek személyi összetételét.

A Konzum Nyrt. elkötelezett a sokszínűségi politikában megfogalmazható célkitűzések gyakorlati érvényre juttatása mellett, és kifejezetten elismeri annak szükségszerűségét.

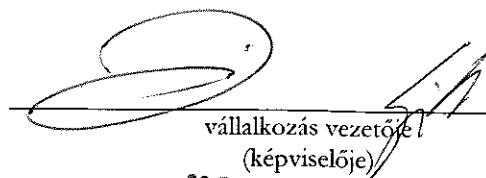
A Konzum Nyrt. humánpolitikai gyakorlata során törekszik arra, hogy a sokszínűségi politika elvi maximái minden tekintetben beteljesüljenek. A Konzum Nyrt. rövid és középtávú céljainak eléréséhez olyan ügyvezetést, illetve felügyeleti rendszert működtet, amely a jogszabályok maradéktalan betartásával, a mindenkori szakmai kritériumoknak megfelelően biztosítja a Konzum Nyrt. befektetői érdekeinek képviselését, valamint a Konzum Nyrt.-vel szemben támasztott befektetői elvárások messzemenő teljesítését.

**KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**

**Éves beszámoló
2016. üzleti évre**

Statisztikai számjel: 10210901-2871-114-02
Cégjegyzék szám: 02-10-050623
Cím: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.

Budapest, 2017. április 3.


vállalkozás vezetője
(képviselője)
KONZUM
Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.
Pécs, Irgalmasok utcája 5.

Tartalom

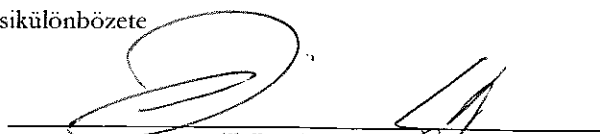
1. MÉRLEG	4
2. EREDMÉNYKIMUTATÁS	8
3. KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET	10
3.1. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA	10
3.2. A TÁRSASÁG SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	11
3.2.1. Immateriális javak és tárgyi eszközök.....	11
3.2.2. Készletek.....	12
3.2.3. Követelések, kötelezettségek és pénzeszközök.....	12
3.3. KONSZOLIDÁCIÓS KÖTELEZETTSÉG	12
3.4. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK A MÉRLEG EGYES TÉTELEIHEZ.....	13
3.4.1. Befektetett eszközök.....	13
3.4.2. Forgóeszközök.....	14
3.4.3. Aktív időbeli elhatárolás.....	15
3.4.4. Saját tőke.....	15
3.4.5. Céltartalékok.....	16
3.4.6. Kötelezettségek.....	16
3.4.7. Passzív időbeli elhatárolás.....	17
3.5. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK AZ EREDMÉNYKIMUTATÁS EGYES TÉTELEIHEZ.....	18
3.5.1. Anyagjellegű ráfordítások.....	18
3.5.2. Személyi jellegű ráfordítások.....	19
3.5.3. Értécsökkenési leírás.....	19
3.5.4. Értékesítés árbevétele.....	19
3.5.5. Egyéb bevételek.....	20
3.5.6. Pénzügyi tevékenység bevétele.....	20
3.5.7. Egyéb ráfordítások.....	21
3.5.8. Pénzügyi ráfordítások.....	21
3.5.9. Rendkívüli bevételek, rendkívüli ráfordítások.....	21
3.6. EGYÉB INFORMÁCIÓK.....	22
3.6.1. Adóalap módosító tételek összefoglalása.....	22
3.6.2. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság díjazása.....	22
3.6.3. Létszám- és béradatok.....	22
3.6.4. Importbeszerzés.....	22
3.6.5. Kutatási és kísérleti fejlesztés, környezetvédelem.....	23

3.6.6.	Könyvvizsgálat.....	23
3.6.7.	Saját részvények.....	23
3.6.8.	Mérlegen kívüli tételek.....	23
3.6.9.	A mérleg fordulónapja utáni események.....	23
3.6.10.	Többségi befolyással vagy minősített többséget biztosító befolyással rendelkező tagok.....	23
3.6.11.	Könyvvézetés.....	23
3.6.12.	Azon társaságok felsorolása, ahol többségi befolyással vagy minősített többséget biztosító befolyással rendelkeznek a Konzum Nyrt.....	24
3.6.13.	Leányvállalatok és társult vállalkozások adatai	24
3.6.14.	Mutatószámok	25
4.	CASH FLOW-KIMUTATÁS.....	26

1. Mérleg

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
		eFt	eFt
1	A. Befektetett eszközök	485 505	36 840
2	I. Immateriális javak	65	0
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
5	Vagyon értékű jogok	65	
6	Szellemi termékek		
7	Üzleti vagy cégérték		
8	Immateriális javakra adott előlegek		
9	Immateriális javak érték helyesbítése		
10	II. Tárgyi eszközök	7 638	0
11	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	100	
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	483	
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	7 055	
14	Tenyészállatok		
15	Beruházások, felújítások		
16	Beruházásokra adott előlegek		
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése		
18	III. Befektetett pénzügyi eszközök	477 802	36 840
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	475 039	2 700
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		
21	Tartós jelentős tulajdoni részesedés		34 110
22	Egyéb tartós részesedés	2 763	30
23	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
24	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
25	Egyéb tartósan adott kölcsön		
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
27	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése		
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelésikülönbözete		

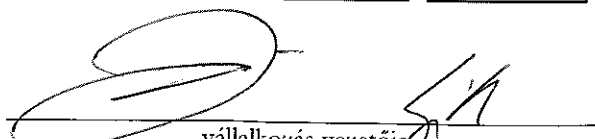
Budapest, 2017. április 3.


 vállalkozás vezetője
 (képviselője)
KONZUM
 Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.
 Pécs, Irgalmasok utcája 5.

Mérleg (folytatás)

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év eFt	Tárgyév eFt
29	B. Forgóeszközök	710 629	610 034
30	I. Készletek	0	0
31	Anyagok		
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek		
33	Növendék-, hízó-, és egyéb állatok		
34	Késztermékek		
35	Áruk		
36	Készletekre adott előlegek		
37	II. Követelések	709 976	589 335
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	38 340	1 626
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	445	
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalk. sz.		
41	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással sz.		
42	Váltókövetelések		
43	Egyéb követelések	671 191	587 709
44	Követelések értékelési különbözete		
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
46	III. Értékpapírok	200	200
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
48	Jelentős tulajdoni részesedés		
49	Egyéb részesedés	200	200
50	Saját részvények, saját üzletrészek		
51	Forgatási célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
52	Értékpapírok értékelési különbözete		
53	IV. Pénzeszközök	453	20 499
54	Pénztár, csekkek	44	
55	Bankbetétek	409	20 499
56	C. Aktív időbeli elhatárolások	1 028	6
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	811	6
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	217	
59	Halasztott ráfordítások		
60	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) összesen	1 197 162	646 880


Budapest, 2017. április 3.


 vállalkozás vezetője
 (képviselője)
KONZUM
 Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.
 Pécs, Irgalmasok utcája 5

Mérleg (folytatás)

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
		eFt	eFt
61	D. Saját tőke	<u>1 086 036</u>	<u>590 270</u>
62	<i>I. Jegyzett tőke</i>	<i>2 086 000</i>	<i>521 500</i>
63	<i>Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken</i>	0	0
64	<i>II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke</i>	0	0
65	<i>III. Tőketartalék</i>	0	0
66	<i>IV. Eredménytartalék</i>	-1 031 990	89 536
67	<i>V. Lekötött tartalék</i>	0	0
68	<i>VI. Értékelési tartalék</i>	0	0
69	<i>VII. Adózott eredmény</i>	32 026	-20 766
70	E. Céltartalékok	<u>0</u>	<u>0</u>
71	Céltartalék a várható kötelezettségekre		
72	Céltartalék a jövőbeni költségekre		
73	Egyéb céltartalék		

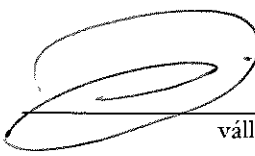
Budapest, 2017. április 3.


 vállalkozás vezető
 (képviselője)
 KONZUM
 Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.
 Pécs, Ingalmasok utcája 5.

Mérleg (folytatás)

Sor szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
		eFt	eFt
74	F. Kötelezettségek	110 200	55 210
75	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0	0
76	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással sz.		
77	Hátrasorolt köt. jelentős tul. viszonyban lévő vállalkozással sz.		
78	Hátrasorolt köt. egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással sz.		
79	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval sz.		
80	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
81	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
82	Átváltoztatható kötvények		
83	Tartozások kötvénykibocsátásból		
84	Beruházási és fejlesztési hitelek		
85	Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
86	Tartós kötelezettség kapcsolt vállalkozással sz.		
87	Tartós köt. jelentős tul. viszonyban álló vállalkozással sz.		
88	Tartós köt. egyéb rész. viszonyban álló vállalkozással sz.		
89	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		
90	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	110 200	55 210
91	Rövid lejáratú kölcsönök	15 564	6 815
92	Ebből: átváltoztatható kötvények		
93	Rövid lejáratú hitelek		10
94	Vevőtől kapott előlegek		
95	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	10 617	5 489
96	Váltótartozások		
97	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással sz.	69 724	
98	Rövid lejáratú köt. jelentős tul. viszonyban lévő váll. sz.		2 832
99	Rövid lejáratú köt. egyéb rész. viszonyban lévő váll. sz.		
100	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14 295	40 066
101	G. Passzív időbeli elhatárolások	926	1 400
102	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	215	
103	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	711	1 400
104	Halasztott bevételek		
106	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) összesen	1 197 162	646 880

Budapest, 2017. április 3.

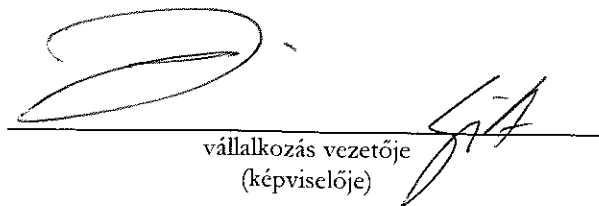

 vállalkozás vezetője
 (képviselője)

KONZUM
 Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.
 Jánosok utcája 5.

2. Eredménykimutatás

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
		eFt	eFt
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	148 127	23 940
2	Export értékesítés nettó árbevétele		0
3	I. Értékesítés nettó árbevétele	148 127	23 940
4	Saját termelésű készletek állományváltozása		0
5	Saját előállítású eszközök aktivált értéke		0
6	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0
7	III. Egyéb bevételek	2 477 306	370 841
8	<i>Ebből: visszatért értékesítés</i>		
9	Anyagköltség	8 296	710
10	Igénybe vett szolgáltatások értéke	35 643	15 811
11	Egyéb szolgáltatások értéke	3 200	1 119
12	Eladott áruk beszerzési értéke	10 923	0
13	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 569	0
14	IV. Anyagjellegű ráfordítások	60 631	17 640
15	Béreköltség	38 139	10 707
16	Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 442	694
17	Bérfelrakások	9 902	2 896
18	V. Személyi jellegű ráfordítások	51 483	14 298
19	VI. Értékcsökkenési leírás	8 205	183
20	VII. Egyéb ráfordítások	2 160 016	381 604
21	<i>Ebből: értékesítés</i>		540
22	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	345 098	-18 943

Budapest, 2017. április 3.


vállalkozás vezetője
(képviselője)

KONZUM
Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.
Közvetési utca 5.

Eredménykimutatás (folytatás)

Sor szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
		eFt	eFt
23	Kapott (járó) osztalék és részesedés		
24	<i>Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott</i>		
25	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	235 753	
26	<i>Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott RÉ.Á</i>	185 800	
27	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek		
28	<i>Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott PÜE</i>		
29	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3	
30	<i>Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott KAMAT</i>		
31	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	109 571	7
32	<i>Ebből: értékelési különbözet</i>		
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	345 327	7
34	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	514 644	21
35	<i>Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott</i>		
36	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások		
37	<i>Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott PÜE</i>		
38	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	23 794	1 018
39	<i>Ebből: kapcsoló vállalkozásnak adott KAMAT</i>		
40	Részesedés, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		
41	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	114 019	
42	<i>Ebből: értékelési különbözet</i>		
43	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	652 457	1 040
44	B. Pénzügyi műveletek eredménye	-307 130	-1 033
45	C. Adózás előtti eredmény	37 968	-19 976
46	X. Adófizetési kötelezettség	5 942	790
47	D. Adózott eredmény	32 026	-20 766

Budapest, 2017. április 3.

vállalkozás vezetője
(képviselője)

KONZUM
Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt.
Köztemető utca 5.

3. Kiegészítő melléklet

3.1. A Társaság bemutatása

A Társaság általános céginformációi az alábbiak:

- A Társaság neve: KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
- Rövidített neve: KONZUM Nyrt.
- Székhelye: 7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.
- Internetes honlapjának címe: www.konzum.hu
- Alakulásának ideje: 1988. január 1.a Konzum Áruház Szövetkezeti Közös Vállalat jogutódjaként
- Cégbejegyzés ideje: 1988. október 28.
- Cégjegyzékszám: 02 10 050623
- Üzleti évének fordulónapja: december 31.
- Fő tevékenységi köre: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- Jegyzett tőke az üzleti év fordulónapján: 521.500.000 Ft, amely 20.860.000 db 25 Ft/db névértékű, azonos jogokat biztosító, dematerializált részvényekből áll.
A részvények sorszámja: 00000001-20860000
- Az éves beszámoló aláírására jogosult tisztségviselő: Jászai Gellért Zoltán igazgatósági tag
Linczényi Aladin Ádám igazgatósági tag
együttesen
- Könyvviteli feladatok ellátásáért felelős személy neve: Kovács Katalin
Regisztrációs szám: 146499
- A társaság könyvvizsgálója: ESSEL Audit Könyvvizsgáló Kft.
MKVK regisztrációs szám: 001109
- A könyvvizsgálatért felelő személy: Dr. Sasváriné Dr. Hoffmann Anna
MKVK regisztrációs szám: 001631

3.2. A Társaság számviteli politikájának összefoglalása

- (1) Társaságunk könyvelését és kimutatásait a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény előírásaival és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elvekkel összhangban készítjük. A mérlegbeszámoló magyar forintban készült és ezer forintban került kimutatásra.
- (2) Társaságunk a törvény által lehetővé tett kétféle eredménykimutatás közül az „A” összköltség eljárást választotta.
- (3) Az üzleti év fordulónapja minden év december 31-e, a mérlegkészítés időpontja minden év január 31..

3.2.1. Immateriális javak és tárgyi eszközök

- (1) Az anyagi eszköz, amely egy évet meghaladóan szolgálja a vállalkozás tevékenységét, tárgyi eszköznek minősül. Az anyagi eszköz megfelelő minősítése során a vállalati tevékenységet mind közvetlenül, mind közvetetten szolgáló befektetett eszközt a tárgyi eszközök közé soroljuk. Az üzembe nem helyezett tárgyi eszközök is ebbe a csoportba tartoznak.
- (2) A beszerzési költség tartalmazza mindazokat a ráfordításokat, amelyek a tárgyi eszköz megszerzése, létesítése, létrehozása, próba-üzemeltetése, üzembe helyezése érdekében felmerültek.
- (3) A tárgyi eszközöket a mérlegben a Számviteli törvény alapján, nettó értéken, a beruházásokat a tárgyi eszközök beszerzési vagy előállítási költségén (esetleg terven felüli értékcsökkenéssel csökkentett értéken) szerepeltetjük.
- (4) Az eszközök terv szerinti értékcsökkenésének elszámolása bruttó érték alapján, lineáris módszerrel, a várhatóan hasznos élettartammal arányosan kerül meghatározásra.
- (5) Az értékcsökkenés elszámolása havonta, napi elszámolással történik.
- (6) Az 100.000 Ft egyedi érték alatti tárgyi eszközök a használatbavétel évében kerülnek értékcsökkenésként elszámolásra. A használatba vett tárgyi eszköz beszerzési értéken kerül nyilvántartásba.
- (7) Az 100.000 Ft egyedi érték feletti tárgyi eszközök esetén alkalmazott értékcsökkenési kulcsok az alábbiak:
 - A szoftverek, számítástechnikai eszközök és a 100 E Ft alatti (egy összegben leírásra kerülő) eszközök esetében a maradványérték minden esetben nulla forint.
 - Számítástechnikai eszközök élettartama 3 év.
 - Szellemi termékeknel és a vagyoni értékű jogoknál az elhasználódási idő 5 év.
 - A terv szerinti értékcsökkenés meghatározásakor a hasznos élettartamra 6 évet feltételezve és 10 % maradványértékkel történik az elszámolás a műszaki és egyéb eszközök vonatkozásában, kivéve az alábbi eltéréseket:
 - A 100 E Ft alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek és tárgyi eszközök leírása használatba vételükkor egy összegben történik.
 - Gépjárművek használati ideje 5 év, maradványérték 25 %.
 - Az ingatlanok esetében a használati időt 25 évben határozzuk meg és a maradványérték 50 % a hosszú élettartamú épületeknél, a közepes élettartamú épület esetében 20 év és 40 %, a rövid élettartamú épület esetében pedig 15 év és 10 %.
 - Vezetékek, egyéb építmények élettartama 15 év és a maradványérték egyedileg kerül

meghatározásra (nulla vagy 10 %).

- Egyéb építmények élettartama 15 év és a maradványérték 10 %.
- Idegen eszközön végzett beruházás esetén egyedileg kerül meghatározásra.

Nem számolható el értékcsökkenés a telek, a földterület, az erdő és az üzembe nem helyezett beruházás után.

Terven felüli értékcsökkenést kell elszámolni az immateriális jószágnál, tárgyi eszközknél akkor, ha annak könyv szerinti értéke tartósan és jelentősen magasabb a piaci értéknél, vagy ha a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé válik, megrongálódott, megsemmisült, illetve hiány következtében rendeltetésének megfelelően nem használható.

Amennyiben az üzleti év mérlegforduló napján az egyedi eszköz piaci értéke jelentősen meghaladja a könyv szerinti értéket a különbözettel, de maximum az eddig elszámolt értékvesztéssel, meg kell növelni az eszköz könyv szerinti értékét. Azaz az egyéb bevételekkel szemben a terven felüli értékcsökkenést vissza kell írni.

3.2.2. Készletek

- (1) Az anyagok beszerzési értéken kerülnek bemutatásra a mérlegben.
- (2) Az önköltségszámítás havonta, utókalkulációval történik.

Önköltségszámításnál figyelembe vett költségek:

- Anyagköltség
- Igénybe vett anyagi jellegű szolgáltatások értéke
- Munkabér
- Munkabér közterhei, közvetlen bérek járulékai
- Egyéb közvetlen költségek a számviteli törvény előírásai alapján

3.2.3. Követelések, kötelezettségek és pénzeszközök

- (1) A vevőköveteléseket a számlázott, elismert összegben mutatjuk ki a számla kiegyenlítéséig. A Társaság a határidőn túli követeléseiről nyilvántartást vezet, értékvesztést elszámolhat rá.
- (2) A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések között a kapcsolt vállalattal szembeni vevő, adott kölcsön és egyéb követeléseket mutatjuk ki.
- (3) Az egyéb követelések között az Áfa számlák összevont tartozik egyenlegét, társasági adó követelést, iparüzési adó túlfizetést és egyéb tételeket, mint munkavállalókkal szembeni követelést, adott előleget, tartozik egyenlegű szállítókat tartjuk nyilván. Az egyéb követelések bekerülési értéken szerepelnek a könyvben.
- (4) Pénzeszközként a pénztárban, illetve bankszámlákon lévő pénzeszközöket mutatjuk ki. A Társaság könyveiben csak forint alapú pénzeszköz szerepel.

3.3. Konszolidációs kötelezettség

A Konzum Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt., mint anyavállalat és mint tőzsdére bevezetett társaság az Európai Parlament és Tanács 1606/2002 EK rendelet 4. cikke és a számvitelről szóló törvény 10. § (2) bekezdése alapján 2005-től a nemzetközi számviteli standardoknak (IFRS) megfelelően összeállított összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére kötelezett.

3.4. Kiegészítő információk a mérleg egyes tételeihez

3.4.1. Befektetett eszközök

3.4.1.1. Immateriális javak

Immateriális javak a tárgyévben értékesítésre kerültek, ezért nem kerülnek kimutatásra a mérlegben.

3.4.1.2. Tárgyi eszközök

Tárgyi eszközök értékesítésre kerültek a tárgyévben, ezért nem kerülnek kimutatásra a mérlegben.

3.4.1.3. Befektetett pénzügyi eszközök

A Társaság *Befektetett pénzügyi eszközeit* az alábbi táblázat mutatja be:

eFt					
Részesedések	Nyitó	Alapítás	Vétel	Értékesítés, egyéb kivezetés	Záró
KZBF Invest Kft.		3 000		-300	2 700
<i>Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban</i>		3 000			2 700
KPRIA Magyarország Zrt.	2 250				2 250
Konzum Management Kft.			1 500	-600	900
Konzum Alapkezelő Zrt.			30 960		30 960
<i>Tartós jelentős tulajdoni részesedés</i>	2 250		32 460	-600	34 110
Konzumgrad Kft.	513			-513	0
Konzum Áruház Kft.	475 039			-475 009	30
<i>Egyéb tartós részesedés</i>	475 552			-475 522	30
Összesen	477 802	3 000	32 460	-476 122	36 840

A társaság a tárgyévben a tőkelezéssel együtt tőke kivonást hajtott végre 475.000 eFt értékben. A részvényesek részére teljesítendő kifizetés a KONZUM Áruház Zrt. 4.750.000 db 100Ft/db névértékű dematerializált törzsrészvényeinek a részvényesek értékpapírszámláira való átvezetéssel valósult meg a tárgyévben.

A tartós részesedések, a Konzum Áruház Kft. kivételével 2015. év végén ill. 2016. évben kerültek beszerzésre. A befektetések ártértekelésére nem került sor tárgyévben, tekintettel arra, hogy a saját tőke és a befektetések könyv szerinti értéke közötti különbözet nem tartósan jelentkezik, mert a mérlegek elfogadása után a tulajdonosok döntenek a saját tőke rendezéséről

3.4.2. Forgóeszközök

3.4.2.1. Készletek

Készletek a tárgyidőszakban nem kerültek kimutatásra a Társaság könyveiben.

3.4.2.2. Követelések

A *követelések* összetétele az alábbiak szerint alakult:

	eFt	
Követelések	Nyitó	Záró
Vevők	38 340	1 626
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	445	0
Egyéb követelés	671 191	587 709
Összesen	709 976	589 335

A *Vevők* az értékvesztéssel csökkentett értéken szerepelnek a mérlegben. A korábbi években elszámolt 14 eFt értékvesztésen túl további 540 eFt értékvesztés került elszámolásra tárgyévben.

A vevő követelések közül 1.423 eFt, míg az egyéb követelések közül 9.000 eFt került kivezetésre a tárgyévben elévülés vagy behajthatatlanság miatt

Az *Egyéb követelések* között 258 eFt kölcsön követelést, 586.396 eFt egyéb követelést és 1.054 eFt adótülfizetést tart nyilván év végén a társaság.

3.4.2.3. Értékpapírok

Az értékpapírok között egyéb részesedéskén a SZIMFÉK Székesfehérvári Metál Fék- és Kőszörűgyár Zrt. 20 db 2 000 eFt/db névértékű részvényeit tartja nyilván a társaság 200 eFt bekerülési értéken. Az értékpapírok nyitó állományához képest változás nem történt év közben.

3.4.2.4. Pénzeszközök

	eFt	
Pénzeszközök	Nyitó	Záró
Pénztár	44	0
Bankszámla	409	20 499
Összesen	453	20 499

A Társaság *pénzeszközei* között a pénztár 0 Ft, míg a bankszámlák 20.499 eFt egyenleggel szerepelnek.

3.4.3. Aktív időbeli elhatárolás

A tárgyévben az *aktív időbeli elhatárolások* között 6 eFt kamatbevétel került elszámolásra:

	eFt	
Aktív időbeli elhatárolások	Nyitó	Záró
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	811	6
Költségek aktív időbeli elhatárolása	217	0
Összesen	1 028	6

3.4.4. Saját tőke

A *saját tőke* elemeinek tárgyidőszaki változását az alábbi táblázat mutatja.

	eFt		
Saját tőke mozgásai	Nyitó	Változás	Záró
I. Jegyzett tőke	2 086 000	-1 564 500	521 500
III. Tőketartalék	0		0
IV. Eredménytartalék	-1 031 990	1 121 526	89 536
V. Lekötött tartalék	0		0
VI. Értékelési tartalék	0		0
VII. Adózott eredmény	32 026	-52 792	-20 766
Összesen	1 086 036	-495 766	590 270

Jegyzett tőke

2015. decemberében megtartott rendkívüli közgyűlés határozott a társaság alaptőkéjének 2.086.000 eFt-ról 521.500 eFt-ra, a kibocsátott törzsrészvények névértékének 100 Ft/db-ról 25 Ft/db-ra történő csökkenéséről. Az 1.564.5000 eFt összegű alaptőke leszállítása részben törvényi kötelezettségként veszteségrendezés, részben saját elhatározású tőke kivonás érdekében került sor. A tőke kivonás összege 475.000 eFt.

Eredménytartalék

A tőkeleszállítás eredményeként az eredménytartalék javára került elszámolásra saját elhatározásból 57.500 eFt, továbbá a kötelező veszteségrendezés miatt 1.032.000 eFt.

Adózott eredmény

A számviteli törvény változása miatt 2016. évtől a tárgyévi eredmény Adózott eredményként szerepel a mérlegben és az eredménykimutatásban.

3.4.5. Céltartalékok

Céltartalék képzés a tárgy időszakban nem volt.

3.4.6. Kötelezettségek

3.4.6.1. Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettség a tárgyidőszakban nem merült fel.

3.4.6.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Hosszú lejáratú kötelezettség a tárgyidőszakban nem volt.

3.4.6.3. Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek állománya a tárgyidőszak végén az alábbiak szerint alakult.

	eFt	
Rövid lejáratú kötelezettségek	Nyitó	Záró
Rövid lejáratú kölcsönök	15 564	6 815
Rövid lejáratú hitelek	0	10
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	10 617	5 489
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolattalálkozással szemben	69 724	0
Rövid lejáratú köt. jelentős tul. viszonyban lévő váll. szemben	0	2 832
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14 295	40 066
Összesen	110 200	55 210

Rövid lejáratú kölcsönök

A rövid lejáratú kölcsönök között magánszemélyektől kapott kölcsön került elszámolásra, amely az előző évi 814 eFt-ról 6.815 eFt nőtt. A részesedési viszonyban nem lévő vállalkozástól az előző időszakban kapott 14.750 eFt kölcsön kivezetésre került a tárgyévben.

Rövid lejáratú hitelek

A rövid lejáratú hitelek között 10 eFt folyószámla hitel került elszámolásra.

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A szállítói kötelezettség 5.489 eFt-ra csökkent az előző évi 10.617 eFt-hoz képest, melyből 1.024 eFt a szállítók által elengedett kötelezettség.

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettséget nem tart nyilván a társaság év végén.

Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben

Jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szembeni kötelezettségként a Konzum Management Kft-től kapott 2.832 eFt kölcsön került elszámolásra.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettség

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségként 5.149 eFt adókötelezettség, 131 eFt tiszteletdíj, 34.403 eFt üzletrész vételár és 382 eFt kaució került elszámolásra.

3.4.7. Passzív időbeli elhatárolás

Passzív időbeli elhatárolás a tárgyidőszak végén az alábbiak szerint alakult

	eFt	
Passzív időbeli elhatárolások	Nyitó	Záró
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	215	
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	711	1 400
Összesen	711	1 400

Passzív időbeli elhatárolásként 1.061 eFt költség (bankköltség, könyvvizsgálati díj, könyvelési díj, közzétételi díj) és 339 eFt kamatráfordítás került elhatárolásra.

3.5. Kiegészítő információk az eredménykimutatás egyes tételeihez

3.5.1. Anyagjellegű ráfordítások

Az anyagjellegű ráfordítások értékének alakulását az alábbi táblázat mutatják be:

Anyagjellegű ráfordítások	eFt	
	Előző időszak	Tárgy időszak
közüzemi díjak	6 490	172
eszközfenntartási anyagok	929	273
nyomtatvány, irodaszer	372	264
egyéb anyagok	505	1
Anyagköltség	8 296	710
szállítási költség	105	0
posta, telefon	1 621	1 334
belföldi utazási és kiküldetési költség	0	0
hírlap, szakkönyv	284	139
hirdetés, reklám	260	0
bérleti díj	10 526	614
ügyvédi, közjegyzői díjak	2 225	726
könyvelés, könyvvizsgálat	1 300	3 416
oktatási költség	397	268
őrzés, védelem	1 965	0
fűtés, közüzemi költség	3 093	0
eszközfenntartási költség	7 459	1 856
egyéb igénybe vett szolgáltatások	6 403	7 458
Igénybe vett szolgáltatások	35 638	15 811
bankköltség	2 283	605
hatósági díjak, illetékek	306	487
biztosítás	616	27
Egyéb szolgáltatások	3 205	1 119
Eladott áruk beszerzése	10 923	0
Eladott közvetített szolgáltatások	2 569	0
Összesen	60 631	17 640

3.5.2. Személyi jellegű ráfordítások

A Társaság alkalmazottat nem foglalkoztat a tárgyidőszak végén.

A *Személyi jellegű ráfordítások* az alábbiak szerint alakultak.

	eFt	
Személyi jellegű ráfordítások	Előző időszak	Tárgy időszak
Bérbőltség	38 139	10 707
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 442	694
Bérbőljárulékok	9 902	2 896
Összesen	51 483	14 298

3.5.3. Értékcsökkenési leírás

A Társaság a tárgyévben 183 eFt értékcsökkenést számolt el.

3.5.4. Értékesítés árbevétele

A 2016. évben a Társaságnak 23.940 eFt *árbevétele* keletkezett.

	eFt	
Értékesítés árbevétele	Előző időszak	Tárgy időszak
Áru értékesítés	6 937	0
Bérbeadás	12 146	0
Számviteli szolgáltatás	126 452	3 635
Közvetített szolgáltatás	2 592	305
Tanácsadás	0	20 000
Összesen	148 127	23 940

Kapcsolt vállalkozástól származó árbevétel nem került elszámolásra a tárgyévben.

3.5.5. Egyéb bevételek

	eFt	
Egyéb bevételek	Előző időszak	Tárgy időszak
Értékesített, engedményezett követelés elismert értéke	1 285 918	360 085
Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	101	
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	900 658	6 400
Egyéb bevételek	2 104	379
Egyéb bevételek 2015. évben	2 188 781	
Hitelezők által elengedett kötelezettség	250 000	1 024
Tartozásátvállalás során más által átvállalt összeg	38 450	2 953
Környezetszennyezéssel kapcsolatos visszatérítés	75	
Rendkívüli bevételek 2015. évben	288 525	
Összesen	2 477 306	370 841

Kapcsolt vállalkozástól származó egyéb bevétel nem került elszámolásra a tárgyévben.

A 3.5.9. pont szerinti változás hatása külön soron kerül bemutatásra az egyéb bevételek között.

3.5.6. Pénzügyi tevékenység bevétele

Pénzügyi műveletek bevétele között 7 eFt kamat került elszámolásra.

	eFt	
Pénzügyi műveletek bevételei	Előző időszak	Tárgy időszak
Részesedések értékesítésének árfolyamnyereségek	235 753	0
<i>ebből kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	<i>185 800</i>	
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3	7
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	109 571	0
Összesen	345 327	7

3.5.7. Egyéb ráfordítások

A Társaság könyveiben 2016. évben az alábbi tételeket számolta el az *egyéb ráfordítások* között.

	eFt	
Egyéb ráfordítások	Előző időszak	Tárgy időszak
Hitelezési veszteség	162	0
Helyi adók, adójellegű befizetések	12 978	1 108
Fizetett bírság, késedelmi kamat, önellenőrzési pótlék	235	98
Értékesített, engedményezett követelés könyvszerinti értéke	1 285 915	360 120
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	784 031	7 570
Behajthatatlan követelések leírt összege	0	10 424
Követelések elszámolt értékvesztése	0	540
Egyéb ráfordítások	240	591
Egyéb ráfordítások 2015. évben	2 083 561	
Elengedett követelés könyv szerinti értéke	38 005	1 153
Tartozásátvállalás szerződés szerinti értéke	38 450	
Rendkívüli ráfordítások 2015. évben	76 455	
Összesen	2 160 016	381 604

3.5.8. Pénzügyi ráfordítások

A tárgyévben *Pénzügyi ráfordítás* az alábbiak szerint került elszámolásra a Társaság könyveiben.

	eFt	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	Előző időszak	Tárgy időszak
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	514 644	21
<i>ebből kapcsolt vállalkozásnak adott</i>	<i>185 814</i>	
Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	23 794	1 019
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	114 019	0
Összesen	652 457	1 040

3.5.9. Rendkívüli bevételek, rendkívüli ráfordítások

2016. évtől a számviteli törvény változása miatt a rendkívüli tételek megszűntek az eredménykimutatásban. 2015. évben rendkívüli eredményként elszámolt gazdasági eseményeknek – a számviteli törvény 2016. évtől hatályos változása szerint – a pénzügyi műveletek eredményére gyakorolt hatása nem volt, így az teljes egészében az egyéb bevételek és egyéb ráfordítások közé kerültek átsorolásra az előző időszak tételei között.

3.6. Egyéb információk

3.6.1. Adóalap módosító tételek összefoglalása

A Társaság az adófizetési kötelezettségét a Társasági adóról szóló törvény 6. § (5) bekezdése alkalmazásával a jövedelem-(nyereség-)minimum alapján állapítja meg.

A jövedelem-(nyereség-) minimum szerinti adóalap az összes bevétel alapján kerül megállapításra. Növelő és csökkentő tételek nem módosítják az így megállapított adóalapot.

3.6.2. Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság díjazása

A közgyűlési határozat szerint az Igazgatóság elnökét havi 50 eFt, a tagokat havi 35 eFt, a Felügyelő Bizottság elnökét havi 50 eFt, tagjait havi 35 eFt díjazás illeti meg. Az Igazgatóság tagjai tiszteletdíjukról lemondtak, az FB részére összesen 2.330 e Ft díj lett kifizetve. A vezető tisztségviselők részére sem előleget, sem kölcsönt a Társaság nem folyósított.

3.6.3. Létszám- és bér adatok

	Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)		Bér (eFt)		Személyi jellegű egyéb kifizetés (eFt)	
	Előző év	Tárgyév	Előző év	Tárgyév	Előző év	Tárgyév
Teljes munkaidő						
- fizikai						
- szellemi	11	3	28 776	7 363	2 386	519
Összesen:	11	3	28 776	7 363	2 386	519
Nem teljes munkaidő						
- fizikai						
- szellemi	5	1	5 801	1 014	721	
Összesen:	5	1	5 801	1 014	721	0
Fizikai foglalkoztatott						
Szellemi foglalkoztatott	16	4	34 577	8 377	3 107	519
Állományba nem tartozó			3 562	2 330	93	
Mindösszesen:	16	4	38 139	10 707	3 200	519

3.6.4. Importbeszerzés

A Konzum Nyrt.-nek sem termék-, sem szolgáltatásimportból származó beszerzése nem volt.

3.6.5. Kutatási és kísérleti fejlesztés, környezetvédelem

A társaságnak kutatási és fejlesztési költségei az év folyamán nem merültek fel, a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel nem rendelkezett, tevékenysége során veszélyes hulladék nem keletkezett.

3.6.6. Könyvvizsgálat

A társaság könyvvizsgálója a tárgyévi üzleti évre vonatkozó beszámoló könyvvizsgálataért 3.200 eFt díjat számított fel, mely tartalmazza az összevont (konszolidált) éves beszámoló könyvvizsgálatát is.

3.6.7. Saját részvények

A mérlegkészítés időpontjában a Társaságnak nincs saját részvény az tulajdonában.

3.6.8. Mérlegen kívüli tételek

KZBF Invest Kft. üzletrészt terhelő zálogjog az Erste Bank Hungary Zrt. és a Magyar Export-Import Bank Zrt. javára.

KZBF Invest Kft. üzletrészt terhelő zálogjog valamint terhelési és elidegenítési tilalom az MKB Bank Zrt. valamint a Magyar Export-Import Bank Zrt. javára.

3.6.9. A mérleg fordulónapja utáni események

A mérleg fordulónapja után nem merültek fel olyan események, melyek a 2016. évi beszámoló szempontjából releváns információt tartalmaznak.

3.6.10. Többségi befolyással vagy minősített többséget biztosító befolyással rendelkező tagok

Többségi befolyással és minősített többséget biztosító befolyással rendelkező tagja nincs a Társaságnak.

3.6.11. Könyvvezetés

Azon gazdasági társaságok, melyek értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség bármely tagállamának szabályozott piacán forgalmazzák 2017. évtől az egyedi számviteli nyilvántartásait az IFRS-ek szabályai szerint köteles vezetni. A KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt. 2017.évtől a Nemzetközi Számviteli Standardok alapján vezeti nyilvántartásait.

**KONZUM Befektetési és Vagyonkezelő
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**
Éves beszámoló
2016. január 1.-2016. december 31.
üzleti évről

3.6.12. Azon társaságok felsorolása, ahol többségi befolyással vagy minősített többséget biztosító befolyással rendelkezik a Konzum Nyrt.

Minősített többségi befolyás

megnevezés	székhely	jegyzett tőke eFt	saját tőke eFt	Anyavállalat részesedése			
				szavazati arány	névérték (eFt)	könyv sz. ér. (eFt)	tulajdoni arány
KZBF Invest Kft.	7621 Pécs, Irgalmasok u. 5.	3 000	5 244	90,0%	2 700	2 700	90%

Többségi befolyást biztosító részesedéssel nem rendelkezik a Társaság.

3.6.13. Leányvállalatok és társult vállalkozások adatai

megnevezés	székhely	szavazati arány	tulajdoni arány eFt	saját tőke eFt	jegyzett tőke eFt	tartalékok eFt	adózott eredmény eFt
<i>Leányvállalat</i>							
KZBF Invest Kft.	7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.	90,0%	90,0%	5 244	3 000	33 000	-30 756
<i>Jelentős tulajdoni részesedés</i>							
KPRIA Magyarország Zrt.	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.	45,0%	45,0%	-46 262	5 000	-12 129	-39 133
Konzum Management Kft.	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.	30,0%	30,0%	-7 596	3 000	17 123	-27 719
Konzum Alapkezelő Zrt.	1075 Budapest, Rumbach S. utca 15.	46,8%	46,8%	108 832	100 000	-4 620	13 452
Legatum '95 Kft.	7621 Pécs, Irgalmasok utca 5.	36,0%	36,0%	670 392	543 000	96 811	30 581
BLT Group Zrt.	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.	22,8%	22,8%	4 737	5 000	0	-263
BLT Ingatlan Kft.	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.	22,8%	22,8%	2 949	3 000	0	-51

3.6.14. Mutatószámok

Tőkeerősség mutatója	
Saját tőke	590 270 eFt
Mérlegfőösszeg	646 880 eFt
Tőkeerősség mutatója	91,25 %
Kötelezettség részaránya	
Kötelezettségek	55 210 eFt
Mérlegfőösszeg	646 880 eFt
Kötelezettség részaránya	8,53 %
Befektetett eszközök fedezete	
Saját tőke	590 270 eFt
Befektetett eszközök	36 840 eFt
Befektetett eszközök fedezete	1 602 %
Tőke forgási sebessége	
Értékesítés nettó árbevétele	23 940 eFt
Saját tőke	590 270 eFt
Tőke forgási sebessége	0,04
Likviditási gyorsráta	
Forgóeszközök - készletek	610 034 eFt
Rövid lejáratú kötelezettségek	55 210 eFt
Likviditási gyorsráta	11,05
Átlagos vevőfutamidő	
Vevők	1 626 eFt
Nettó árbevétel	23 940 eFt
Átlagos vevőfutamidő	0,07 nap
Átlagos szállítási futamidő	
Szállítók	2 973 eFt
Anyag jellegű ráfordítások	26 703 eFt
Átlagos szállítási futamidő	0,11 nap
Árbevételarányos nyereség	
Üzleti eredmény	-18 943 eFt
Értékesítés nettó árbevétele	23 940 eFt
Árbevételarányos nyereség	-79,12 %

4. Cash flow-kimutatás

	eFt Előző időszak	eFt Tárgy időszak
Nyitó pénzeszközállomány	700	453
SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS		
1. Adózás előtti eredmény +	37 968	(19 976)
2. Elszámolt amortizáció +	8 205	(183)
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás +		554
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +		
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye -	162 264	1 170
6. Szállítói kötelezettség változása +	(1 109)	(5 128)
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	1 293	(49 862)
8. Passzív időbeli elhatárolások változása +	(1 067)	474
9. Vevőkövetelés változása -	(2 254)	36 160
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása -	(270 494)	83 927
11. Aktív időbeli elhatárolások változása -	581	1 022
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	(5 942)	(790)
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
I. Működési Cash-flow	(70 555)	47 368
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS		
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-5 218	(34 160)
15. Befektetett eszközök eladása +	1 136 412	481 838
16. Külső tagok részesedése a saját tőkéből +		
17. Kapott osztalék, részesedés +		
II. Befektetési Cash-flow	1 131 194	447 678
PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS		
18. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele + Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
19. Hitel és kölcsön felvétele + Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
20. Véglegesen kapott pénzeszköz +		
21. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		(475 000)
22. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
23. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	(1 060 886)	
24. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek - Véglegesen átadott pénzeszköz - Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +		
III. Cash-flow pénzügyi műveletekből	(1 060 886)	(475 000)
IV. Pénzeszközök változása (I. + II. + III.)	(247)	20 046