

FINEXT VAGYONKEZELŐ NYRT.

**JELENTÉS ÉS ÉVES BESZÁMOLÓ
2018. DECEMBER 31.**

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. részvényeseinek

Az éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Finext Vagyonkezelő Nyrt. (a „Társaság”) mellékelt 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely a 2018. december 31-i fordulónapra elkészített pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege 66 308 295 E Ft – valamint az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó átfogó eredménykimutatásból – melyben a tárgyévi átfogó eredmény összesen 28 396 E Ft nyereség –, saját tőke kimutatásból, cash flow kimutatásból, 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 2018. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről és cash-flow-járól az Európai Unió („EU”) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban valamint az minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a továbbiakban: „számviteli törvény”) az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

Véleményünk összhangban van az auditbizottságnak címzett kiegészítő jelentésünkkel.

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.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

A Társaságnak a 2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó üzleti évben nem nyújtottunk nem könyvvizsgálói szolgáltatást, ez a kiegészítő melléklet 1. pontjában került bemutatásra.

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

Könyvvizsgálati megközelítésünk

Áttekintés

<i>Lényegességi szint</i>	A Társaság könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 595 000 E Ft.
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</i>	Kapcsolat vállalkozásnak adott kölcsön megtérülése.

A könyvvizsgálatunk megtervezése során meghatároztuk a lényegességi szintet és felmértük az éves beszámoló lényeges hibás állításának kockázatait. Figyelembe vettük különös tekintettel azokat a területeket, amelyek vezetői megítélést igényelnek; például olyan jelentős számviteli becsléseket, amelyek feltételezéseken és bizonytalan jövőbeli eseményeken alapulnak. Mint minden könyvvizsgálatunk esetében, a kontrollok vezetés általi felülírásával kapcsolatos kockázatokkal is foglalkoztunk, ideértve többek között annak az értékelését, hogy azonosítottunk-e olyan, elfogultságra utaló bizonyítékokat, amelyek csalásból eredő lényeges hibás állításra utalnak.

A Társaság könyvvizsgálatának hatókörét úgy alakítottuk ki, hogy elegendő munkát végezzünk ahhoz, hogy az éves beszámoló egészére vonatkozóan véleményt tudjunk nyilvánítani, figyelembe véve a Társaság felépítését, számviteli folyamatait és kontrolljait és az iparágat, melyben a Társaság működik.

Lényegesség

Könyvvizsgálatunk hatókörét befolyásolta az általunk alkalmazott lényegességi szint. A könyvvizsgálat úgy kerül megtervezésre, hogy kellő bizonyosságot nyújtson arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából. A hibás állítások akkor minősülnek lényegesnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Szakmai megítélésünk alapján meghatároztunk a lényegességhez kapcsolódó bizonyos nagyságrendi küszöbértékeket, ideértve az éves beszámoló egészére vonatkozó lényegességi szintet, amit az alábbi táblázatban mutatunk be. Ezek és egyéb minőségi tényezők figyelembe vételének segítségével határoztuk meg a könyvvizsgálatunk hatókörét, a könyvvizsgálati eljárásaink jellegét, ütemezését és terjedelmét, valamint a hibák önmagukban vagy együttesen az éves beszámoló egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

<i>Lényegességi szint</i>	595 000 E Ft (2017: 5 200 Eft)
<i>Meghatározás módja</i>	A lényegesség meghatározásának alapja a mérlegfőösszeg 0,9%-a.
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	Azért választottuk a mérlegfőösszeget a viszonyítás alapjául, mert a Társaság operatív tevékenységet nem folytat, így megítélésünk szerint ez a mutatószám a legmegfelelőbb a lényegességi szintünk meghatározásához.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati 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 egészére vonatkozó könyvvizsgálatunkkal összefüggésben, az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</i>	<i>A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések vonatkozásában elvégzett eljárások</i>
<p><i>Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsön megtérülése</i></p> <p>A Társaság a 2018. december 31-i mérlegében 21 358 680 E Ft összegben adott kölcsönöket mutat ki a leányvállalataival szemben. A kölcsönök a mérlegfordulónapot követő 12 hónapon belül visszafizetendők. Lásd a kiegészítő melléklet 6. megjegyzése.</p> <p>Az adott kölcsön az egyik legjelentősebb tétel a mérlegben, az eszközök 32,32 %-t teszi ki.</p>	<p>Vizsgálatunk fókuszában az adott kölcsönök megtérülése állt, amelynek vonatkozásában a következő eljárásokat végeztük el:</p> <ul style="list-style-type: none">- Írásos megerősítést kértünk közvetlenül a kapcsolt felektől a mérlegben bemutatott adott kölcsönök vonatkozásában és összehasonlítottuk a visszaigazolt összegeket a velük szemben nyilvántartott összeggel.- Áttekintettük a leányvállalatok likviditását és a kölcsön visszafizetésére vonatkozó képességüket.

Egyéb információk: az üzleti jelentés és az éves jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2018. évi üzleti jelentéséből és az éves jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „számviteli törvény”), illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival, valamint az éves jelentésnek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre és az éves jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés és az éves jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés és az éves jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az üzleti jelentés és az éves jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó

előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Mivel a társaság átruházható értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség tagállamának szabályozott piacára kereskedésre befogadták, ezért az üzleti jelentésről szóló véleményünknek ki kell terjednie a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információkra, és nyilatkozunk kell arról, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában említett információkat.

Véleményünk szerint a Társaság 2018. évi üzleti jelentése és az éves jelentése, beleértve a számviteli törvény 95/B. (2) bekezdés e) és f) pontjában szereplő információkat is, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2018. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben és az éves jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

Továbbá nyilatkozunk arról, hogy rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95/B. § (2) bekezdésének a)-d), g) és h) pontjában említett információkat. Mivel a Társaság esetében az adott üzleti év mérleg fordulónapján a 95/C. § (1) bekezdésben foglalt feltételek nem teljesültek, így e tekintetben nincs miről nyilatkozunk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóért az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének, valamint a számviteli törvény EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek 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 közvégtelenül a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel 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.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereztünk 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 Könyvvizsgálói 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.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának 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 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 éves beszámolóban való alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk 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 bemutatását, 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.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – 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, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó óvintézkedéseket.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki éves beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést



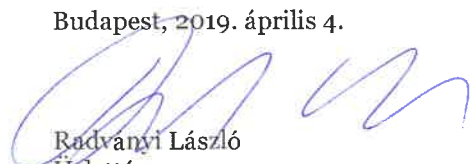
a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

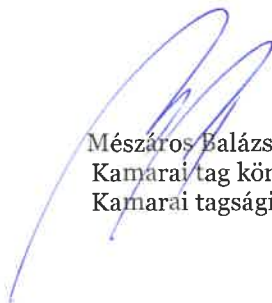
Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A Társaság első alkalommal 2011. szeptember 19-én választott minket könyvvizsgálójává. Megválasztásunk a részvényesi határozatok alapján évente ismételtén jóváhagyásra került, 8 év folyamatos megbízást eredményezve.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező megbízásért felelős partner Mészáros Balázs.

Budapest, 2019. április 4.


Radványi László
Üzletárs
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464


Mészáros Balázs
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 005589

Finext Vagyonkezelő Nyrt.

**Az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok szerint készített éves beszámoló**

2018.12.31

Tartalom

Átfogó eredménykimutatás.....	3
Pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg).....	4
Saját tőke változásainak kimutatása.....	5
Cash flow kimutatás.....	6
Kiegészítő melléklet a beszámolóhoz	7
1. Általános háttér	7
2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója	8
3. Pénzügyi kockázatkezelés	17
4. Kritikus számviteli becslések és megítélések	19
5. Részesedések	20
6. Adott kölcsönök	22
7. Árbevétel, Anyagjellegű ráfordítások és Egyéb adminisztratív költségek	23
8. Pénzügyi eredmény.....	24
9. Nyereségadó	24
10. Pénzügyi instrumentumok.....	25
11. Pénz és pénzeszköz egyenértékesek.....	26
13. Jegyzett tőke és árszió.....	27
14. Egyéb tartalékok	27
15. Felhalmozott eredmény.....	27
16. Szállítói és egyéb kötelezettségek	28
17. Hitelek, kölcsönök.....	29
18. Halasztott nyereségadó	30
19. Nettó adósságállomány egyeztetése	30
20. Saját tőke megfeleltetési tábla	31
21. Kötelezettség vállalások.....	31
22. Kapcsolt felek.....	32
23. Egy részvényre jutó eredmény	34
24. Fordulónap utáni események.....	35

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

Átfogó eredménykimutatás

Adatok eFt-ban

Átfogó eredménykimutatás	Megjegyzés	2018. dec. 31-én végződő üzleti év	2017. dec. 31-én végződő üzleti év
Árbevétel	7	115 562	0
Anyagjellegű ráfordítások	7	(114 472)	0
Egyéb adminisztratív költségek	7	(43 012)	(8 404)
Működési eredmény		(41 922)	(8 404)
Pénzügyi bevételek	8	218 803	40
Pénzügyi ráfordítások	8	(148 437)	(254)
Pénzügyi eredmény		70 366	(214)
Adózás előtti eredmény		28 444	(8 618)
Nyereségadó	9	(48)	(340)
Tárgyévi eredmény		28 396	(8 958)
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény		0	0
Tárgyévi átfogó eredmény		28 396	(8 958)
Egy részvényre jutó eredmény (eHUF)	23		
Alap és hígított – „A” részvény típusra		0,00325	(0,01791)
Alap és hígított – „B” részvény típusra		0,00157	0

A 7-36. oldalakon található kiegészítő melléklet a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

Pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)

Adatok eFt-ban

Pénzügyi helyzet kimutatás	Megjegyzés	2018.12.31.	2017.12.31.
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Értékesíthető Pénzügyi Eszközök (AFS)		0	721
Befektetés leányvállalatba	5	44 822 341	
		44 822 341	721
Forgóeszközök			
Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	6	21 358 680	523 117
Vevő és egyéb követelések	11	126 776	420
Nyereségadó követelés	11	239	0
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	12	259	2 218
		21 485 954	525 755
Eszközök összesen		66 308 295	526 476
Saját tőke és kötelezettségek			
Jegyzett tőke	13	9 000 000	500 000
Tőketartalék	13	9 945 000	0
Egyéb tartalékok	14	10 207 040	0
Felhalmozott eredmény	15	51 761	23 365
Saját tőke összesen		29 203 801	523 365
Kötelezettségek			
Hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítói és egyéb kötelezettségek	16	203 774	2 913
Rövid lejáratú kölcsön	17	36 900 720	0
Nyereségadó kötelezettség		0	198
		37 104 494	3 111
Kötelezettségek összesen		37 104 494	3 111
Saját tőke és kötelezettségek összesen		66 308 295	526 476

A 1-36. oldalakon található beszámolót az Igazgatóság 2019. április 4-án jóváhagyta és a Tulajdonos elé elfogadásra beterjesztette. A beszámoló elfogadására a Tulajdonos jogosult és az elfogadás előtt kérhet módosításokat. Korábbi tapasztalatok alapján rendkívül kicsi annak a valószínűsége, hogy a Tulajdonos módosítási igényt támaszt, és a múltban erre még nem volt példa.



Igazgató



Pénzügyi igazgató

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

Saját tőke változásainak kimutatása

Adatok eFt-ban

	Megjegyzés	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Egyéb tartalékok	Felhalmozott eredmény	Összesen
Nyitó - 2018.01.01		500 000	0	0	23 365	523 365
Jegyzett tőke és tőketartalék-emelés	13	8 500 000	9 945 000	0	0	18 445 000
Tulajdonosi tökehozzájárulás	14	0	0	10 207 040	0	10 207 040
Tárgyévi eredmény		0	0	0	28 396	28 396
Záró - 2018.12.31		9 000 000	9 945 000	10 207 040	51 761	29 203 801

A 7-36. oldalakon található kiegészítő melléklet a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

Cash flow kimutatás

Adatok eFt-ban

Cash-flow kimutatás (IFRS-ek szerint)	Megjegyzések	2017.01.01.- 2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		(8 617)	28 444
Adózás előtti eredmény módosítások:			
Pénzügyi / kamatráfordítások	8	2	65 852
Befektetésből származó bevétel (kamat, osztalék)		0	0
Fizetett adó	9	(340)	(48)
Működési eredmény működő tőkében bekövetkezett változások nélkül		(8 955)	94 248
Értékesíthető Pénzügyi Eszköz (AFS)		1	721
Vevő és egyéb követelések változása	11	719	(10 792)
Nyereségadó követelés		142	(239)
Szállító és egyéb kötelezettségek változása	16	298	85 297
Nyereségadó kötelezettség		198	(198)
Működő tőkében működési tevékenységből bekövetkezett pénzeszköz változások		1 358	74 789
Kifizetett pénzügyi ráfordítások / kamatok	8	0	(65 852)
Működési tevékenységből származó cash flow		(7 597)	103 185
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Leányvállalatokba történt befektetés	5	0	(44 822 341)
Kapcsolt felektől kapott kölcsöntörlesztések		7 800	0
Befektetési tevékenységből származó cash flow		7 800	(44 822 341)
Pénzügyi tevékenységből származó cash flow			
Részvénykibocsátásból származó bevétel	13	0	18 445 000
Tulajdonosi tőkejuttatás	14	0	10 207 040
Rövid lejáratú hitelekbeől származó bevétel		0	16 065 157
Pénzügyi tevékenységből származó cash flow		0	44 717 197
Pénzeszköz változás		203	-1959
Pénzeszközök változása		203	-1 959

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

Kiegészítő melléklet a beszámolóhoz

1. Általános háttér

A Társaság ismertetése

Név: Finext Vagyonkezelő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Adószáma: 14847136-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-10-046425

A Finext Nyrt-t 2009. július 8-án alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2009. július 22-ei dátummal jegyezte be.

A társaság tulajdonosai:

Társaság neve:	Székhelye:	Tulajdoni hányad 2018. december 31-én:	Tulajdoni hányad 2017. december 31-én:
Cordia Homes Holding Limited	Kyriakou Matsi 16, EAGLE HOUSE 10 th floor Ag.Omologites 1082 Nicosia, Ciprus	73,8%	96,38%
Közkézhányad		26,2%	3,62%
Összesen:		100%	100%

A Társaság törzstőkéje: 500.000 eFt-ról a Társaság 2018.05.28-i határozatában 9.000.000 eFt-ra emelkedett. A Társaság alaptőkéje 500.000 db egyenként 1.000 Ft névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészvényből áll, melyhez a Tárgyévben 17.000.000 db egyenként 500 Ft névértékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált „B” sorozatú törzsrészvény kibocsátására került sor. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyévben, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció a 2018-as év során nem történt. A Társaság 2009-ben került bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

6420'08 Vagyonkezelés (holding) – Főtevékenység

A Társaságnak képviselőit az Igazgatóság tagjai jogosultak:

Ezer Rezső 1146 Budapest, Abonyi utca 29. 3.em.1. Együttesen	Koltai Attila 1064 Budapest, Izabella utca 83. 1.em.10. Együttesen	Balázsik Zsolt 2040 Budaörs, Fényes utca 1. Együttesen
---	---	---

A Társaságot 2018.09.30-al Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként a hatóságok nyilvántartásba vették.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

A Társaság könyvvizgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló által a konszolidált éves illetve egyedi éves beszámoló könyvvizgálatáért felszámított díj: 4.500.000 Ft + Áfa.

A Társaság könyvvizsgálója:

Mészáros Balázs (1137 Budapest, Katona J. u. 25. V. em. 4.)

Könyvvizsgálói igazolvány száma: 005589

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.

1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

A Társaság választott könyvvizsgálója a 2018. január 1-től 2018. december 31-ig tartó üzleti évben a Finext Nyrt. részére nem nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatást.

A menedzsment tevékenységet a Társaságnál a Futureal Management Kft látja el. A vele történt tranzakciók a kapcsolt felekre szóló pontban (22. megjegyzés) kerül kifejtésre.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős a Futureal Management Kft. (adószáma: 13016359-2-42), mint a Társaság számviteli szolgáltatója, az éves beszámolót összeállította:

Pusztai László

Cím: 2120, Dunakeszi, Szent Erzsébet u. 14. Fszt. 2.

Regisztrációs szám: 178048

2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója

A beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli politikákat az alábbiakban mutatja be a Társaság. A Társaság az itt bemutatott számviteli elveket valamennyi bemutatott év vonatkozásában következetesen alkalmazta, az ettől való esetleges eltéréseket külön jelzi.

2.1 A mérlegkészítés alapja

A Társaság beszámolója az Európai Unió (EU) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottságának (IFRS IC) értelmezéseivel összhangban készült. A Társaság a beszámoló összeállítása során a bekerülési érték módszert alkalmazta.

A számviteli törvénnyel összhangban a Társaság a 2017. január 1-től induló üzleti évtől kezdődően az IFRS-ek szerint állítja össze a számviteli törvény által kötelezően elkészítendő és közzéteendő éves beszámolóját.

A beszámoló IFRS-ekkel összhangban való elkészítéséhez szükséges bizonyos kritikus számviteli becslések alkalmazása. A menedzsmentnek kell kiválasztania továbbá az alkalmazott számviteli politikákat. Az alaposabb megfontolást igénylő vagy összetettebb kérdéseket, valamint azokat a témaköröket, amelyek esetében a feltételezések és becslések a beszámoló szempontjából jelentősek, az 4. megjegyzés tartalmazza.

2.2 Új és módosított szabványok alkalmazása

A fordulónapot követően kezdődő üzleti évekre vonatkozóan számos új standard valamint értelmezésmódosítás lép hatályba, amelyeket a Társaság a jelen pénzügyi kimutatás elkészítése során nem alkalmazott. Az alábbiak kivételével ezek a standardok és módosítások várhatóan nem gyakorolnak jelentős hatást a Társaság beszámolójára:

Az IFRS 16 „Lízingek” standard a lízingek megjelenítésére, értékelésére, bemutatására és a kapcsolódó közzétételekre tartalmaz szabályozást. A lízingbe vevő minden lízing esetében az adott eszköz használatára szerez jogot, valamint –amennyiben az ellenérték később kerül kiegyenlítésre – kötelezettsége is keletkezik. Ennek megfelelően az IFRS 16 megszünteti az IAS 17 által megkövetelt operatív és pénzügyi lízingek közötti

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

különbség tételt és egységes modellt ír elő a lízingbe vevő számára. A lízingbe vevő a 12 hónapot meghaladó valamennyi (nem kis értékű) lízinget meg kell, hogy jelenítsen mint eszközt és kötelezettséget a mérlegben, valamint elkülönítetten kell bemutatnia az eszköz értékcsökkenését és a kötelezettség kamatráfordítását az eredménykimutatásban. Az Európai Unió 2017. november 9-én fogadta be az új standardot. A Társaság jelenleg nem rendelkezik olyan szerződéssel, amely az IAS 17 vagy akár várhatóan az IFRS 16 hatálya alá tartozna, így az IFRS 16 alkalmazásából nem várható hatás.

A 2018. január 1-jével kezdődő üzleti évben hatályos módosítások és értelmezések, amelyeknek nincs jelentős hatása a Finext Nyrt-re:

Az IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok” című standard a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolásával, értékelésével és megjelenítésével foglalkozik. Az IFRS 9 standard teljes verziója 2014 júliusában jelent meg és az IAS 39 standard pénzügyi instrumentumok besorolására és értékelésére vonatkozó részeit váltja fel. Az IFRS 9 standard a pénzügyi eszközök valós értéken értékelt és amortizált bekerülési értéken értékelt kategóriákba történő besorolását írja elő. A pénzügyi eszközöket a kezdeti megjelenítéskor kell ezekbe a kategóriákba besorolni. A besorolás a társaság pénzügyi instrumentumok kezelésére alkalmazott üzleti modelljétől és az adott instrumentum szerződéses feltételei alapján meghatározott jellemzőitől függ. A tőkeinstrumentumokba való befektetések értékelése eredménnyel szemben valós értéken történik. Az értékvesztés elszámolását illetően az IAS 39 standard felmerült veszteség modelljét felváltja az új, várható hitelezési veszteségeken alapuló modell. A standard a 2018. január 1-jén és ezt követően kezdődő üzleti évekre hatályos. Az Európai Unió 2016. november 22-én fogadta be az új standardot. A Társaság nem ítélte jelentősnek az IFRS 9 standard teljes hatását, mivel a pénzeszközök és az Befektetett pénzügyi eszközök az IAS 39 hatálya alatt is amortizált bekerülési értéken voltak nyilvántartva, a vevőkövetelések egyenlege pedig nem materiális.

Módosítások az IFRS 2, Részvényalapú kifizetés standardhoz kapcsolódóan (kibocsátva 2016. június 20-án; hatályos 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosítást).

IFRS 9, Pénzügyi Instrumentumok alkalmazása az IFRS 4, Biztosítási szerződések viszonylatában – Módosítások az IFRS 4 standardhoz kapcsolódóan (kibocsátva 2016. szeptember 12-én, az EU befogadta a módosítást).

A 2014-2016-os IFRS szabványok éves fejlesztése – IFRS 1 és az IAS 28 módosítása (kibocsátva 2016. december 8-án; hatályos 2018. január 1-jén és azt követően kezdődő üzleti évekre).

Befektetési Ingatlanok átsorolása – Módosítások az IAS 40 standardhoz kapcsolódóan (kibocsátva 2016. december 8-án; hatályos 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosítást).

IFRIC 22 – Külföldi pénznemben bonyolított tranzakciók és előleghez kapcsolódó elszámolások (kibocsátva 2016 december 8-án; az IASB által hatályos a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta az értelmezést). Az értelmezés választ ad arra, hogyan kerüljön meghatározásra az átváltási árfolyam szempontjából releváns dátum olyan tranzakciók esetében, amelynél a kapcsolódó eszköz, ráfordítás vagy bevétel (vagy annak egy része) kezdeti megjelenítésekor kivezetésre kerül egy külföldi pénznemben rendezett előleghez kapcsolódó nem-monetáris eszközök vagy nem-monetáris kötelezettség. Az IFRIC 22 nem tartalmaz alkalmazási útmutatást a monetáris és nem monetáris tételek definíciójára vonatkozóan. Az értelmezés alkalmazásának bevezetése várhatóan nem lesz jelentős hatással a beszámolóra.

IFRS 15, Vevőszerveződésekből származó árbevétel elszámolása - (kibocsátva 2014 májusában; az IASB által hatályos a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre. Az EU befogadta a szabványt). Az új szabvány bevezeti azt az alapvető irányelvet, hogy árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor a javakat vagy szolgáltatásokat átadják a vevőnek a megállapodott áron. Minden elkülöníthető kapcsolt árut vagy szolgáltatást különállóan kell elszámolni és minden kedvezményt a szerződés megfelelő elemeire kell osztani. Amikor az ellenérték változik, a minimum értéket akkor lehet elszámolni, amikor a visszatérítés valószínűsége nem tartalmaz jelentős kockázatot. A vevőszerveződés megszerzése során felmerült

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

költségeket aktiválni kell és a szerződés időtartama alatt úgy amortizálni, ahogy a kapcsolódó hasznokat a társaság megszerzi.

Módosítások az IFRS 15, Vevőszerveződésekből származó árbevétel elszámolása standardhoz kapcsolódóan (kibocsátva 2016 április 12-én; az IASB által hatályos a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosítást). A módosítások nem változtatják meg a standard korábbi alapvetéseit, de tisztázzák azok alkalmazási bizonytalanságait a szerződésben szereplő teljesítési kötelezettség(ek) azonosításának területén (a vállalat a vevő felé történő, az áru vagy szolgáltatás nyújtásának teljesítésére vonatkozó elkötelezettségének megállapításában); a vállalat 'megbízói' (tényleges termék értékesítést vagy szolgáltatásnyújtást végző fél) vagy 'megbízotti' (termék értékesítés vagy szolgáltatásnyújtás közvetítéséért felelős fél) státuszának meghatározásában; valamint annak eldöntésében, hogy a licenzek által biztosított bevételek elismerése egy adott időpontban vagy meghatározott időszak alatt kerüljön elszámolásra.

AZ IFRS 15 hatását a Társaság nem ítélte jelentősnek, mivel az árbevétel költség továbbszámolásából származik, aminek elszámolása az IAS 17 standard hatálya alá tartozik.

Szabványok és értelmezések, amelyek még nem hatályosak, és amelyeknek a korai alkalmazását a Társaság nem választotta. Az alábbiak várhatóan nem gyakorolnak jelentős hatást a konszolidált pénzügyi kimutatásra:

Az IFRS 16 „Lízingek” standard a lízingek megjelenítésére, értékelésére, bemutatására és a kapcsolódó közzétételekre tartalmaz szabályozást. A lízingbe vevő minden lízing esetében az adott eszköz használatára szerez jogot, valamint – amennyiben az ellenérték később kerül kiegyenlítésre – kötelezettsége is keletkezik. Ennek megfelelően az IFRS 16 megszünteti az IAS 17 által megkövetelt operatív és pénzügyi lízingek közötti különbség tételt és egységes modellt ír elő a lízingbe vevő számára. A lízingbe vevő a 12 hónapot meghaladó valamennyi (nem kis értékű) lízinget meg kell, hogy jelenítsen mint eszközt és kötelezettséget a mérlegben, valamint elkülönítetten kell bemutatnia az eszköz értékcsökkenését és a kötelezettség kamatráfordítását az eredménykimutatásban. Az Európai Unió 2017. november 9-én fogadta be az új standardot. A Társaság jelenleg nem rendelkezik lízingbe vevőként olyan jelentős szerződéssel, amely az IAS 17 vagy akár várhatóan az IFRS 16 hatálya alá tartozna, így az IFRS 16 alkalmazásából nem várható hatás, míg lízingbe adóként az elszámolás IFRS 16 szerint nem változik.

- IFRS 14, Szabályozott tevékenységekre képzett elhatárolások (kibocsátva 2014 januárjában, az Európai Bizottság döntése alapján az átmeneti szabvány nem került befogadásra).
- Eszközök értékesítése vagy apportálása a befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozása között – Módosítások az IFRS 10 és IAS 28 standardokhoz kapcsolódóan (kibocsátva 2014. szeptember 11-én és hatályos az IASB által meghatározandó időpontban vagy azt követően kezdődő üzleti évekre. A szabvány EU befogadása elhalasztásra került az IASB döntése értelmében).
- IFRS 17 Biztosítási szerződések (kibocsátva 2017 májusában, az EU még nem fogadta be az új standardot)
- IFRIC 23 – Bizonytalan adópozíció (kibocsátva 2017 júniusában, hatályos 2019. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta az új értelmezést)
- Negatív kompenzációval járó előtörlesztés – IFRS 9 módosítása (kibocsátva 2017. október 12-én, hatályos 2019. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta az új értelmezést).
- Tartós befektetés társult és közös-vezetésű vállalatokba – IAS 28 módosítása (kibocsátva 2017. október 12-én, az EU még nem fogadta be a módosítást).
- A 2015-2017-es IFRS szabványok éves fejlesztése az IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 és IAS 23-hoz kapcsolódóan (kibocsátva 2017. december 12-én, az EU még nem fogadta be a módosításokat).

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

- Programmódosítás, -megszorítás, -rendezés – IAS 19 standard módosítása (kibocsátva 2018. február 7-én, hatályos a 2019. január 1-jén és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU 2019. március 13-án fogadta be a módosításokat).
- A pénzügyi beszámolás fogalmi keretelveinek módosítása (kibocsátva: 2018. március 29-én, hatályos a 2020. január 1-jén és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU még nem fogadta be a módosításokat).
- Az üzlet definíciója – IFRS 3 standard módosítása (kibocsátva 2018. október 22-én, hatályos a 2020. január 1-jén kezdődő üzleti évtől megvalósuló akvizíciókra, az EU még nem fogadta be a módosításokat).
- A lényegesség definíciója – IAS 1 és IAS 8 standardok módosítása (kibocsátva: 2018. október 31-én, hatályos a 2020. január 1-jén és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU még nem fogadta be a módosításokat).

2.3 Külföldi pénznemek átváltása

(a) Funkcionális és beszámolási pénznem

A Társaság éves beszámolóit a Társaság elsődleges működési környezetének pénznemében készítjük (funkcionális pénznem). A funkcionális pénznem a forint, a beszámolási pénznem szintén a forint.

(b) Tranzakciók és egyenlegek

A devizaműveletek a tranzakció illetve átértékelés esetén az értékelés napján érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre. Az ilyen tranzakciók rendezéséből származó, illetve a devizában nyilvántartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek év végén esedékes átértékeléséből adódó árfolyamnyereségek és -veszteségek az eredménykimutatásban kerülnek megjelenítésre, kivéve, ha az egyéb átfogó eredményben minősített cash flow fedezeti ügyletként és minősített nettó befektetésre kötött fedezeti ügyletként kerülnek elkülönítésre. A hitelekkel illetve pénzeszközökkel és pénzeszköz-egyenértékesekkel kapcsolatos árfolyamnyereségek és -veszteségek az eredménykimutatás „Pénzügyi bevételek” vagy „Pénzügyi ráfordítások” sorában kerülnek bemutatásra. Az egyéb árfolyamnyereségek és -veszteségek szintén az eredménykimutatás „Pénzügyi bevételek” vagy „Pénzügyi ráfordítások” sorában kerülnek bemutatásra.

2.4 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

Azok az eszközök, amelyekre a Társaság amortizációt számolt el, felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából minden olyan esetben, amikor az események vagy a megváltozott körülmények azt jelzik, hogy lehetséges, hogy a könyv szerinti érték nem teljesen fog megtérülni. Abban az összegben, amennyivel az eszköz könyv szerinti értéke a megtérülő értékét meghaladja, értékvesztés kerül elszámolásra. A megtérülő érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és a használati érték közül a magasabb.

2.5 Pénzügyi eszközök

2.5.1 Pénzügyi eszközök a 2018. január 1-től alkalmazott számviteli politika szerint – IFRS 9

Az IFRS 9 áttérési rendelkezéseivel összhangban az összehasonlító adatok nem kerültek módosításra, ezért 2017.12.31-én az IAS 39 szerinti számviteli politika alapján vannak bemutatva a pénzügyi instrumentumok. Az új számviteli politika 2018. január 1-től hatályos, a Társaság az IFRS 9 standardot alkalmazza a pénzügyi instrumentumokra vonatkozóan.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

Besorolás és értékelés

Kezdeti megjelenítéskor a pénzügyi eszközöket hitelinstrumentumként vagy tőkeinstrumentumként kell besorolni, a Társaságnak 2018.12.31-én csak hitelinstrumentuma van.

A hitelinstrumentumok közé tartozó pénzügyi eszközök a következő csoportba sorolandók, függetlenül attól, hogy a mérlegben forgóeszközként vagy befektetett eszközként szerepelnek:

- amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök
- egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök (Fair Value through Other Comprehensive Income - FVTOCI)
- eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök (Fair Value through Profit and Loss - FVTPL)

Amortizált bekerülési értéken kell értékelni egy pénzügyi eszközt, ha:

- a Társaság egy olyan üzleti modell alapján tartja, aminek célja a szerződéses cash-flow-k beszedése, és
- a szerződés szerint a pénzügyi eszköz olyan, meghatározott időpontban esedékes cash-flow-kat generál, amelyek kizárólag tőketörlesztéshez és kamatfizetéshez kapcsolódnak.

Az IFRS 9 standard szerint a Társaság a pénzügyi eszközeit amortizált bekerülési értéken értékeli, az üzleti modell és a pénzügyi eszköz szerződéses cash flow-k sajátosságainak figyelembe vételével.

Megjelenítés és későbbi értékelés

Az IFRS 9 standard szerint a pénzügyi instrumentumokat akkor és csak akkor kell kimutatni a mérlegben, amikor az instrumentum szerződéses feltételei a gazdálkodóra vonatkozóvá válnak.

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközökből származó kamatbevétel (effektív kamatláb módszerrel számolt) a pénzügyi eredményben kerül elszámolásra.

A pénzügyi instrumentumok értékvesztéséről a 2.7. megjegyzésben olvashat.

A Társaság pénzügyi instrumentumainak kategorizálását az alábbi táblázatok mutatják:

Adatok eFt-ban	Értékelési kategória		Könyv szerinti érték		
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39 szerinti	IFRS 9 szerint	Különbség
Befektetett pénzügyi eszközök					
<i>Befektetett pénzügyi eszközök</i>	Értékesíthető pénzügyi eszköz	Eredménnyel szemben valós értéken	721	721	0
Forgóeszközök					
<i>Vevő és egyéb követelések</i>	Amortizált bekerülési értéken	Amortizált bekerülési értéken	420	420	0
<i>Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak</i>	Amortizált bekerülési értéken	Amortizált bekerülési értéken	523 117	523 117	0
<i>Pénz és pénzeszköz egyenértékes</i>	Amortizált bekerülési értéken	Amortizált bekerülési értéken	2 218	2 218	0
Rövid lejáratú kötelezettségek					
<i>Szállítói és egyéb kötelezettségek</i>	Amortizált bekerülési értéken	Amortizált bekerülési értéken	2 913	2 913	0

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

2.5.2 Pénzügyi eszközök a 2017. december 31-ig alkalmazott számviteli politika szerint – IAS 39

Besorolás

A Társaság a pénzügyi eszközöket a kölcsönök, követelések és értékesíthető pénzügyi eszközök (AFS) kategóriába sorolja. A besorolást a pénzügyi eszközök beszerzésének célja határozza meg. A vezetés a pénzügyi eszközök besorolását a kezdeti megjelenítéskor határozza meg.

Kölcsönök és követelések

A kölcsönök és követelések olyan fix vagy meghatározható kifizetéssel rendelkező nem származékos pénzügyi eszközök, melyeket nem jegyeznek aktív piacokon. A kölcsönöket és követeléseket a forgóeszközök között tartja nyilván a Társaság, kivéve azokat, amelyek lejáratát meghaladja a mérlegfordulónaptól számított 12 hónapot. Utóbbiak a befektetett eszközök között mutatja ki a Társaság. A kölcsönök és követelések az „Adott kölcsönök”, a „Vevő- és egyéb követelések”, valamint a „Pénz és pénzeszköz egyenértékese” mérleg sorokat tartalmazzák (17., 11., 12. megjegyzések).

Megjelenítés és értékelés

Pénzügyi eszköz vásárlása vagy értékesítése a tranzakció teljesítésének napján kerül elszámolásra, vagyis azon a napon, amelyen a Társaság kötelezettséget vállal az eszköz megvásárlására vagy értékesítésére. A befektetések kezdetben a tranzakciós költségekkel növelt valós értéken kerülnek megjelenítésre minden olyan pénzügyi eszköz esetében, amely nem eredménnyel szemben valós értéken van nyilvántartva. Pénzügyi eszközök kivételére akkor kerül sor, amikor a Társaságnak az adott tételből származó cash-flow-ra való joga lejárt vagy átruházásra került, és a Társaság egyben átruházta a tulajdonláshoz kapcsolódó lényeges kockázatokat és hasznokat is.

A kölcsönök és követelések a kezdeti megjelenítést követően az effektív kamatláb módszer használatával meghatározott amortizált bekerülési értéken szerepelnek a könyvekben.

2.6 Pénzügyi instrumentumok nettósítása

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek akkor kerülnek nettósításra és a mérlegben nettó összegként kimutatásra, ha a megjelenített összegek nettó elszámolása jogilag megengedett és a Társaság az összegeket nettó módon kívánja rendezni vagy egyidejűleg kívánja az eszközt realizálni és a kötelezettséget rendezni.

2.7 Pénzügyi eszközök értékvesztése

2.7.1 Pénzügyi eszközök értékvesztése a 2018. január 1-től alkalmazott számviteli politika szerint – IFRS 9

Az IFRS 9 egy három szakaszra tagolt értékvesztés modellt vezet be, amely a követelés minőségének változásához köti az értékvesztés mértékét:



Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

„Hitelezési veszteség” a standard alapján a szerződéses pénzáramok és a várható pénzáramok jelenértékének különbözete (az eredeti effektív kamatlábbal diszkontálva). A „várható hitelezési veszteség” a várhatóan felmerülő veszteségek súlyozott átlaga. A várható veszteség becslése során a Társaság figyelembe vesz minden rendelkezésre álló információt – legyen az a társaságon belül elérhető, vagy külső, illetve múltbeli tapasztalat vagy jövőbe tekintő előrejelzés.

A hitelezési kockázat becslése során a Társaság a belső kockázatelemzési politikájának megfelelő fizetéképtelenség („default event”) definíciót alkalmazza és a becslés során a fizetés és nemfizetés valószínűségét, valamint a pénzáramok várható időbeliségét is meghatározza.

A Társaság él az IFRS 9 által biztosított gyakorlati könnyítésekkel. Ezek a következők:

- A jelentős finanszírozási komponens nem tartalmazó vevőkövetelésekre és szerződéses eszközökre a 12 havi várható hitelezési veszteség helyett a Társaság a megjelenítéskor az élettartam alatt várható hitelezési veszteséget számolja el.
- A jelentős finanszírozási komponens tartalmazó vevőkövetelések, szerződéses eszközök és lízing követelések esetén a Társaság válaszára szerint szintén az élettartam alatt várható hitelezési veszteséget számolja el megjelenítéskor.

Az azonos kockázatú vevőkövetelések esetén a fenti becslést a Társaság csoportosan végzi el. A Társaság által képzett értékvesztésre nem volt jelentős hatással az IFRS 9 standard alkalmazására való áttérés. A Társaság esetén a várható hitelezési veszteségek, így a képzett értékvesztés nem tekinthető jelentősnek. A tárgyévben elszámolt értékvesztés az Egyéb ráfordítás soron jelenik meg az eredménykimutatásban.

2.7.2 Pénzügyi eszközök értékvesztése a 2017. december 31-ig alkalmazott számviteli politika szerint – IAS 39

A Társaság minden beszámolási időszak végén megvizsgálja, hogy van-e a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi eszközök egy csoportjának értékvesztésére utaló objektív bizonyíték. Egy pénzügyi eszköz vagy pénzügyi eszközök csoportja esetében csak akkor áll fenn értékvesztés és kerül könyvelésre a kapcsolódó ráfordítás, ha az eszköz kezdeti megjelenítése után történt események eredményeként („veszteséget okozó esemény”) objektív bizonyíték létezik az értékvesztésre és ezen veszteséget okozó eseményeknek hatásuk van a pénzügyi eszköz vagy a pénzügyi eszközök egy csoportjának becsült jövőbeni cash-flow-jára, és ennek a hatásnak az értéke megbízhatóan becsülhető.

Értékvesztésre utaló jelzés lehet, ha a vevők vagy a vevők egy csoportja komoly pénzügyi nehézségekkel küzd, a kamatok vagy a tőkeösszeg törlesztéseit késedelmesen vagy nem teljesíti, valószínűsíthetően fizetéképtelenné válik vagy egyéb pénzügyi átszervezés előtt áll és a megfigyelhető adatok azt jelzik, hogy a becsült jövőbeni cash flow-k mérhetően csökkenni fognak, pl. a fizetéképtelenség valószínűségét jelentősen befolyásoló gazdasági körülmények megváltoznak.

A kölcsönök és követelések kategóriában a Társaság a veszteség összegét az eszköz könyv szerinti értéke, valamint a (még fel nem merült, jövőbeni hitelezési veszteségek nélkül) becsült jövőbeni cash-flow-knak a pénzügyi eszköz eredeti effektív kamatlábbal diszkontált jelenértéke közötti különbözetként határozza meg. Az eszköz könyv szerinti értéke csökkentésre kerül és a veszteség összege az eredménykimutatásban kerül megjelenítésre. Változó kamatlábú kölcsön esetében az értékvesztés miatti veszteség meghatározásához használt diszkontráta a szerződésben megállapított aktuális effektív kamatláb.

Ha egy későbbi időszakban az értékvesztés összege csökken, és a csökkenést objektív módon egy olyan eseményhez lehet kapcsolni, amely az értékvesztés elszámolása után következett be (mint például az adós hitelképességi besorolásának javulása), az előzőleg elszámolt értékvesztés miatti veszteség visszairását az eredménykimutatásban kell megjeleníteni.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

2.8 Vevőkövetelések

A vevőkövetelések kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, később pedig az effektív kamatláb módszerrel meghatározott, az értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

2.9 Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

A cash flow kimutatásban a pénz és pénzeszköz-egyenértékesek a készpénzt, a látra szóló bankbetéteket, a három hónapos vagy annál rövidebb eredeti lejáratú rendelkező rövid lejáratú, magas likviditású egyéb befektetéseket, valamint a folyószámlahiteleket tartalmazzák. A mérlegben a folyószámlahitelek a rövid lejáratú kötelezettségek között a kölcsönök soron jelennek meg.

2.10 Jegyzett tőke

A Társaság által kibocsátott hitel-, illetve tőkeinstrumentumok pénzügyi kötelezettségként vagy tőkeként kerülnek besorolásra a szerződéses megállapodás tartalmának, valamint a pénzügyi kötelezettségek és tőkeinstrumentumok definíciójának figyelembe vételével.

A tőkeinstrumentum bármely szerződés, amely egy gazdálkodó összes kötelezettségének a levonása után a vállalkozás eszközeiben meglévő maradvány érdekeltséget testesít meg. A Társaság által kibocsátott tőkeinstrumentumok a kapott összeg értékében számolandók el, a közvetlen kibocsátási költségekkel csökkentve.

2.11 Szállítói kötelezettségek

A szállítói kötelezettségek a szokásos üzletmenet során a szállítóktól kapott árukért és szolgáltatásokért fizetendő összegeket foglalják magukban. A szállítói kötelezettségek a rövid lejáratú kötelezettségek közé kerülnek besorolásra, ha teljesítésük egy éven belül (vagy a szokásos működési cikluson belül, ha az hosszabb) esedékes. Egyéb esetben ezek az összegek a hosszú lejáratú kötelezettségek között kerülnek bemutatásra.

A szállítói kötelezettségek kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, a későbbiekben pedig az effektív kamatláb módszerrel meghatározott amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre.

2.12 Hitelek

A hitelek/kölcsönök kezdetben a tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken kerülnek megjelenítésre. A hitelek/kölcsönök a későbbiekben amortizált bekerülési értéken kerülnek nyilvántartásra; a (tranzakciós költségekkel csökkentett) felvett hitelösszeg és a visszafizetendő érték közötti különbséget a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

A kapcsolt felektől kapott illetve a kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök kezdetei megjelenítése kapcsán hozott kritikus számviteli döntéseket az 4.1 megjegyzés tartalmazza.

A hitelkeret rendelkezésre tartási díjai tranzakciós költségként kerülnek megjelenítésre (és így a hitel amortizált bekerülési értékének és effektív kamatlábának számításakor figyelembe kell őket venni), amennyiben valószínűsíthető, hogy a rendelkezésre álló hitel adott része lehívásra kerül. Ebben az esetben a már kifizetett díj a lehívásig visszahatárolásra kerül.

Ezzel szemben, amennyiben nem valószínű, hogy a hitel adott része lehívásra kerül, a díj a hitelkeret rendelkezésre tartásának időszaka alatt kerül elszámolásra, az eredmény terhére.

2.13 Tényleges és halasztott nyereségadó

A tárgyidőszaki nyereségadó ráfordítás a tényleges és a halasztott adót foglalja magában. A nyereségadó az eredménykimutatásban kerül megjelenítésre, kivéve, ha az egyéb átfogó eredményben vagy közvetlenül a saját tőkében megjelenített tételekhez kapcsolódik. Ebben az esetben az adó is az egyéb átfogó eredményben vagy közvetlenül a saját tőkében kerül megjelenítésre.

A Társaság az alábbiakat tekinti nyereségadónak az IAS12 alapján:

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

- társasági adó
- helyi iparűzési adó
- innovációs járulék

A tényleges nyereségadó a mérlegfordulónapon hatályba helyezett vagy lényegében hatályba helyezett adótörvények alapján kerül kiszámításra. A vezetés időszakonként felülvizsgálja, hogy az adóbevallások tartalmazznak-e olyan tételeket, amelyek esetén az adótörvények értelmezése nem egyértelmű. A Társaság ilyen esetekben kötelezettséget képez az adóhatóság felé várhatóan megfizetendő összegekre.

Mivel a Társaság IFRS szerinti készíti éves beszámolóját, így 2017. január 1-től a nyereségadónak minősített adók megállapítása az IFRS szerinti adatokon alapján történik.

2.14 Kamatbevétel

A kamatbevétel az effektív kamatláb módszerrel kerül megjelenítésre. Kölcsönök és követelések értékvesztése esetén a Társaság a könyv szerinti értéket a megtérülő összegre csökkenti, ami az instrumentum eredeti effektív kamatlábjával diszkontált becült jövőbeli cash flow. A továbbiakban a diszkont visszafordulásából adódó különbözet kamatbevételeként jelenik meg. Az értékvesztett kölcsönökből és követelésekből származó kamatbevétel az eredeti effektív kamatláb alkalmazásával kerül megjelenítésre.

2.15 Osztalékfizetés

A Társaság részvényesének fizetendő osztalékot a Társaság a pénzügyi beszámolójában kötelezettségként mutatja ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták. A 2018-as üzleti év adózott eredményét (28 396 eFt) a Társaság várhatóan az eredmény tartalékba helyezi.

2.16 Osztalékbevétel

Az osztalékbevétel akkor kerül megjelenítésre, amikor a Társaság jogosulttá válik az osztalékra. A Társaságnak egy darab részvénye volt a Cordia Homes Holding Ltd-ben, mely osztalékelsőbbbségi részvény után 2016 végéig osztalékelsőbbbségi jog illette meg. 2017-től az osztalékelsőbbbségi jog ehhez az egy darab részvényhez kapcsolódóan megszűnt.

2018. során a Társaság ismét egy osztalékelsőbbbségi jogot biztosító részvény alapján 32.000.000 EUR osztalékot kapott a Cordia Homes Holding Ltd-től, melyet a Társaság – a tartalom elsődlegessége a formával szemben alapelv szerint – valós tartalmaként inkább tőkejuttatásként mutat be a jelen pénzügyi kimutatásban.

3. Pénzügyi kockázatkezelés

3.1 Pénzügyi kockázati tényezők

A Társaság tevékenységei által az alábbi pénzügyi kockázatoknak van kitéve: piaci kockázat (beleértve az árfolyamkockázatot, a valós érték kamatkockázatot, a cash flow kamatkockázatot és az árkockázatot), hitelezési kockázat és likviditási kockázat. A Társaság átfogó kockázatkezelési programja a pénzügyi piacok kiszámíthatatlanságára összpontosít és annak a Társaság pénzügyi tevékenységére gyakorolt potenciális negatív hatásait igyekszik minimalizálni.

A Társaság kockázatkezelését a központi treasury osztály végzi.

(a) Piaci kockázat

(i) Árfolyamkockázat

A megelőző üzleti évben a Társaságnak voltak külföldi devizás eszközei (AFS részesedések) is, melyeket a tárgyévben eladott és amelyek magukban hordozták a devizaárfolyamok, különösen a forint árfolyamának változásából adódó kockázatot.

Árfolyamkockázat jövőbeli kereskedelmi tranzakciókból, a mérlegben megjelenített eszközökből és kötelezettségekből keletkezhet.

A vezetés által kiadott szabályzat értelmében a Társaság kezeli a funkcionális pénznemükkel szemben fennálló árfolyamkockázatot. Árfolyamkockázat abban az esetben merül fel, ha a jövőbeli kereskedelmi tranzakciók valamint a megjelenített eszközökből és kötelezettségek a társaság funkcionális pénznemétől eltérő pénznemben vannak nyilvántartva.

Ha a forint 2018. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 709 295 eFt-tal lett volna alacsonyabb, ami főként a megvásárolt üzletrészekhez kapcsolódó vételár-kötelezettségekből adódik.

(ii) Árkockázat

A Társaságnak nincs tőzsdei árukkal, illetve pénzügyi instrumentumokkal kapcsolatos árkockázata.

(b) Hitelezési kockázat

Hitelezési kockázat pénzeszközökből és pénzeszköz-egyenértékesekből, bankoknál és pénzügyintézeteknél elhelyezett betétekből, valamint a leányvállalatokkal szembeni hitelezési kitétségekből származik, beleértve a kinnlévőségeket és azokat a tranzakciókat, amelyekre a Társaság kötelezettséget vállalt. A hitelezési kockázattal kapcsolatos további közzétételeket lásd a 17. Hitelek, kölcsönök megjegyzésekben.

(c) Likviditási kockázat

A cash flow előrejelzéseket a központi treasury osztály összesíti. A pénzügyi szervezet figyelemmel kíséri a Társaság likviditási követelményeinek teljesítésére vonatkozó gördülő előrejelzéseket a működéshez szükséges megfelelő pénzeszköz állomány biztosítása érdekében. Ezek az előrejelzések figyelembe veszik a Társaság pénzügyi terveit, a szerződésben rögzített mutatószámok betartását, a mérlegadatokon alapuló belső mutatók célértékeit, valamint adott esetben a külső szabályozói vagy jogi előírásokat.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

Adatok eFt-ban

2018. december 31-én	3 hónapnál rövidebb lejáratú	3 hónap és 1 év közötti lejáratú	1 és 2 év közötti lejáratú	2 és 5 év közötti lejáratú	5 éven túli lejáratú
Hitelek/kölcsönök	0	36 900 720	0	0	0
Fizetendő kamatok is	0	0	0	0	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	203 774	0	0	0	0

2017. december 31-én	3 hónapnál rövidebb lejáratú	3 hónap és 1 év közötti lejáratú	1 és 2 év közötti lejáratú	2 és 5 év közötti lejáratú	5 éven túli lejáratú
Hitelek/kölcsönök (fizetendő kamatok is)	523 117	0	0	0	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	1 703	0	0	0	0

A fenti táblázat a Társaság nem származékos pénzügyi kötelezettségeinek megfelelő lejáratú csoportok szerinti elemzését tartalmazza a mérlegfordulónapon a szerződéses lejáratig hátralévő időszak alapján. A táblázatban szereplő összegek a szerződéses, nem diszkontált cash flow-kat jelentik.

A Szállítók és egyéb kötelezettségek soron található egyenleg jelentős része kapcsolt fél felé áll fenn, így a likviditási kockázata alacsony.

3.2 A tőke kezelése

A Társaság célja a tőkeszerkezet alakításával, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét, hogy tulajdonosának és egyéb érdekeltségi csoportjainak hasznot biztosítson, és egy optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkeköltség csökkentése érdekében.

A Társaság ennek értékelése során a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásait követi figyelemmel. E törvény szerinti megfelelő tőke fenntartásakor a Társaságnak a Saját tőke megfeleltetési tábla (20. megjegyzés) szerinti saját tőkét és azok elemeit kell figyelembe vennie.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

4. Kritikus számviteli becslések és megítélések

A Társaság a becsléseket és megítéléseket múltbeli tapasztalatok és egyéb tényezők, így az adott körülmények között ésszerűnek gondolt jövőbeli eseményekkel kapcsolatos várakozások alapján folyamatosan értékeli.

4.1 Kritikus számviteli becslések, feltételezések és számviteli politikák

A Társaság a jövőre vonatkozóan becslésekkel és feltételezésekkel él. Az ebből eredő számviteli becslések - a definícióból adódóan - csak ritkán egyeznek meg a tényleges eredményekkel. Azok a becslések és feltételezések, amelyek miatt jelentős mértékben módosulhat az eszközök és források mérlegben szereplő értéke, az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

Kapcsolt vállalkozásnak nyújtott kamatmentes kölcsönök elszámolása

A kapcsolt vállalatoknak adott kamatmentes kölcsönök esetében a valós érték becslése során a Társaság a kölcsön nyújtásának pillanatában elérhető összehasonlító piaci kamatlábbal, illetve a kölcsönszerződésben szereplő visszafizetési/lejáratí határidővel kalkulál. A kapcsolt vállalkozásnak nyújtott kölcsön csak a 2016.01.01-i nyitó mérlegben szerepel diszkontált értéken, 2017-ben, illetve 2018-ban diszkontálásra nem került sor mivel a kapcsolt kölcsön szerződések rövid lejáratúvá váltak, és emellett a kölcsönnyújtó által adott írásbeli kérésre öt napon belül visszafizetendők. A Társaság a kölcsönfeltételek változása miatt úgy ítéli meg, hogy valós érték korrekcióra nincsen szükség.

Részesedések elszámolása

A Társaság a részesedéseket bekerülési értéken jeleníti meg. A Treviso Mérnöki Iroda Kft. által a leányvállalatok ingatlanjaira végzett értékbecslés alapján értékvesztést a részesedések után nem szükséges elszámolni.

Formailag osztalékként kapott összeg tulajdonosi tőkejuttatásként való elszámolása

2018 során a Társaság egy darab osztalékelsőbbiségi jogot biztosító részvénye alapján 32.000.000 EUR osztalékot kapott a Cordia Homes Holding Ltd-től, melyet a Társaság – a tartalom elsődlegessége a formával szemben alapelv szerint – annak valós tartalmaként tulajdonosi tőkejuttatásként mutat be a jelen pénzügyi kimutatásban.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

5. Részesedések

A Társaság 2018. december 31-én az alábbi részesedésekkel rendelkezett:

Név	Bejegyzés országja és a tevékenység helye	Az üzleti tevékenység jellege	Az társaság által közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%)	Az társaság által közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%)
			2018. december 31.	2017. december 31.
Cordia Homes Holding Limited	Magyarország	Holding	0%	0,0001%
Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.	Magyarország	Holding	0%	0,02%
Futureal Real Estate Holding Ltd	Magyarország	Holding	0%	0,002%
Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Holding	100%	0%
AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft.	Magyarország	Holding	100%	0%
Corvin Towers Kft.	Magyarország	Holding	100%	0%
Corvin Észak Kft.	Magyarország	Holding	100%	0%
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Holding	100%	0%
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Holding	100%	0%
Futureal Béta Kft.	Magyarország	Holding	100%	0%
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	Magyarország	Holding	100%	0%
BP1 Első Ütem Kft.	Magyarország	Holding	100%	0%

A Társaság 2018 folyamán eladta a tulajdonában lévő Cordia Homes Holding Limited, Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. és Futureal Real Estate Holding Ltd társaságokban lévő tulajdoni részét és megvásárolta az AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft., Corvin Towers Kft., Corvin Észak Kft., Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft., Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft., Futureal Béta Kft., Portfolio Real Estate Hungary Kft. és a BP1 Első Ütem Kft. törzsbetéteinek 100%-át, valamint megalapította a Futureal Prime Properties Construction Kft-t, melynek 2019.01.16-tól Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. a neve.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

A Társaság 2018.09.26-án megszerezte a Projektársaságok törzstőkéjének 100%-át megtestesítő üzletrészeket („Üzletrészek”).

2018. november 8-án a Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2018. szeptember 30-i hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként nyilvántartásba vette a következő leányvállalataival, mint ugyanezen hatállyal nyilvántartásba vett projektársaságokkal, együtt:

- AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft. (adószám: 13803140-2-42),
- Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft. (adószám: 13849867-2-42)
- Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft. (adószám: 13761657-2-42)
- Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. (adószám: 25742860-2-42)
- Futureal Prime Properties Construction Kft. (adószám: 26340447-2-42) (A neve 2019 januárjában Corvin 7 Irodaház Projekt Kft-re változott).

2018. november 8-án a Társaság megvásárolta a BP1 Első Ütem Kft. (korábbi nevén Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft.), a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os üzletrészeit, illetve előszerződést kötött a Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft. és a Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft. 100%-os üzletrészeinek megvásárlására, melyek összes vételára 18 454 460 EUR. A BP1 Első Ütem Kft., a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os üzletrészei 2018. november 23-án kerültek a Társaság tulajdonába, a Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft. és a Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.-k pedig 2018 december 7-ével kerültek a Társaság tulajdonába.

2018. november 30-ai átadással a Társaság AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft., Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft., és Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft. leányvállalatai összesen 165.239.971 EUR értékben értékesítették irodaház ingatlanjaikat, valamint a Társaság Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. leányvállalata 103.802.728 EUR értékű előszerződést kötött az ingatlanfejlesztési jövőbeli eladásáról.

A Társaság az általa közvetlenül birtokolt részesedések vállalataiban az üzletrésze arányának megfelelő szavazati joggal rendelkezik.

Befektetéseken történt változásokat az alábbi táblázat mutatja be

Adatok eFt-ban	2018	2017
Év elején (január 1.)	721	722
Átértékelés miatti árfolyamkülönbözöt	0	(1)
Befektetés értékesítés	(721)	0
Befektetés vásárlás/alapítás	44 822 341	0
Időszak végén (december 31.)	44 822 341	721

Az egyes leányvállalatokban lévő befektetések könyv szerinti értékét az alábbi táblázat mutatja:

Adatok eFt-ban	2018.12.31	2017.12.31
Cordia Homes Holding Ltd	0	0,3
Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.	0	100
Futureal Real Estate Holding Ltd	0	621
AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft.	11 224 724	0
Corvin Towers Kft.	15 086 061	0
CORVIN ÉSZAK Kft.	3 878 005	0

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	8 669 889	0
Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	30 000	0
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	1 697	0
Futureal Béta Kft.	1 209 403	0
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	2 249 787	0
BP1 Első Ütem Kft.	2 472 775	0
Összesen	44 822 341	721

A leányvállalati befektetésekből levő részesedés után a Treviso Mérnöki Iroda Kft. által készített ingatlan értékbecslést alapul véve értékvesztés elszámolását a menedzsment nem tartja szükségesnek.

6. Adott kölcsönök

Adatok eFt-ban

Adott kölcsönök:	2018.12.31	2017.12.31
Futureal Development Holding Kft-nek adott kölcsön	0	523 117
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft-nek adott kölcsön	5 210 679	0
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft-nek adott kölcsön	2 131 183	0
Futureal Béta Kft-nek adott kölcsön	901 158	0
BP1 Első Ütem Kft-nek adott kölcsön	13 115 660	0
Összesen	21 358 680	523 117

Adatok eFt-ban	2018. 12. 31.	2017. 12. 31.
EUR	19 227 497	0
HUF	2 131 183	523 117
Összesen	21 358 680	523 117

Az adott kölcsönök rövid lejáratúak és kamatmentesek.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

7. Árbevétel, Anyagjellegű ráfordítások és Egyéb adminisztratív költségek

A Társaság 2018. december 31-én Vevők és egyéb követelésekkel, valamint Szállítók és egyéb kötelezettségekkel szemben kimutat 59 956 eFt továbbszámlázandó jogi szolgáltatási díjat árbevételként és 59.956 eFt anyagjellegű ráfordításként is (a számlák egy része már beérkezett), mely szolgáltatást a Társaság a saját és leányvállalatai szabályozott ingatlanbefektetési társasággá való átalakulásához vett igénybe. Illetve ugyancsak a Vevők és egyéb követelésekkel, valamint Szállítók és egyéb kötelezettségekkel szemben kimutat 55 606 eFt továbbszámlázandó vagyonkezelési díjat árbevételként és 54 516 eFt anyagjellegű ráfordításként a holding tevékenységhez kapcsolódóan.

Adatok eFt-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
Árbevételek	115 562	0
Összesen:	115 562	0
Anyagjellegű ráfordítások	114 472	0
Összesen:	114 472	0

A 2017-es évben a Társaságnak árbevétele és anyagjellegű ráfordítása nem volt, csak egyéb adminisztratív költsége volt az alábbi táblázat szerinti bontásban.

Az Egyéb adminisztratív költségek megoszlása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Adatok eFt-ban	2018.12.31	2017.12.31
Könyvelési és könyvvizsgálati díjak	(18 865)	(3 200)
Igazgatósági tiszteletdíjak	(10 711)	(2 400)
Értékbecslési díj	(3 818)	0
Igazgatósági tiszteletdíjak adói és járulékai	(2 050)	(1 067)
Tőzsdei kibocsátói közzétételi díjak	(2 043)	(1 667)
Hatósági díjak	(1 100)	0
Biztosítási díj	(2 911)	0
Egyéb adminisztratív költségek	(1 514)	(70)
Egyéb adminisztratív költségek	(43 012)	(8 404)

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

8. Pénzügyi eredmény

Adatok eFt-ban	2018.12.31	2017.12.31
Bankköltségek	(470)	(251)
Egyéb pénzügyi ráfordítások	(0)	(3)
Értékesített értékpapír, részesedés árfolyamvesztesége	(339)	0
Fizetendő kamatok	(65 513)	0
Realizált árfolyamveszteség	(82 115)	0
Pénzügyi ráfordítások	(148 437)	(254)
Kapcsolt vállalkozástól járó osztalék	0	40
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	798	0
Realizált árfolyamnyereség	42 867	0
Fordulónapi nem realizált árfolyamnyereség	175 138	0
Pénzügyi bevételek	218 803	40
Pénzügyi eredmény	70 366	(214)

9. Nyereségadó

Adatok eFt-ban	2018.12.31	2017.12.31
Adótörvény szerinti nyereségadó:		
A tárgyévi eredményt terhelő adótörvény szerinti nyereségadó	0	(340)
Az előző évi eredményt terhelő adótörvény szerinti nyereségadó	(48)	0
Összes adótörvény szerinti nyereségadó	(48)	(340)
Halasztott adó (18. megjegyzés):		
Az átmeneti különbözetek növekedése/csökkenése	0	0
Összes halasztott adóráfordítás/(bevétel)	0	0
Összes nyereségadóráfordítás/(bevétel)	(48)	(340)

Adatok eFt-ban	2018.12.31	2017.12.31
Adózás előtti eredmény	28 444	(8 617)
Társaság adókulcsával számított adóráfordítás (9%)	(2 560)	776
- Kapott bevételként elszámolt osztalék (Nem adóköteles nyereség adóhatása)	0	4
- Nem adóköteles nyereség adóhatása	9 129	0
- Adóban nem érvényesíthető költségek adóhatása	(11 466)	(1 120)
Nyereségadó 2018.01.01-2018.12.31 és 2017.01.01 – 2017.12.31	(4 897)	(340)
- Előző évi társasági adó módosítás	(48)	0
Nyereségadó előző évi társasági adó módosításokkal együtt	(48)	(340)

Mivel a Társaság 2018.09.30-tól Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként került nyilvántartásba vételre, a fenti levezetés alapján kijött nyereségadót nem kell megfizetnie.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

Az éves nyereségadók az alábbi táblázat szerint oszlanak meg adótípusok közt:

Nyereségadó megoszlás adótípusok közt:	Adatok eFt-ban	
	2018.12.31	2017.12.31
IFRS Nyereségadó	(48)	(340)
Társasági adó	(48)	(340)
Társasági adó (halasztott)	0	0

A Nemzetközi Pénzügyi és Beszámolási Standardok és a magyar adótörvények közti különbségek időleges különbözeteket eredményeznek általában az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és adóértéke közt, azonban a Finext Nyrt-ben sem 2017-ben, sem 2018-ban nem volt ilyen tétel.

A Társaság 2017. január 1-től az IFRS számok alapján állapítja meg adóalapját.

10. Pénzügyi instrumentumok

Az IFRS 9 áttérési rendelkezéseivel összhangban az összehasonlító adatok nem kerültek módosításra. Az új számviteli politika 2018. január 1-től hatályos, amely alapján a pénzügyi eszközök besorolási kategóriái a következők szerint módosultak.

Kölcsönök és követelések

Adatok eFt-ban	2017. december 31.
Mérlegben levő pénzügyi eszközök	
Értékesíthető pénzügyi eszköz (AFS)	721
Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	523 117
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	2 218
Vevők és egyéb követelések	420
Összesen	526 476

Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott egyéb pénzügyi kötelezettségek

Adatok eFt-ban	2017. december 31.
Mérlegben levő kötelezettségek	
Szállítói és egyéb kötelezettségek	2 913
Rövid lejáratú hitelek	0
Nyereségadó kötelezettség	198
Összesen	3 111

*Amortizált bekerülési értéken
nyilvántartott pénzügyi instrumentumok*

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

Adatok eFt-ban	2018. december 31.
Pénzügyi eszközök	
Befektetés leányvállalatba	44 822 341
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen	44 822 341
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök	
Vevő és egyéb követelések	126 776
Rövid lejáratra adott kapcsolt vállalkozásnak	21 358 680
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	259
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	21 485 715
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek	
Rövid lejáratú kölcsön	36 900 720
Szállítói és egyéb kötelezettségek	203 774
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	37 104 494

A Társaság 2018 folyamán eladta a tulajdonában lévő Cordia Homes Holding Limited, Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft. és Futureal Real Estate Holding Ltd társaságokban lévő tulajdoni részét.

A Vezetés megítélése szerint a pénzügyi instrumentumok valós értéke megegyezik a könyv szerinti értékkel. Ennek oka, hogy nincsenek a Társaságnak csak hitelinstrumentumai, illetve pénzeszközei.

11. Pénz és pénzeszköz egyenértékesek

Adatok eFt-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
Pénzeszköz	259	2 218
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek (folyószámlahitelek nélkül)	259	2 218

A pénz és pénzeszköz-egyenértékesek a következőket tartalmazzák a cash flow kimutatásban:

Adatok eFt-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	259	2 218
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	259	2 218

A pénz és pénzeszköz-egyenértékesek az alábbi devizákban állnak fent:

Adatok eFt-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
EUR	0	296
HUF	259	1 922
Összesen	259	2 218

A Társaság pénzügyi intézetének (az „ultimate parent” minősítése, mivel a magyar pénzügyi intézet minősítése nem elérhető) hitelminősítése a Standard & Poor’s Nemzetközi Hitelminősítő Intézet adatai alapján BBB+.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

13. Jegyzett tőke és ázsio

Adatok eFt-ban	Jegyzett tőke
2017.12.31.	500 000
Jegyzett tőke emelés	8 500 000
Tőketartalék-emelés a Jegyzett tőke emeléssel egyidejűleg	9 945 000
2018.12.31.	18 945 000

A Társaság alaptőkéje 500.000 db egyenként 1.000 Ft névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészvényből áll. A Tárgyévben 17.000.000 db egyenként 500 Ft névértékű, és 1.085 Ft kibocsátási értékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészvény kibocsátására került sor. Az újonnan kibocsátott részvények névértéke 2018.05.28-án befizetésre került.

A Társaságnak a Tőkeemelés és a Részvényátruházások után a 2018. szeptember 26-i állapot szerint egy fő részvényese van, a Cordia Homes Holding Limited, amely a Társaságban 481.900 db „A” Részvénnyel és 12.320.000 db „B” Részvénnyel, összesen 73,15%-os szavazati jogot (481 900 db (Cordia Homes tulajdonban levő A részvény) + 12 320 000 db (Cordia Homes tulajdonban levő B részvény)) / 17 500 000 db (összes A és B részvény) = 73,15%) megtestesítő részesedéssel rendelkezik.

A CHHL fenti részesedésén túl – az összesen 17.000.000 „B” Részvényből – fennmaradó, összesen 26%-os szavazati jogot megtestesítő 4.680.000 db „B” Részvénnyel olyan részvényesek rendelkeznek, akiknek a Társaságban közvetlenül és közvetve birtokolt, szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogainak aránya egyenként nem éri el az 5%-ot („Közkezhányad-tulajdonosok”).

14. Egyéb tartalékok

Adatok eFt-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
2017.12.31	0	0
Tulajdonosi tőkejuttatások	10 207 040	0
2018.12.31.	10 207 040	0

Az egyéb tartalékok soron a Cordia Homes Holding Ltd-től kapott 32 000 000 EUR összegű osztalék szerepel, melyet a Társaság egy osztalékelsőbbbségi jogot biztosító részvény alapján a Cordia Homes Holding Ltd-től kapott és melyet a Társaság tulajdonosai – a tartalom elsődlegessége a formával szemben alapelv szerint – a jelen pénzügyi kimutatásban tőkejuttatásként számoltak el.

15. Felhalmozott eredmény

Adatok eFt-ban	Felhalmozott eredmény
2016.12.31.	1 092 322
Tárgyévi eredmény	(8 957)

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

Osztalékfizetés	(1 060 000)
2017.12.31.	23 365
Tárgyévi eredmény	28 396
2018.12.31.	51 761

16. Szállítói és egyéb kötelezettségek

Adatok eFt-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
Szállítói kötelezettségek	8 166	762
Elhatárolt költségek	126 920	1 408
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség (Üzletrész vételár-kötelezettség)	65 078	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség (Fizetendő adók, járulékok)	3 610	743
Összesen	203 774	2 913

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettséget 2018.12.31-én a Társaság által 2018-ban megvásárolt üzletrészekhez kapcsolódó vételár-kötelezettségek utólagos kifizetése miatti kamat-kötelezettség alkotja. A vételár-kötelezettségek után a Társaság 3 havi Euribor + 3%, de minimum 3% kamatot köteles fizetni, mely minden év végén tőkésedik. A vételárak teljes kifizetése 2018.12.06-án történt meg.

A Társaság szállítói és egyéb kötelezettségei az alábbi devizákban állnak fent:

Adatok eFt-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
EUR	181 286	0
HUF	22 488	2 913
Összesen	203 774	2 913

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

17. Hitelek, kölcsönök

Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsönök

Adatok eFt-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
Hosszú lejáratú		
Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön	0	0
Hosszú lejáratú összesen	0	0
Rövid lejáratú		
Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön	21 358 680	523 117
Rövid lejáratú összesen	21 358 680	523 117

A kapcsolt vállalatnak adott kölcsön 2018.12.31-én rövid lejáratú és emellett a kölcsönnyújtó által adott írásbeli kérésre öt napon belül visszafizetendők, ezért a forgóeszközök között kerül kimutatásra.

A hosszú és rövid lejáratra adott kölcsönök könyv szerinti értéke és valós értéke a következő:

Adatok eFt-ban	Könyv szerinti érték		Valós érték	
	2018. december 31.	2017. december 31.	2018. december 31.	2017. december 31.
Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön	21 358 680	523 117	21 358 680	523 117

A könyv szerinti értékek nem kerülnek diszkontálásra, mivel a kölcsönök rövid lejáratúak és öt napon belül visszakövetelhetők.

A Társaság által adott kölcsönök a következő devizákban állnak fent:

Adatok eFt-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
HUF	0	523 117
EUR	21 358 680	0
Összesen	21 358 680	523 117

Kapcsolt vállalkozástól kapott kölcsönök

Adatok eFt-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
Hosszú lejáratú		
Kapcsolt vállalattól kapott kölcsön	0	0
Hosszú lejáratú összesen	0	0
Rövid lejáratú		
AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft-től kapott kölcsön	14 178 234	0
Corvin Towers Kft-től kapott kölcsön	18 352 335	0
Corvin Észak Kft-től kapott kölcsön	4 370 151	0
Rövid lejáratú összesen	36 900 720	0

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

A kapcsolt vállalattól kapott kölcsön 2018.12.31-én rövid lejáratú és emellett a kölcsönnyújtó által adott írásbeli kérésre öt napon belül visszafizetendők, ezért a forgóeszközök között kerül kimutatásra.

A kapott kölcsönök a következő devizákban állnak fent:

Adatok eFt-ban	2018. december 31.	2017. december 31.
HUF	0	0
EUR	36 900 720	0
Összesen	36 900 720	0

A Társaság 2018 december 31-i mérlegében a forgóeszközök és a rövid lejáratú kötelezettségek egymáshoz viszonyított aránya arra engedhet következtetni, mintha a Társaság likvid vagyona nem lenne elégséges a kötelezettségek rövid távú kifizetéséhez. Azonban a leányvállalati részesedésekből a Társaság képes az üzleti évük lezárulta után annyi osztalékot kivenni a maga részére, amellyel a rövid távú kötelezettségeit fedezni tudja, így a Társaság esetében a vállalkozás folytatásának elve nem sérül.

18. Halasztott nyereségadó

A Társaságnál a beszámolási időszakban sem halasztott adóeszközök sem kötelezettségek nem merültek fel.

19. Nettó adósságállomány egyeztetése

Az alábbiakban a nettó adósságállományban bekövetkezett változások kerülnek bemutatásra.

Adatok eFt-ban	2018.12.31
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	259
Hosszú lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól	0
Rövid lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól	(36 900 720)
Nettó adósságállomány	(36 900 461)

Adatok eFt-ban	Pénz és pénzeszköz egyenértékes	Hosszú lejáratú hitelek	Rövid lejáratú hitelek	Összesen
Nettó adósságállomány 2017.12.31.	2 218	0	0	2 218
Pénzeszköz változás	(1 959)	0	0	(1 959)
Rövid lejáratú hitel állomány változás	0	0	(36 900 720)	(36 900 720)
Nettó adósságállomány 2018.12.31	259	0	(36 900 720)	(36 900 461)

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

20. Saját tőke megfeleltetési tábla

A magyar számviteli törvény az IFRS-ek szerinti éves beszámolót készítő gazdálkodónak a beszámoló fordulónapjára vonatkozóan saját tőke megfeleltetési táblát kell összeállítania, amelyet a kiegészítő megjegyzések részeként kell bemutatni. A Társaság ezen kötelezettségének az alábbiak szerint tesz eleget.

Adatok eFt-ban	IFRS szerinti Saját tőke 2018.12.31.	Korrekción	Korrigált Saját tőke 2018.12.31.
Jegyzett tőke	9 000 000	0	9 000 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0
Tőketartalék	9 945 000	0	9 945 000
Eredménytartalék	23 365	10 207 040	10 230 405
Értékelési tartalék	0	0	0
Egyéb tartalékok	10 207 040	-10 207 040	0
Adózott eredmény	28 396	0	28 396
Lekötött tartalék	0	0	0
Összesen	29 203 801	0	29 203 801

A Társaság a Cordia Homes Holding Ltd-től kapott, 10 207 040 eFt (32 000 000 EUR) összegű osztalékot az IFRS szabályai szerint tulajdonosi tőkehozzájárulásként számolta el az Egyéb tartalékok között. A magyar Számviteli törvény alapján az Egyéb tartalékok tőke kategória nem létezik, így a korrigált saját tőkében a tulajdonosi tőkehozzájárulás az Eredménytartalék sorra került átsorolásra, mintha osztalék bevételként növelte volna az eredménytartalékot.

Adatok eFt-ban	2018.12.31.	2017.12.31.
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék és egyéb tartalék	10 258 801	33 322
Cégbíróságon bejegyzett tőke	9 000 000	500 000

21. Kötelezettség vállalások

A Társaságnak nincs 2018.12.31-én illetve 2017.12.31-én olyan kötelezettség vállalása, mely alapján a jövőben jelentős összegű beruházási kiadásai merülnének majd fel.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

22. Kapcsolt felek

Adatok eFt-ban

A Társaság a következő tranzakciókat folytatta kapcsolt felekkel:

(a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

	2018.12.31	2017.12.31
Szolgáltatások nyújtása:		
- Leányvállalatok részére továbbszámázandó jogi és vagyonkezelési szolgáltatás	115 562	0
Összesen	115 562	0

Termék értékesítés kapcsolt felek részére nem történt.

(b) Termékek és szolgáltatások beszerzése

	2018.12.31	2017.12.31
Szolgáltatások beszerzése:		
- Testvérvállalat (menedzsment és vagyonkezelési szolgáltatások)	62 615	600
- Testvérvállalattól beszerzett továbbszámázandó jogi Szolgáltatás	53 526	0
Összesen	116 141	600

Termékbeszerzés kapcsolt féltől nem történt.

(c) Kapcsolt felekkel folytatott egyéb tranzakciók

A Társaság 2018.05.28-án megvásárolta a Futureal Prime Properties Zrt-től az AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft., a Corvin Towers Kft., a Corvin Észak Kft., valamint a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os tulajdonrészét, valamint 2018.05.03-án megalapította a Futureal Prime Properties Construction Kft. Társaságot. Az így szerzett részesedések összértéke 38 888 679 eFt. A Futureal Prime Properties Construction Kft. neve 2019.01.16-tól Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.

A Társaság 2018.11.23-án megvásárolta a BP1 Első Ütem Kft. (korábbi nevén Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft.), a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os üzletrészeit, majd 2018.12.07-én a Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft. és a Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft. 100%-os üzletrészeit.

A Társaság a Cordia Homes Holding Ltd-től 32 000 000 EUR (10 207 040 eFt) osztalékot kapott a 2018-as év folyamán, melyet tulajdonosi tőkejuttatásként számolt el.

A Társaságnak nem volt kapcsolt felekkel folytatott egyéb tranzakciója.

(d) Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

A Társaság az alábbi pozíciókat tekinti „kulcspozícióknak”:

- Igazgató
- Pénzügyi igazgató

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. kulcspozícióban levő vezetői térítésmentesen látták el a Társasággal kapcsolatos feladataikat 2017-ben. 2018.05.28-tól az Igazgatóság elnökének javadalmazása naptári negyedévenként bruttó 1.000.000 Ft, az Igazgatóság többi tagjának javadalmazása naptári negyedévenként bruttó 500.000 Ft.

(e) Kapcsolt feleknek nyújtott és kapcsolt felektől kapott kölcsönök

	2018. december 31.	2017. december 31.
Kapcsolt felekkel szembeni kölcsönkövetelések		
Testvérvállalatoknak nyújtott kölcsönök	0	523 117
Leányvállalatoknak nyújtott kölcsönök	21 358 680	
Összesen	21 358 680	523 117
Kölcsönkötelezettségek kapcsolt felekkel szemben:		
Anyavállalattal szembeni	0	0
Leányvállalatokkal szembeni	36 900 720	
Összesen	36 900 720	0

A Társaság kölcsönt nyújtott a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. részére, melynek összege 2018.12.31-én 16 206 894,62 EUR. A kölcsön kamatmentes, írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2023.12.31-ig visszafizetendő.

A Társaság kölcsönt nyújtott a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. részére, melynek összege 2018.12.31-én 2 131 183 000,- Ft. A kölcsön kamatmentes, írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2023.12.31-ig visszafizetendő.

A Társaság kölcsönt nyújtott a Futureal Béta Kft. részére, melynek összege 2018.12.31-én 2 802 892,81 EUR. A kölcsön kamatmentes, írásbeli kérésre öt napon belül vagy 2 625 865,56 EUR legkésőbb 2022.12.31-ig, 177 027,25 EUR legkésőbb 2023.12.31-ig visszafizetendő.

A Társaság kölcsönt nyújtott a BP1 Első Ütem Kft. részére, melynek összege 2018.12.31-én 40 793 942 EUR. A kölcsön kamatmentes, írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2023.12.31-ig visszafizetendő.

A Társaság kölcsönt kapott a Corvin Towers Kft-től, melynek összege 2018.12.31-én 57 081 691,93 EUR. A kölcsön kamatmentes, írásbeli kérésre öt napon belül vagy 6 707 651,29 EUR legkésőbb 2022.12.31-ig, 50 374 040,64 EUR legkésőbb 2023.12.31-ig visszafizetendő.

A Társaság kölcsönt kapott az AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft-től, melynek összege 2018.12.31-én 44 098 890,18 EUR. A kölcsön kamatmentes, írásbeli kérésre öt napon belül vagy 4 598 890,18 EUR legkésőbb 2022.12.31-ig, 39 500 000 EUR legkésőbb 2023.12.31-ig visszafizetendő.

A Társaság kölcsönt kapott a Corvin Észak Kft-től, melynek összege 2018.12.31-én 13 592 580,95 EUR. A kölcsön kamatmentes, írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2023.12.31-ig visszafizetendő.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

A kapcsolt felekkel szembeni kölcsönkövetelések és kölcsönkötelezettségek szerződéses tartalmára vonatkozó további információ a 17. megjegyzésben található.

A kapcsolt vállalkozások részére nyújtott hitelekre 2018-ban és 2017-ben sem kellett értékvesztést képezni.

(f) Kapcsolt felekkel szembeni vevői és egyéb követelések, valamint szállítói és egyéb kötelezettségek

2018. december 31. 2017. december 31.

Kapcsolt felekkel szembeni vevői és egyéb követelések		
Kapcsolt vállalatokkal szembeni egyéb követelés	115 562	0
Összesen	115 562	0
Kapcsolt felekkel szembeni szállítói és egyéb kötelezettségek:		
Kapcsolt vállalatokkal szembeni kötelezettség	116 141	762
Összesen	116 141	762

23. Egy részvényre jutó eredmény

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

A hígított részvényenkénti eredmény számításánál a forgalomban lévő törzsrészvények átlagos számát módosítani kell, azzal a feltételezéssel, hogy az összes potenciális hígító hatású instrumentum részvényre lesz cserélve. 2017. december 31-én és 2018. december 31-én a Társaság nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. éves beszámoló 2018. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

A Társaságnak mind a 2017-es évben, mind 2018. május 27.-éig 500 000 db „A” típusú törzsrészevénye volt, 2018. május 28.-án 17.000.000 db „B” típusú törzsrészevényt bocsátott ki. A részvényeseknek joguk van a Társaság felosztható és a Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényeik névértékére jutó arányos hányadra (osztalék), így az EPS számításnál ezt figyelembe véve az „A” és a „B” részvényosztályokra külön EPS számítást kell alkalmazni:

EPS (alap és hígított)	Adatok eFt-ban	
	2018.12.31	2017.12.31
„A” részvényosztály		
„A” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (eFt)	1 623	(8 957)
„A” részvények súlyozott átlagos száma (db)	500 000	500 000
Egy „A” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (eFt)	0,00325	(0,018)
„B” részvényosztály		
„B” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (eFt)	26 773	0
„B” részvények súlyozott átlagos száma (db)	10 153 425	0
Egy „B” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos eredménye alapján (eFt)	0,00157	0

24. Fordulónap utáni események

2019.01.14-ével a Cordia Homes Holding Limited eladta a tulajdonában lévő Finext Nyrt részvényeket Futó Gábornak. A tranzakcióval Futó Gábor a Társaság többségi tulajdonosa lett.