


**A Finext Vagyonkezelő Nyrt.**  
**2011. december 31-én végződő év**

**ÉVES JELENTÉSE**

Budapest, 2012. március 09.

P.H.



---

Dr. Futó Péter  
Igazgatóság elnöke

## VEZETŐSÉGI JELENTÉS

### Lényeges események, jelentős változások

A vállalkozás jogi személyiségű nyilvánosan működő részvénytársaságként működik.

A társaságot 2009. július 8. napján alapították 500 millió forint törzstőkével, vagyonkezelési tevékenység folytatása céljából.

A társaság tulajdonosa 2011. december 31. napján:

- Cordia Lands Investments LTD 76,32 % arányban
- 70 fő magánszemély 23,68 % arányban

### Tevékenység, üzleti környezet

A Társaság célja saját és külső (többnyire banki vagy tulajdonosi) források felhasználásával elsősorban különböző profilú, de hosszú távon jövedelmező üzleti tevékenységet folytató hazai vagy külföldön bejegyzett gazdasági társaságokban fennálló - főként többségi - részesedés megszerzése és ezen társaságok holding tevékenység keretében történő működtetése és irányítása, másodsorban pedig passzív értékpapírokba és ingatlanokba történő befektetés és ezen befektetések kezelése.

### Jövőbeni tervek, stratégia

A Társaság konzervatív befektetési politikát folytatva törekszik arra, hogy hazai vagy külföldi értékpapírokba és ingatlanokba történő befektetés útján olyan magas jövedelmezőségű befektetési portfóliót alakítson ki, melynek működtetése és üzemeltetése közép és hosszú távon, kiszámítható módon biztosítja a befektetett források megtérülést és legalább az adott üzleti szektorban általában elvárt profitot. A Társaság stratégiája és jövőképe abban rejlik, hogy az alapító Részvényesek elmúlt évek hazai és külföldi társasági- és ingatlanbefektetési szellemi tapasztalatait kívánják hasznosítani befektetési piac megfelelő lehetőségeinek felkutatásában.

## Mérlegtételek elemzése

Finext Vagyonkezelő Nyrt. mérlegfőösszege 823 263 e Ft volt, mely 75 635 e Ft-tal alacsonyabb az egy évvel korábbi értéknél.

A befektetett pénzügyi eszközökön belül a tartós részesedések magasabb értéket képviselnek, mint az egy évvel korábbi állomány, ez a változás összességében 256 585 e Ft.

A befektetett eszközeinek fedezettsége (befektetett eszközök/saját tőke):

2010.12.31-én: 87,29%

2011.12.31-én: 134,40%

Forgóeszközökön belül a követelések 36 623 e Ft-tal növekedtek, melyből a kapcsolt vállalkozással szembeni követelés 38 891 e Ft növekedést mutat, aminek az oka, hogy 2011.12.31-én több osztalékkövetelést tartott nyilván, mint egy évvel korábban. Az egyéb rövid lejáratú követelése összege 2 268 e Ft-tal csökkent az előző évhez képest.

A Társaság pénzeszközeinek értéke 2011. év végén 30 698 e Ft volt, mely 368 311 e Ft-tal kevesebb, mint 2010.12.31-én, ennek oka az osztalék és osztalékelsőleg kifizetésének időbeli eltérése.

Az aktív időbeli elhatárolások összege csökkent 492 e Ft-tal az előző évhez képest, mely a pénzeszközállomány csökkenésével hozható összefüggésbe, a Társaság kevesebb kamatbevételt kapott.

Forrásokon belül a kötelezettségek értéke 66 860 e Ft csökkenést mutat. A kötelezettségeken belül a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni rövid lejáratú kötelezettségek értéke 68 026 e Ft-tal csökkent, mely a kötelezettségek tartalmának változásából adódott. Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek pedig 1 169 e Ft-tal növekedtek. A Társaságnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

A beérkező számlák időbeli eltolódása következtében 219 e Ft-tal kevesebb passzív időbeli elhatárolás került elhatárolásra.

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. saját tőkéje 560 473 e Ft-ot tett ki 2011.12.31-án, ez 1,5%-kal alacsonyabb, mint 2010.12.31-én.

## Eredménytételek elemzése

Az anyagjellegű ráfordítások nem változtak jelentős mértékben az előző évhez képest, emelkedésük 1,75%.

Személyi jellegű ráfordítások csekély összegű csökkenést mutatnak, mely mértéke nem éri el az egy százalékot sem.

Az értékcsökkenési leírás összege 185,71%-kal emelkedett, mely értéke 26 e Ft, ez domain nevek fenntartásának és védjegyek amortizációjának az eredménye.

A Társaság üzemi (üzleti) tevékenységének vesztesége összességében 1,28%-kal nőtt.

A pénzügyi műveletek bevételei 40,43%-kal csökkentek. A Futureal Real Estate Holding LTD-től 2011.12.31-ig 37,92%-kal kevesebb osztalékot kapott, mint az előző év azonos időszakáig, ez abszolút összegben 601 785 e Ft. Az egyéb kapott kamatbevételek 79,99%-kal és az egyéb pénzügyi bevételek 87,15%-kal csökkentek, mindkettő jelentős mértékben.

A pénzügyi műveletek ráfordításai 86 045 e Ft-tal csökkentek.

A Társaság bevétele a befektetett pénzügyi eszközök hozadékából ered, ezért a pénzügyi műveletek eredményének változása közel azonos az adózás előtti eredmény változásával.

Pénzügyi műveletek eredményének változása:	-592 830 e	-37,21%
--	------------	---------

Adózás előtti eredmény változása:	-592 961 e	-37,46%
-----------------------------------	------------	---------

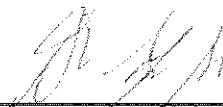
A Társaság adózás előtti eredménye: 990 068 e

Az időszakra vonatkozóan 4 874 e Ft adófizetési kötelezettséget mutatott ki 2011. év végéig, míg az előző évét 2 469 e Ft adófizetési kötelezettség terhelte.

2011.12.31-ei éves beszámoló alapján a Társaság a részvényesei felé 993 750 e Ft osztalékot hagyott jóvá, ezzel szemben a 2010.12.31-ig tartó időszakban 3 696 500 e Ft osztalék kifizetésében részesültek a tulajdonosok.

## NYILATKOZAT

Alulírott Dr. Futó Péter a Finext Vagyonkezelő Nyrt ( 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VI. emelet., cg. 01-10-046425) igazgatóságának elnöke ezennel nyilatkozom arról, hogy a Társaság Éves Jelentésében prezentált adatok a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, a számviteli előírásoknak megfelelően, legjobb tudásunk szerint készültek, valós és megbízható képet adva a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, valamint nem hallgat el olyan tényt, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.



---

Dr. Futó Péter  
Igazgatóság elnöke

**FINEXT VAGYONKEZELŐ NYRT.**

**JELENTÉS ÉS ÉVES BESZÁMOLÓ  
2011. DECEMBER 31.**



## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A Finext Vagyonkezelő Nyrt. részvényeseinek

#### Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Finext Vagyonkezelő Nyrt. (a vizsgált Társaság) mellékelt 2011. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2011. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 823 263 E Ft, a mérleg szerinti eredmény 0 Ft –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő megjegyzésekből áll.

#### *A vezetés felelőssége az éves beszámolóért*

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

#### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését is.

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



### *Záradék (vélemény)*

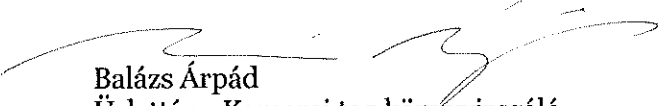
A könyvvizsgálat során a Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló a Finext Vagyonkezelő Nyrt. 2011. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

### **Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről**

Elvégeztük a Finext Vagyonkezelő Nyrt. (a vizsgált Társaság) mellékelt 2011. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Véleményünk szerint a Finext Vagyonkezelő Nyrt. 2011. évi üzleti jelentése a Finext Vagyonkezelő Nyrt. 2011. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2011. február 20.



Balázs Árpád  
Üzlettárs, Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági sz.: 006931  
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.  
1077 Budapest, Wesselényi u. 16.  
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464



Statisztikai számjel: 14847136-6420-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-046425

Finext Vagyonkezelő Nyrt

a vállalkozás megnevezése


1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. emelet

a vállalkozás címe

## Éves beszámoló

2011. december 31.

Kelt: Budapest, 2012.február 20.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.**  
1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.  
Adószám: 14847136-2-42

Statisztikai számjel: 14847136-6420-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-046425

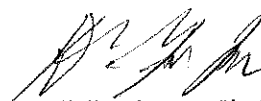
**Finext Vagyonkezelő Nyrt**

**"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2010.12.31	Előző év(ek) módosításai	2011.12.31
a	b	c	d	e
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	496 719		753 264
2	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	361		321
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
5	Vagyoni értékű jogok	0		0
6	Szellemi termékek	361		321
7	Üzleti vagy cégérték	0		0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0		0
9	Immateriális javak érték helyesbítése	0		0
10	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	0		0
11	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0		0
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0		0
14	Tenyészállatok	0		0
15	Beruházások, felújítások	0		0
16	Beruházásokra adott előlegek	0		0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0		0
18	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	496 358		752 943
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 858		258 443
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	494 500		494 500
21	Egyéb tartós részesedés	0		0
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
23	Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
25	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0		0

Kelt: Budapest, 2012.február 20.



a vállalkozás vezetője (képviselője)

**FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.**  
1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.  
Adószám: 14847136-2-42

Statisztikai számjel: 14847136-6420-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-046425

**Finext Vagyonkezelő Nyrt**

**"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2010.12.31	Előző év(ek) módosí- tásai	2011.12.31
a	b	c	d	e
26	<b>B. Forgóeszközök</b>	401 636		69 948
27	<b>I. KÉSZLETEK</b>	0		0
28	Anyagok	0		0
29	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0		0
31	Késztermékek	0		0
32	Áruk	0		0
33	Készletekre adott előlegek	0		0
34	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	2 627		39 250
35	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0		0
36	Követelések kapcsoló vállalkozással szemben	0		38 891
37	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
38	Váltókövetelések	0		0
39	Egyéb követelések	2 627		359
40	<b>III. ÉRTÉKPAPIROK</b>	0		0
41	Részesedés kapcsoló vállalkozásban	0		0
42	Egyéb részesedés	0		0
43	Saját részvények, saját tőzletrészek	0		0
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
45	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	399 009		30 698
46	Pénztár, csekkek	91		81
47	Bankbetétek	398 918		30 617
48	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	543		51
49	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	543		42
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0		9
51	Halasztott ráfordítások	0		0
52	<b>Eszközök összesen</b>	<b>898 898</b>	<b>0</b>	<b>823 263</b>

Kelt: Budapest, 2012.február 20.

  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

**FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.**  
1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.  
Adószáma: 14847136-2-42

Statistikai számjel: 14847136-6420-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-046425

**Finext Vagyonkezelő Nyrt**

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2010.12.31	Előző év(ek) módosításai	2011.12.31
a	b	c	d	e
53	<b>D. Saját tőke</b>	569 029		560 473
54	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	500 000		500 000
55	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
56	<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>	0		0
57	<b>III. TŐKETARTALÉK</b>	0		0
58	<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	69 029		60 473
59	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>	0		0
60	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>	0		0
61	<b>VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	0		0
62	<b>E. Céltartalékok</b>	0		0
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0		0
64	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
65	Egyéb céltartalék	0		0
66	<b>F. Kötelezettségek</b>	328 869		262 009
67	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>	0		0
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
69	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
71	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATRA KAPOTT KÖLCSÖNÖK</b>	0		0
72	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
73	Átváltoztatható kötvények	0		0
74	Tartozások kötvénykibocsátásból	0		0
75	Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
78	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0

Kelt: Budapest, 2012. február 20.

  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

**FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.**  
1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.  
Adószám: 14847136-2-42

Statisztikai számjel: 14847136-6420-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-046425

**Finext Vagyonkezelő Nyrt**

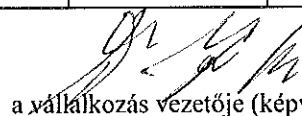
**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2010.12.31	Előző év(ek) módosításai	2011.12.31
a	b	c	d	e
80	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	328 869		262 009
81	Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
82	ebből: az átváltoztatható kötvények	0		0
83	Rövid lejáratú hitelek	0		0
84	Vevőktől kapott előlegek	0		0
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	18		15
86	Váltótartozások	0		0
87	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	325 602		257 576
88	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő	0		0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3 249		4 418
90	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	1 000		781
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		0
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 000		781
93	Halasztott bevételek	0		0
94	<b>Források összesen</b>	<b>898 898</b>		<b>823 263</b>

0

Kelt: Budapest, 2012.február 20.

  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.  
FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.  
1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.  
Adószám: 14847136-2-42

Statisztikai számjel: 14847136-6420-114-01  
Cégjegyzék száma: 01-10-046425

**Finext Vagyonkezelő Nyrt**

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2010.01.01- 2010.12.31	Előző év(ek) módosítá- sai	2011.01.01- 2011.12.31
a	b	c	d	e
1	1 Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0		0
2	2 Exportértékesítés nettó árbevétele	0		0
3	<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	0		0
4	3 Saját termelésű készletek állományváltozása ±	0		0
5	4 Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
6	<b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)</b>	0		0
7	<b>III. Egyéb bevételek</b>	0		1
8	ebből: visszaírt értékvesztés	0		0
9	5 Anyagköltség	1		2
10	6 Igénybe vett szolgáltatások értéke	6 566		6 698
11	7 Egyéb szolgáltatások értéke	530		521
12	8 Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
13	9 Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0		0
14	<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	7 097		7 221
15	10 Bérköltség	2 400		2 400
16	11 Személyi jellegű egyéb kifizetések	0		0
17	12 Bérjárulékok	702		684
18	<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	3 102		3 084
19	<b>VI. Értécsökkenési leírás</b>	14		40
20	<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	1		1
21	ebből: értékvesztés	0		0
22	<b>A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>-10 214</b>		<b>-10 345</b>

Kelt: Budapest, 2012.február 20.

**FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.**  
1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.  
Adószám: 14847136-2-42

  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel: 14847136-6420-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-046425

**Finext Vagyonkezelő Nyrt**

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**

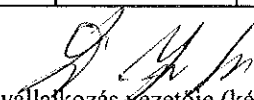
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2010.01.01-2010.12.31	Előző év(ek) módosításai	2011.01.01-2011.12.31
a	b	c	d	e
23	13 Kapott (járó) osztalék és részesedés	1 586 820		985 035
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 586 820		985 035
25	14 Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0		0
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
27	15 Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0		0
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
29	16 Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	48 841		9 774
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	35 406		0
31	17 Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	43 627		5 604
32	<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>1 679 288</b>		<b>1 000 413</b>
33	18 Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0		0
34	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
35	19 Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0		0
36	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
37	20 Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0		0
38	21 Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	86 045		0
39	<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21)</b>	<b>86 045</b>		<b>0</b>
40	<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>	<b>1 593 243</b>		<b>1 000 413</b>
41	<b>C. SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)</b>	<b>1 583 029</b>		<b>990 068</b>
42	X. Rendkívüli bevételek	0		0
43	XI. Rendkívüli ráfordítások	0		0
44	<b>D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
45	<b>E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)</b>	<b>1 583 029</b>		<b>990 068</b>
46	XII. Adófizetési kötelezettség	2 469		4 874
47	<b>F. ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)</b>	<b>1 580 560</b>		<b>985 194</b>
48	22 Eredménytartalék igénybe vétele osztalékra, részesedésre	2 115 940		8 556
49	23 Jóváhagyott osztalék, részesedés	3 696 500		993 750
50	<b>G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22-23)</b>	<b>0</b>		<b>0</b>

Kelt: Budapest, 2012.február 20.

**FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.**  
1082 Budapest, Futó u. 47-B/H II. em.  
Adószám: 14847136-2-42

  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság  
**Kiegészítő melléklet**  
a 2011. évi éves beszámolóhoz



## I. Általános információk:

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. székhelye: 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. emelet  
Főtevékenysége: vagyonkezelés (Holding).

A Társaság alaptőkéje 500 000 e Ft.

A Társaság részvényesei:

Cég neve, címe	2010.12.31.		2011.12.31.	
	Részvények névértéke (Ft-ban).	Tulajdonosi részarány (%-ban).	Részvények névértéke (Ft-ban).	Tulajdonosi részarány (%-ban).
Cordia Lands Investments LTD	376 950 000	75,39 %	381 600 000	76,32 %
70 fő magánszemély	123 050 000	24,61 %	118 400 000	23,68 %
Összesen	500 000 000	100 %	500 000 000	100%

Adószáma: 14847136-2-42

Cégjegyzék száma: 01-10-046425

A cég honlapja : [www.finextnyrt.hu](http://www.finextnyrt.hu)

A Finext Vagyonkezelő Zrt. 2009. július 8. napján alakult. A Társaságot a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 2009. július 22. napján jegyezte be.

A Társaság 2009. július 28-án megtartott Közgyűlésén döntött a működési forma „zártkörűen működő részvénytársaságról” „nyilvánosan működő részvénytársaságra” történő megváltoztatásáról és a Társaság részvényeinek a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetéséről.

A Budapesti Értéktőzsde Zrt. Vezérigazgatójának 318/2009. számú határozata alapján a Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 500 000 darab, egyenként 1 000 Ft névértékű, 500 000 000 Ft össznévértékű dematerializált, névre szóló törvényrészvényét 2009. november 16. napjával a Terméklistára felvette.

Dr. Futó Péter és Futó Gábor 2010. április 21. napján a Finext Vagyonkezelő Nyrt.-ben 50-50 % arányban lévő, összesen 500 000 e Ft névértékű törzsrészvényét értékesítette a Cordia Lands Investments LTD (CY-1082 Nicosia, Agioi Omologites, Eagles House, 10th floor, Kyriakou Matsi 16) ciprusi jog szerint működő részvénytársaság részére.

A Cordia Lands Investments LTD 2010. június 3. napján a Finext Vagyonkezelő Nyrt.-ben lévő 500 000 db törzsrészvényeiből 123 050 db-ot (egyenként 1 000 Ft névérték) 70 különböző magánszemély részére.

A Társaság telephellyel nem rendelkezik.

## II. Specifikus kiegészítések

### 1. A társaság számviteli politikájának legfontosabb alapelvei:

A gazdasági eseményeket a kettős könyvvitel rendszerében rögzítjük. A 2000. évi C. számviteli törvény 8. § (1) bekezdése alapján Éves beszámolót készítünk. Az éves beszámoló mérlegét „A” változatban készítjük el, az összköltség eljárással készülő eredmény kimutatásnak is az „A” változatát használjuk.

A Társaság költségeit a Szvt-ben előírt tartalommal a 5 - “Költségnevek” számlaosztályban számolja el. A Számviteli Politika készítésének időpontjában a Társaság másodlagos költségelszámolást nem végez, azonban a számítógépes könyvelési rendszer lehetőséget ad különböző szempontok szerinti gyűjtésre. A jelenlegi költség elszámolási rendszer egyben meghatározta a választott eredménykimutatás formáját és tartalmát.

Számviteli elszámolás szempontjából jelentős összegű hiba: számviteli törvény 3 § (3) bekezdés 3. pont szerint, nem jelentős összegű hiba: számviteli törvény 3 § (3) bekezdés 4. pont szerint. Megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hiba: számviteli törvény 3 § (3) bekezdés 5. pont szerint.

Nem élünk az értékhelyesbítés lehetőségével sem a vagyoni értékű jogoknál, sem a szellemi termékekénél.

A beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e, az üzleti év a naptári évvel egyező. A mérlegkészítés napja tárgyévet követő február 20.

### 2. A mérleggel kapcsolatos kiegészítések:

#### Befektetett eszközök

Az immateriális javakat, a tárgyi eszközöket értékcsökkenéssel csökkentett beszerzési költségen, a befektetett pénzügyi eszközöket - az értékvesztéssel, törlesztéssel csökkentett, értékhelyesbítéssel módosított - beszerzési értéken tartalmazza a mérleg.

A vásárolt tárgyi eszközöket beszerzési értéken értékeljük. A bekerülési értéknél a számla szerinti ár, a vámköltség, a vámkezelési díj, a fuvar költség és az egyéb felmerült és aktiválható üzembehelyezéssel kapcsolatos költségek kerülnek aktiválásra.

A leírás kulcsok a Számviteli törvénynek megfelelően a várható használati idő alapján kerültek megállapításra, úgy hogy a tárgyi eszközöknek a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési értékét azokra az évekre osztottuk fel, amelyekben ezeket az eszközöket előreláthatóan használni fogjuk. A társaság az értékcsökkenést havonta számolja el, az aktiválás napjára vonatkozó időszaknak megfelelően. Az értékcsökkenés a 2011. üzleti évben lineárisan került elszámolásra.

Használatba vételkor azonnal költségként elszámolásra kerülnek az 100 e Ft alatti egyedi beszerzési értékű eszközök.

A befektetett pénzügyi eszközöket bekerülési (beszerzési) értéken vesszük nyilvántartásba.

A befektetett, (vagy forgóeszközök között nyilvántartásba vett) kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

A mérlegben, a gazdasági társaságban lévő tulajdoni részesedést jelentő befektetést, valamint a hitelviszonyt megtestesítő, egy évnél hosszabb lejáratú értékpapírt - függetlenül attól, hogy az a forgóeszközök, vagy a befektetett pénzügyi eszközök között szerepel - bekerülési értéken, illetve a már elszámolt értékvesztéssel csökkentett, a visszaírt értékvesztés összegével növelt könyv szerinti értéken mutatjuk ki.

## **Immateriális javak**

A Társaság a Szvt. előírásainak megfelelően, az immateriális javak és vagyoni értékű jogok használati idejét és a leírásra vonatkozó törvényi szabályozást figyelembe véve alakította ki a leírási módszert és a leírási időt.

Csoportosítása:

- Vagyoni értékű jogok
- Üzleti vagy cégérték
- Szellemi termékek
- Kísérleti fejlesztés aktivált értéke
- Alapítás-átszervezés aktivált értéke
- Immateriális javakra adott előlegek
- Immateriális javak érték helyesbítése

*Szellemi termékek 2011.12.31:* 321 e Ft, amely a Domain nevek fenntartását és védjegyek értékeit tartalmazza. Nyitó bruttó érték 375 e Ft, az üzleti évi értékcsökkenési leírás 54 e Ft. A leírási kulcsa Domain neveknél 50 %, a védjegyeknél 10 %.

*2010.12.31:* 361 e Ft

## **Tárgyi eszközök**

Az eszközök (bekerítési, beszerzési és előállítási) értékének tartalma a cég számviteli politikájában részletesen szerepel.

Csoportosítása:

- Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok
- Műszaki berendezések, gépek, járművek
- Egyéb berendezések, felszerelések, járművek
- Tenyészállatok
- Beruházások
- Beruházásokra adott előlegek
- Tárgyi eszközök érték helyesbítése

A Társaság tárgyi eszközökkel nem rendelkezik.

## **Befektetett pénzügyi eszközök**

A befektetett eszközöket a nyilvántartásba vételkor beszerzési költségen értékeljük, amely a beszerzési árat és/vagy az előállítási költséget foglalja magában. A befektetett, (vagy forgóeszközök között nyilvántartásba vett) kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

Csoportosítása:

- Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásokban,
- Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban,
- Egyéb tartós részesedés,
- Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban,
- Egyéb tartósan adott kölcsön,
- Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír,
- Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése.

Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban 2011.12.31: 258 443 e Ft,

- 623 e Ft Futureal Real Estate Holding Limited; részesedési arány 0,002 %, szavazati arány 0,002 %
- 100 e Ft Futureal Development Holding Kft. ; részesedési arány 0,02 %, szavazati arány 0,02 %
- 1 000 e Ft Cordia Magyarország Zrt. ; részesedési arány 0,10 %, szavazati arány 0,10 %
- 200 e Ft Futureal Property Group Kft.; részesedési arány 0,01 %, szavazati arány 0,02 %
- 90 000 e Ft Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.;részesedési arány 90 %,szavazati arány 47,4%
- 166 520 e Ft Futureal Management Kft.; részesedési arány 99,8 %, szavazati arány 42,3%
- 0,291 e Ft Cordia Homes Ltd, osztalékelsőbbséget biztosító részvény

2010.12.31: a tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban értéke 1 858 e Ft.

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban 2011.12.31: 494 500 e Ft, Futureal Zéta Kft –nek hosszú lejáratra adott kölcsön követelés, amelynek lejáratja 2013. december 31. Szerződés szerint a kölcsön kamatmentes és a felek biztosítékot nem kötöttek ki.

2010.12.31: 494 500 e Ft

2010.12.31-ei adatok e Ft-ban

Cég neve	Székhely	Részesedés	Jegyzett tőke	Saját tőke	Saját tőkére jutó részesedés
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.	Bp.1082. Futó u.47-53.VI.em	90,00 %	100 000	100 345	90 311
Futureal Management Kft.	Bp.1082. Futó u.47-53.VII.em	99,80 %	153 000	166 850	166 516

A Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. és Futureal Management Kft. társult vállalkozásai a Finext Nyrt-nek, mivel ezekben a cégekben nincs irányító befolyása a Társaságnak.

## Forgóeszközök

### Készletek

A készletek értékelésekor a könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel.

Csoportosítása

- Anyagok,
- Befejezetlen termelés és félkész termékek,
- Növendék, hízó és egyéb állatok,
- Késztermékek,
- Áruk,
- Készletre adott előlegek.

A Társaság készletekkel nem rendelkezik.

### Követelések

A követeléseket a mérlegben szerződés szerinti teljesítéskori forintértéken kell aktiválni (bekerülési érték).

Csoportosítása:

- Követelések áruszállításokból és szolgáltatásokból (vevők),
- Követelések kapcsolt vállalkozással szemben,
- Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben,
- Váltókövetelések,
- Egyéb követelések.

*Követelések kapcsolt vállalkozással szemben 2011.12.31:* 38 891 e Ft, amely (125 000 Euro) osztalékkövetelés Futureal Real Estate Holding Limited-től.

**2010.12.31:** Követelések kapcsolt vállalkozással szemben nem volt.

*Egyéb követelések 2011.12.31:* 359 e Ft

- 340 e Ft Áfa követelés
- 19 e Ft szállítói túlfizetés
- **2010.12.31:** egyéb követelés 2 627 e Ft, amely 599 e Ft Áfa , 28 e Ft szállítói túlfizetés, 2 000 e Ft, a Finext Startup Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. részesedésének értékesítése kapcsán ki nem fizetett vételár összege

## **Értékpapírok**

A rövidlejáratú értékpapírok nyilvántartásba vétele bekerülési értéken történik, azonban a nyilvántartásba vett kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

Csoportosítása:

- Részesedés kapcsolt vállalkozásban,
- Egyéb részesedés,
- Saját részvények, saját üzletrészek,
- Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok.

A Társaság 2011.12.31-én értékpapírokkal nem rendelkezik.

**2010.12.31:** A Társaság értékpapírokkal nem rendelkezett.

## **Pénzeszközök**

A pénzeszközök lehetnek forintban, devizában és valutában, de a könyvekben adott bank napi középárfolyamán átszámított Ft értéken szerepelnek. A Társaság devizás tételeit MNB árfolyamon értékeli, fordulónapi MNB árfolyam 311,13 Ft/EUR.

Csoportosítása:

- Pénztár, csekk
- Bankbetétek

*Pénztár 2011.12.31:* 81 e Ft

**2010.12.31:** 91 e Ft

*Bankbetétek 2011.12.31:* 30 617 e Ft. A Társaság a bankszámláját a CIB Bank Zrt-nél vezeti.

- 484 e Ft fő számla
- 30 000 e Ft a fordulónapon lekötött betét
- 133 e Ft, amely megfelel 427 EUR összegnek

**2010.12.31:** 398 918 e Ft

## **Aktív időbeli elhatárolások**

Csoportosítása:

- Bevételek aktív időbeli elhatárolása,
- Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása,
- Halasztott ráfordítások.

*Bevételek aktív időbeli elhatárolása 2011.12.31:* 42 e Ft, amely a Társaságnál lekötött betét időarányosan járó kamata.

**2010.12.31:** 543 e Ft

*Költségek aktív időbeli elhatárolása:* 9 e Ft, amely 2012-re vonatkozó marketing költség

**2010.12.31:** költségek aktív időbeli elhatárolása nem volt.

## Saját tőke

2011. december 31-én a saját tőke összefoglalása a következő:

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Mérleg szerinti eredmény	Saját tőke összesen
2011. január 1-i nyitó egyenleg	500 000	0	69 029	0	0	569 029
2010. évi eredmény átvezetés eredménytartalékba	0	0	0	0	0	0
2011. évi eredmény	0	0	0	0	985 194	985 194
2011. évi eredménytartalék felhasználás osztalékra	0	0	-8 556	0	0	-8 556
2011. évi adózott eredmény felhasználás osztalékra	0	0	0	0	-985 194	-985 194
<b>2011. december 31-i záró egyenleg</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>	<b>60 473</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>560 473</b>

A Társaság a 2011. évi adózott eredményt, 985 194 e Ft-ot, teljes egészében osztalék kifizetésére használta fel, az eredménytartalék terhére 8 556 e Ft került osztalék került elszámolásra.

## Céltartalékok

Csoportosítása:

- Céltartalék a várható kötelezettségekre
- Céltartalék a jövőbeni költségekre
- Egyéb céltartalék

A Társaság céltartalékot nem képzett.

## Kötelezettségek

### Hátrasorolt kötelezettségek

Csoportosítása:

- Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben
- Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben
- Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben

### Hosszú lejáratú kötelezettségek

Csoportosítása:

- Hosszú lejáratra kapott kölcsönök
- Átváltoztatható kötvények
- Tartozások kötvénykibocsátásból
- Beruházási és fejlesztési hitelek
- Egyéb hosszú lejáratú hitelek
- Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben
- Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben
- Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

### Rövid lejáratú kötelezettségek

Csoportosítása:

- Rövid lejáratú kölcsönök
- Rövid lejáratú hitelek
- Vevőktől kapott előlegek
- Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)
- Váltótartozások
- Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben
- Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben
- Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek.

*Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) 2011.12.31: 15 e Ft.*

2010.12.31: 18 e Ft

*Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben 2011.12.31: 257 576 e Ft:*

- 256 520 e Ft, amely részesedés megszerzése miatti fizetési kötelezettség értéke
- 189 e Ft Futueral Management szállítói tartozás
- 867 e Ft elhatárolt költség, az alább felsoroltak szerint:
  - 767 e Ft, amely a 2011. IV. negyedéves és a 13. havi könyvelési díj
  - 100 e Ft székhelyhasználati díj

2010.12.31: 325 602 e Ft - 325 000 e Ft tulajdonosok részére kifizetett osztalék és 602 e Ft elhatárolt költség

*Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek 2011.12.31: 4 418 e Ft,*

- 122 e Ft személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség
- 394 e Ft jövedelem elszámolási számla
- 264 e Ft nyugdíj-egészségbiztosítási és szakképzési hozzájárulás fizetési kötelezettség
- 3 638 e Ft társasági adó fizetési kötelezettség

2010.12.31: rövid lejáratú kötelezettség 3 249 e Ft volt, ami személyi jövedelemadó, jövedelem és társadalombiztosítási járulék és társasági adó fizetési kötelezettségekből állt össze.

### Passzív időbeli elhatárolások

Csoportosítása:

- bevételek passzív időbeli elhatárolása,
- költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása,
- halasztott bevételek.

*Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása 2011.12.31: 781 e Ft, amely az alábbi tételekből tevődik össze:*

- 450 e Ft könyvvizsgálati díj
- 16 e Ft közzétételi díj 2011. november és december hónapokra
- 315 e Ft részvények forgalomban tartásának 2011 IV. negyedévi díja

2010.12.31: 1 000 e Ft, amely 638 e Ft könyvvizsgálati és 362 e Ft részvények forgalomban tartásának 2010.IV.negyedévi díját tartalmazta.

### 3. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések:

A társaság 2011. évi mérleg szerinti eredménye: 0 e Ft

2010.12.31: 0 e Ft

Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye: - 10 345 e Ft

2010.12.31: -10 214 e Ft

- Értékesítés árbevétele nem volt
- Anyagijellegű ráfordítások értéke 7 221 e Ft
  - Anyagköltség 2 e Ft
  - Igénybe vett szolgáltatások: 6 698 e Ft, amelyből
  - 806 e Ft jogi szolgáltatás
  - 2 492 e Ft könyvelési díj
  - 1 600 e Ft könyvvizsgálati díj
  - 6 e Ft tanácsadás
  - 3 e Ft marketing
  - 1 791 e Ft egyéb költség, amely tartalmaz közzétételi díjakat, részvények forgalomban tartási díjait, egyéb költségeket
  - Egyéb szolgáltatások értéke 521 e Ft, amely bankköltség, illeték, biztosítási díj

2010.12.31: 7 097 e Ft

- Személyi jellegű ráfordítás értéke: 3 084 e Ft
  - 2 400 e Ft, amely Felügyelőbizottság és Audit Bizottság tagjai részére kifizetett tiszteletdíjak összege
  - 684 e Ft bérjárulékok

2010.12.31: 3 102 e Ft

- Értékcsökkenési leírás: 40 e Ft

2010.12.31 : 14 e Ft

- Egyéb ráfordítások: 1 e Ft

2010.12.31 : 1 e Ft

A pénzügyi műveletek eredménye 1 000 413 e Ft

- Kapott (járó) osztalék és részesedés: 985 035 e Ft, egyrészt 635 035 e Ft a Futureal Real Estate Holding LTD-től , másrészt 350 000 e Ft Cordia Homes SRL. –től 2011 évre járó osztalék
- Egyéb kamat, kamatjellegű bevételek: 9 774 e Ft, amely a lekötött betétek után kapott kamat
- Pénzügyi műveletek egyéb bevételei: 5 604 e Ft év végi átértékelésből adódó árfolyamnyereség
- Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai a tárgyidőszakban nem volt

2010.12.31: 1 593 243 e Ft

A Társaság adófizetési kötelezettsége 4 874 e Ft társasági adó.

2010.12.31: 2 469 e Ft



#### A társasági adó megállapításánál módosító tételek:

A Társaságnak nem piaci árazású kapcsolt tranzakciója csak az anya /és testvér-/ vállalatoktól kapott /és adott/ rövid lejáratú kölcsönök formájában valósult meg, mely kapcsolt tranzakciók miatt a Társaság társasági adóalap korrekciót hajtott végre a piaci ár hatásának adóalapban történő elérése érdekében. A HUF kölcsönökre 3 havi BUBOR+2,8%-kal, az EUR kölcsönökre 3 havi EURIBOR+2,8 % EURIBOR kamattal számolt a Társaság adóalap korrekciós tételt, melyet az adólevezetés megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetők.

Adózás előtti eredmény 990 068 e Ft

#### Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek

1. Korábban elhatárolt veszteség adóévi levonása	0 e Ft
2. Értékcsökkenés a társasági adó szerint	40 e Ft
3. Kapott, bevételként elszámolt osztalék, részesedés	985 035 e Ft
Összesen:	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">985 075</span> e Ft

#### Adózás előtti eredményt növelő jogcímek

1. Értékcsökkenés (terv szerinti és terven felüli) a számvitel szerint	40 e Ft
2. Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték alapján számított különbözetnek megfelelő összeg	43 706 e Ft
Összesen:	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">43 746</span> e Ft

Adóalap 48 739 e Ft

Társasági adó 4 874 e Ft

### III. Egyéb információk

A Társaság alkalmazottakat nem foglalkoztat.

Az éves beszámolót Dr. Futó Péter önállóan, Balázsik Zsolt és Darida Pál együttes módon jogosultak aláírni. A Társaság igazgatósági tagjai:

- Dr. Futó Péter, lakcíme: 1026 Budapest, Bimbó út 139.
- Balázsik Zsolt, lakcíme: 2040 Budaörs, Fényes u. 1.
- Darida Pál, lakcíme: 2092 Budakeszi, József Attila u. 55/B.

A Társaság Igazgatóságának tagjai külön járandóságban nem részesültek és részükre sem előleg, sem kölcsön, sem garancia nyújtására nem került sor. A Felügyelőbizottság és az Audit Bizottság tagjai részére a Közgyűlés negyedévente fizetendő 200 000 Ft/fő összegű tiszteletdíjat állapított meg.

A könyvelést a Futureal Management Kft végzi.

A könyvelésért felelős személy Marosfalvi Dóra főkönyvelő, lakcíme 1026 Budapest, Küküllő u. 13., regisztrációs száma: 141808.

A Társaság könyvvizsgálója a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (székhely: 1077 Budapest, Wesselényi u.16.; cégjegyzékszám: 01-09-063022; MKVK engedély száma:001464) személyében felelős könyvvizsgáló: Balázs Árpád, lakcím: 1124 Budapest, Dobsinai út. 1., anyja neve: Kozma Hedvig, könyvvizsgálói engedély száma 006931:

A számviteli törvény szerinti beszámoló könyvvizsgálatra köteles, melynek tárgyévi díja 1 600 e Ft + Áfa.

Társaságunk tevékenységére környezetszennyezés nem jellemző.

Társaságunknál az adóhatóság 2011 évben adóvizsgálatot nem folytatott le.

Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot állapíthat meg.

A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

Budapest, 2012. február 20.



Dr. Futó Péter  
Igazgatósági tag

#### Mellékletek:

1. Cash-flow kimutatás
2. Pénzügyi mutatók
3. Befektetett eszköz mozgás táblázat

**FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.**  
1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.  
Adószám: 14847136-2-42

I.sz.melléklet

Statisztikai számjel: 14847136-6420-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-046425

Finext Vagyonkezelő Nyrt

CASH FLOW-KIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2010.01.01- 2010.12.31	2011.01.01- 2011.12.31
a	b	c	d
1	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)</b>	-1 202 316	-1 096 761
2	Adózás előtti eredmény ±	1 583 029	990 068
3	Elszámolt amortizáció +	14	40
4	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
5	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
7	Szállítói kötelezettség változása ±	18	-3
8	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-1 818 668	-66 857
9	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	128	-219
10	Vevőkövetelés változása ±	0	0
11	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	2 732 680	-1 021 658
12	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-534	492
13	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-2 469	-4 874
14	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-3 696 500	-993 750
15	Nem realizált árfolyam veszteség hatása	-14	0
16	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)</b>	1 590 443	728 450
17	Befektetett eszközök beszerzése -	-377	-256 585
18	Befektetett eszközök eladása +	4 000	0
19	Kapott osztalék, részesedés +	1 586 820	985 035
20	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)</b>	4 685	0
21	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
22	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
23	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
24	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	2 125 107	0
25	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
26	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkezállítás) -	0	0
27	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
28	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
29	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-2 120 422	0
30	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
31	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	0	0
32	<b>Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</b>	392 812	-368 311

Kelt: Budapest, 2012.február 20.

  
a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.  
**FINEXT Vagyonkezelő Nyrt.**  
1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.  
Adószám: 14847136-2-42

2.számú melléklet

**Finext Vagyonkezelő Nyrt**

Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Számítás	2010.12.31	2011.12.31
Árbevétel arányos szokásos vállalkozási eredmény	szokásos vállalkozási eredmény / nettó árbevétel	-	-
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	-	-
Saját tőke arányos szokásos vállalkozási eredmény	szokásos vállalkozási eredmény / saját tőke	278,20%	176,65%
Saját tőke arányos mérleg szerinti eredmény	mérleg szerinti eredmény / saját tőke	0,00%	0,00%
Eszközarányos jövedelem	Üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-2,06%	-1,37%

Vagyoni helyzet alakulása

Megnevezés	Számítás	2010.12.31	2011.12.31
Saját tőke	Saját tőke/ mérleg főösszeg	63,30%	68,08%
Befektetett eszközök fedezettsége	Befektetett eszközök / saját tőke	87,29%	134,40%
Saját tőke növekedésének aránya	Saját tőke (2011.12.31)/Saját tőke (2010.12.31)	21,19%	98,50%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	Saját tőke/ jegyzett tőke	113,81%	112,09%

Likviditást vizsgáló mutató számok

Megnevezés	Számítás	2010.12.31	2011.12.31
Gyorsmutató	Pénzeszközök/ rövid lejáratú köt.	121,33%	11,72%
Távlati ráta	(Követelés+Pénzeszközök+Értékpapírok)/ rövid lejáratú köt.	122,13%	26,70%
Általános likviditási ráta	(Forgóeszközök+aktív időbeli elhat.)/ (rövid lej. köt.+passzív időbeli elhat.)	121,92%	26,64%
Idegen forrás aránya	Kötelezettségek/ saját tőke	57,79%	46,75%

## 3.sz.melléklet

## Finext Vagyonkezelő Nyrt.

## Befektetett eszköz-típusok

	Növekedések		Beszerzési ár		Nyitó érték		Értékcsökkenési leírás		Záróérték	
	Nyitó érték 2011.01.01	Nyitó érték 2011.12.31	Atsorolások	Csökkenések	Záróérték 2011.12.31	Nyitó érték 2011.01.01	Tárgyévi érték- csökkenési leírás	Csökkenések	Záróérték 2011.12.31	Könyv szerinti érték
	eFt	eFt	eFt	eFt	eFt	eFt	eFt	eFt	eFt	eFt
<b>I. Immateriális javak</b>										
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Szellemi termékek	375	0	0	0	375	14	40	0	54	321
	375	0	0	0	375	14	40	0	54	321
<b>II. Tárgyi eszközök</b>										
Telemek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Épületek és építmények	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek és járművek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, gépek és járművek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beruházások	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ber. adott elegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Összesen:</b>	375	0	0	0	375	14	40	0	54	321
<b>III. Befektetett pénzügyi eszközök</b>										
Tartós részvétel kapcsolt vállaliban	1 858	256 585	0	0	258 443	0	0	0	0	258 443
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállaliban	494 500	0	0	0	494 500	0	0	0	0	494 500
<b>Összesen:</b>	496 358	256 585	0	0	752 943	0	0	0	0	752 943
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	496 733	256 585	0	0	753 318	14	40	0	54	496 719

**FINEXT VAGYONKEZELŐ NYRT.**  
1082 Budapest, Fűtő u. 47-53. 11. sz.  
Adószám: 14847120-2-02