

FINEXT VAGYONKEZELŐ NYRT.
JELENTÉS ÉS ÉVES BESZÁMOLÓ
2017. 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 2017. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely a 2017. december 31-i fordulónapra elkészített pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege 526.476 E Ft – valamint az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó átfogó eredménykimutatásból – melyben a tárgyévi átfogó eredmény összesen 8.958 E Ft veszteség –, 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 2017. 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 Könyvvizsgálati 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 2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó üzleti évben nem nyújtottunk nem könyvvizsgálati szolgáltatást, ez a kiegészítő melléklet 1. pontjában került bemutatásra.

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

Könyvvizsgálati megközelítésünk

Áttekintés

<i>Lényegességi szint</i>	A Társaság könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 5.200 E Ft, amely a mérlegfőösszeg 1%-a.
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</i>	Kapcsolt 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 felülrálásával kapcsolatos kockázatokkal is foglalkoztunk, ideértve többek között annak az értékelését, hogy azonosítottunk-e olyan, elfogultságra utaló bizonyítékokat, amelyek csalásból eredő lényeges hibás állításra utalnak.

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 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>	5.200 E Ft
<i>Meghatározás módja</i>	A lényegesség meghatározásának alapja a mérlegfőösszeg 1%-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 könyvvizsgálattal összefüggésében és 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 2017. december 31-i mérlegében 523.117 E Ft összegű adott kölcsönt mutat ki a Futureal Development Holding Kft.-vel szemben. A kölcsön a mérlegfordulónapot követő 12 hónapon belül visszafizetendő. Lásd a kiegészítő melléklet 16. megjegyzése.</p> <p>Az adott kölcsön a legjelentősebb tétel a mérlegben, az eszközök 99,4 %-t teszi ki.</p>	<p>Vizsgálatunk fókuszában az adott kölcsön megtérülése állt, amelynek vonatkozásában a következő eljárásokat végeztük:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Írásos megerősítést kértünk közvetlenül a Futureal Development Holding Kft.-től a mérlegben bemutatott adott kölcsön vonatkozásában és összehasonlítottuk a visszaigazolt összeget a mérlegben kimutatott összeggel. - Áttekintettük a Futureal Development Holding Kft. likviditását és a kölcsön visszafizetésére vonatkozó képességét. <p>A fenti vizsgálatok eredményeként nem azonosítottunk lényeges problémát.</p>

Egyéb információk: az üzleti jelentés és az éves jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2017. évi üzleti jelentéséből és az éves jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek és az éves 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 beszámolóknak 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.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban 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 nyilatkoznunk kell arról, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában említett információkat.

Véleményünk szerint a Társaság 2017. 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 2017. évi éves beszámolójával és 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 nyilatkoznunk.

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

hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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 eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel 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 Társaság 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. Következtéseink 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.

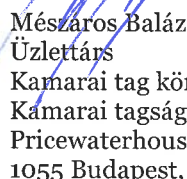
Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki éves beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket 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 ismételten jóváhagyásra került, 7 év folyamatos megbízást eredményezve. A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező megbízásért felelős partner Mészáros Balázs.

Budapest, 2018. április 3.



Mészáros Balázs
Üzlettárs
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 005589
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464

Finext Vagyonkezelő Nyrt.

Az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok szerint készített egyedi éves beszámoló - 2017.12.31



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. Az IFRS első alkalmazása.....	13
4. Pénzügyi kockázatkezelés.....	17
5. Kritikus számviteli becslések és megítélések.....	19
6. Részesedések.....	20
7. Egyéb adminisztratív költségek.....	21
8. Pénzügyi eredmény.....	22
9. Nyereségadó.....	22
10. Pénzügyi instrumentumok.....	23
11. Vevők és egyéb követelések.....	24
12. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek.....	24
13. Jegyzett tőke és ázsió.....	25
14. Felhalmozott eredmény.....	26
15. Szállítói és egyéb kötelezettségek.....	26
16. Hitelek, kölcsönök.....	26
17. Halasztott nyereségadó.....	27
18. Nettó adósságállomány egyeztetése.....	28
19. Saját tőke megfeleltetési tábla.....	28
20. Kötelezettség vállalások.....	29
21. Kapcsolt felek.....	30
22. Egy részvényre jutó eredmény.....	31
23. A fordulónap utáni események.....	31

Átfogó eredménykimutatás

Adatok eFt-ban

Átfogó eredménykimutatás	Megjegyzés	2017. dec. 31-én végződő üzleti év	2016. dec. 31-én végződő üzleti év
Egyéb adminisztratív költségek	7	(8 404)	(11 711)
Működési eredmény		(8 404)	(11 711)
Pénzügyi bevételek	8	40	931 490
Pénzügyi ráfordítások	8	(254)	(6 815)
Pénzügyi eredmény		(214)	924 675
Adózás előtti eredmény		(8 618)	912 964
Nyereségadó	9	(340)	0
Tárgyévi eredmény		(8 958)	912 964
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény		0	0
Tárgyévi átfogó eredmény		0	0
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	22		
Alap és hígított		(0,02)	1,83

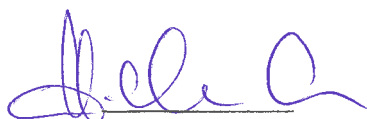
A 7-30. oldalakon található kiegészítő melléklet a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi.

Pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)

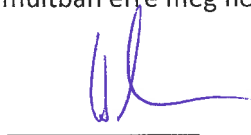
Adatok eFt-ban

Pénzügyi helyzet kimutatás	Megjegyzés	2017. dec. 31-én	2016. dec. 31-én	2016. jan. 1-jén
Eszközök				
Befektetett eszközök				
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	10	0	0	219 190
Értékesíthető Pénzügyi Eszközök (AFS)	6	721	722	727
		721	722	219 917
Forgóeszközök				
Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	16	523 117	530 917	453 495
Vevő és egyéb követelések	11	420	1 061 140	1 326 591
Nyereségadó követelés		0	142	142
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	12	2 218	2 015	13 018
		525 755	1 594 214	1 793 246
Eszközök összesen		526 476	1 594 937	2 013 163
Saját tőke és kötelezettségek				
Jegyzett tőke	13	500 000	500 000	500 000
Egyéb tartalékok	14	0	0	-120 394
Felhalmozott eredmény	14	23 365	1 092 322	1 630 656
Saját tőke összesen		523 365	1 592 322	2 010 262
Kötelezettségek				
Hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Szállítói és egyéb kötelezettségek	15	2 913	2 615	2 901
Nyereségadó kötelezettség		198	0	0
		3 111	2 615	2 901
Kötelezettségek összesen		3 111	2 615	2 901
Saját tőke és kötelezettségek összesen		526 476	1 594 937	2 013 163

A 1-30. oldalakon található beszámolót az Igazgató 2018. április 3-án jóváhagyta és a Tulajdonos elé elfogadásra beterveztette. 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.



Igazgatósági tag



Igazgatósági tag



Saját tőke változásainak kimutatása

Adatok eFt-ban

	Megjegyzés	Jegyzett tőke	Egyéb tartalékok	Felhalmozott eredmény	Összesen
Nyitó - 2016.01.01		500 000	(120 394)	1 630 656	2 010 262
Hosszú lejáratú kölcsönök rövid lejáratúvá válása miatti diszkontálás megszüntetése	14	0	120 394	(120 394)	0
Tárgyévi eredmény		0	0	912 964	912 964
Osztalék fizetés	14	0	0	(1 330 904)	(1 330 904)
Záró - 2016.12.31		500 000	0	1 092 322	1 592 322
Nyitó - 2017.01.01		500 000	0	1 092 322	1 592 322
Tárgyévi eredmény		0	0	(8 957)	(8 957)
Osztalék fizetés	14	0	0	(1 060 000)	(1 060 000)
Záró - 2017.12.31		500 000	0	23 365	523 365

A 7-31. oldalon található kiegészítő melléklet a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi

Cash flow kimutatás

Adatok eFt-ban

Cash-flow kimutatás (IFRS-ek szerint)	Megjegyzések	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		912 964	(8 617)
Adózás előtti eredmény módosítások:			
Pénzügyi / kamatráfordítások	8	(6 815)	2
Befektetésből származó bevétel (kamat, osztalék)	8	(882 653)	0
Fizetett adó	9	0	(340)
Adott kölcsön diszkontálásának feloldásából származó kamatbevétel		(48 813)	0
Aktív időbeli elhatárolások változása		0	0
Passzív időbeli elhatárolások változása		(423)	0
Működési eredmény működő tőkében bekövetkezett változások nélkül		(25 740)	(8 955)
Értékesíthető Pénzügyi Eszköz (AFS)	6	5	1
Vevő és egyéb követelések változása	11	265 451	719
Nyereségadó követelés		0	142
Szállító és egyéb kötelezettségek változása	15	(286)	298
Nyereségadó kötelezettség		0	198
Működő tőkében működési tevékenységből bekövetkezett pénzeszköz változások		265 170	1 358
Kifizetett pénzügyi ráfordítások / kamatok	8	1 333	0
Működési tevékenységből származó cash flow		240 764	(7 597)
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Kapott osztalék	8	882 653	0
Kapcsolt felektől kapott kölcsöntörlesztések		(77 422)	7 800
Befektetési tevékenységből származó cash flow		805 231	7 800
Pénzügyi tevékenységből származó cash flow			
Hosszú lejáratú hitelekbeől származó bevétel		268 003	0
Fizetett osztalék		(1 325 000)	0
Pénzügyi tevékenységből származó cash flow		(1 056 997)	0
Pénzeszköz változás		(11 003)	203
Pénzeszközök változása 2016-ban		(11 003)	
Pénzeszközök változása 2017-ben			203

Mindkét időszakban a legjelentősebb pénzmozgással nem járó tranzakciókat az anyavállalattól és leányvállalattól kapott kölcsönökhöz, valamint a leányvállalatnak adott kölcsönökhöz kapcsolódó valósérték módosítások és a kapcsolódó elszámolt kamatok jelentették (5.1 megjegyzés).

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2017. december 31.

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 96,38 %-ban a Cordiahomes Holding Limited (székhely: Kyriakou Matsi 16, EAGLE HOUSE 10 th floor Ag.Omologites 1082 Nicosia, Ciprus); 3,62 % magánszemélyek tulajdonában lévő közkez hányad.

A Társaság törzstőkéje: 500.000 eFt.

A Társaság alaptőkéje 500.000 db egyenként 1.000 Ft névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészvényből áll. A Tárgyévben új részvények nem kerültek kibocsátásra. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyévben, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció a 2017-es 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:

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

A Társaság könyvvizgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló által az általános könyvvizgálatért felszámított díj: 1.500.000 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 2017. január 1-től 2017. 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.

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 évétől kezdődően az IFRS-ek szerint állítja össze a számviteli törvény által kötelezően elkészítendő és közzéteendő éves beszámolóját. Az IFRS 1 szerinti IFRS-re történő áttérés napja 2016. január 1. (3. megjegyzés). Jelen beszámoló a Társaság első teljes IFRS szerint készített egyedi éves beszámolója.

Az 'IFRS 1 – A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok első alkalmazása' standardban előírásaira vonatkozó közzétételeket a 3. megjegyzés tartalmazza.

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 5. megjegyzés tartalmazza.

2.1.1 Standardok és értelmezések, amelyeket az IASB kibocsátott, az EU befogadott, de még nem hatályosak

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

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. A valós érték változás elszámolható az egyéb átfogó eredménnyel szemben, amennyiben a társaság a megjelenítéskor ezt a lehetőséget választja, a döntést azonban később módosítani már nem lehet. Az értékvesztés elszámolását illetően az IAS 39 standard felmerült veszteség modelljét felváltja az új, várható hitelezési veszteségeken alapuló modell. A pénzügyi kötelezettségek vonatkozásában a standard az IAS 39 standard legtöbb előírását megtartja. A fő változás az, hogy ha a társaságok a pénzügyi kötelezettségek értékelésére a valós értéken történő értékelést választják, a valós érték változásának a társaság saját hitelezési kockázatából adódó részét az eredménykimutatás helyett az egyéb átfogó eredményben kell megjeleníteni, kivéve, ha ez számvitelileg nem valós bemutatáshoz vezetne. Az IFRS 9 standard lazítja a fedezeti hatékonysággal kapcsolatos követelményeket. A standard gazdasági kapcsolatot követel meg a fedezeti ügylet és a fedezett ügylet között, fedezeti arányként pedig alkalmazható a vezetés által a kockázatkezelés során ténylegesen használt arányszám. A fedezeti dokumentáció - eltérésekkel - továbbra is követelmény. A standard a 2018. január 1-jén és ezt követően kezdődő üzleti évekre hatályos, korai alkalmazása megengedett. A legjelentősebb pénzügyi instrumentumokat a kapcsolt

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2017. december 31.

hitelek és szállítói kötelezettségek jelentik. Ebből adódóan várhatóan az értékvesztés szabályok IFRS 9 szerinti változása sem fog jelentős hatást gyakorolni a Társaságra. Mivel a Társaság a leányvállalati befektetéseit IAS 27 szerinti bekerülési értéken értékeli, így az IFRS 9 tőkebefektetésekre vonatkozó változásai nem lesznek hatással a Társaságra. Fedezeti elszámolást a Társaság nem alkalmaz. Az Európai Unió 2016. november 22-én fogadta be az új standardot.

Az IFRS 15 "Vevői szerződésekből származó árbevétel" standard a bevételek megjelenítésével foglalkozik. A standard új elszámolási elveket vezet be a vevői szerződésekből származó árbevételek és cash flow összegére, időzítésére, valamint a vonatkozó hasznos információk a beszámoló felhasználói számára történő kommunikálásáról. Az Európai Unió 2016. október 22-én fogadta be az új standardot. A Társaság árbevétele elhanyagolható mértékű, így az IFRS 15 alkalmazásából eredő hatás sem lesz jelentős.

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 olyan szerződéssel, amely az IAS 17 vagy akár várhatóan az IFRS 16 hatálya alá tartozna, így az IFRS 16 alkalmazásából nem várható hatás.

Nincs más olyan, hatályba még nem lépett IFRS vagy IFRIC értelmezés, amely várhatóan lényeges hatást gyakorolna a Társaságra.

2.2 Külföldi pénznemek átváltása

(a) Funkcionális és beszámolási pénznem

A Társaság éves beszámolói a Társaság elsődleges működési környezetének pénznemében készülnek (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.

2.3 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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2017. december 31.

megtérülő érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és a használati érték közül a magasabb.

2.4 Pénzügyi eszközök

2.4.1 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” mérlegsorokat tartalmazzák (17., 12., 13. megjegyzések).

2.4.2 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.

2.5 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.

2.6 Pénzügyi eszközök értékvesztése

a) Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök

A Társaság minden beszámolási időszak végén megvizsgálja, hogy van-e a pénzügyi eszköz vagy pénzügyi eszközök egy csoportjának értékvesztésre 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 fizetéseképtelenné 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 fizetéseképtelenség valószínűségét jelentősen befolyásoló gazdasági körülmények megváltoznak.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2017. december 31.

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 kamatlábával diszkontált jelenértéke közötti különbözetként határozza meg. Az eszköz könyv szerinti értéke csökkentésre kerül és a veszteség összege a 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 visszaírását a eredménykimutatásban kell megjeleníteni.

2.7 Vevőkövetelések

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

2.8 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 lejáráttal 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.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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 különbözet a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2017. december 31.

A kapcsolt felektől kapott illetve a kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök kezdetei megjelenítése kapcsán hozott kritikus számviteli döntéseket az 5.1 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.

2.12 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:

- 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.

2.13 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 kamatbevételként jelenik meg. Az értékvesztett kölcsönökből és követelésekből származó kamatbevétel az eredeti effektív kamatláb alkalmazásával kerül megjelenítésre.

2.14 Osztalékfizetés

A Társaság részvényesének fizetendő osztalékot a Társaság a pénzügyi beszámolójában kötelezettségként mutatja ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták.

2.15 Osztalékbevétel

Az osztalékbevétel akkor kerül megjelenítésre, amikor a Társaság jogosulttá válik az osztaléokra. A Társaságnak egy darab részvénye van a Cordia Homes Holding Ltd-ben, mely osztalékelsőbbbségi részvény után 2016 végéig osztalékelsőbbbségi jog illette meg (lásd a 8. megjegyzésben a pénzügyi bevételek részletezései közt). 2017-től az osztalékelsőbbbségi jog ehhez az egy darab részvényhez kapcsolódóan megszűnt.

3. Az IFRS első alkalmazása

A Társaság IFRS-re áttérésének napja 2016. január 1. Bizonyos kivételektől eltekintve, az IFRS 1 az első, IFRS szerint elkészített pénzügyi kimutatások fordulónapján (2017. december 31.) hatályos standardok és kapcsolódó értelmezések visszamenőleges alkalmazását írja elő. Jelen egyedi éves beszámoló 2017. december 31-ére vonatkozóan készült.

Az alábbiak az IFRS 1 szerinti kötelező kivételek a visszamenőleges alkalmazást illetően:

- a) *Pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetése.* A társaságnak nem kell újra bemutatnia azokat a pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket, melyeket az áttérés időpontját megelőzően kimutatásaiból kivezetett. A menedzsment nem választotta az IAS 39-ben szereplő kivezetési kritériumok korábbi alkalmazását.
- b) *Fedezeti elszámolási kivétel.* A társaság nem alkalmaz fedezeti elszámolást, így ez a kivétel nem releváns.
- c) *Becslési kivétel.* Az áttérés napjára, illetve 2016. január 1-ére IFRS szerint összeállított kimutatásokban felhasznált számviteli becsléseknek összhangban kell lenniük az ugyanezen időpontokra, korábbi szabályozás szerint elkészített kimutatásokban használt becslésekkel kivéve, ha utóbbi becslések bizonyíthatóan tévesek voltak.
- d) *Nem kontrolláló érdekelttség.* Egyedi beszámoló esetében a kivétel nem értelmezhető.
- e) *Pénzügyi eszközök besorolása és értékelése.* Pénzügyi eszközök besorolásánál és értékelésénél az áttérés időpontjában fennálló tényeket és körülményeket kell figyelembe venni.
- f) *Beágyazott derivatívák.* A társaság nem rendelkezik beágyazott derivatívákkal.
- g) *Kormányzati hitelek.* A társaság nem rendelkezik kormányzati hitelekkel.

A Társaság az IFRS 1-ben felsorolt, az IFRS első alkalmazói számára választható mentességek közül egyiket sem választotta.

3.1. Magyar számviteli és IFRS szerinti saját tőke levezetése

Az IFRS-ekkel összhangban lévő és a magyar számviteli törvény szerinti saját tőke egyeztetése az IFRS-ekre való áttérés időpontjára, 2016.01.01-jére kerül bemutatásra, valamint annak a legutóbbi időszaknak a végére, amelyet a Társaság legfrissebb, a magyar számviteli törvény szerint készített éves beszámolójában szerepeltetett, azaz 2016.12.31-ére.

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2016.12.31	2016.01.01	Megjegyzés
Magyar számviteli törvény szerinti saját tőke	1 593 722	728 342	
IFRS-ek szerint készített beszámolóban nem mérlegképes eszköz kivezetése	(1 400)	(172)	1
Az osztalék elszámolása 2015 végén a HAS szerint és IFRS szerint másként volt kezelendő	0	1 330 904	2
Kamatmentesen adott kölcsön IFRS-ben való diszkontált értéken való bemutatása miatti különbség	0	(48 812)	3
IFRS szerinti saját tőke	1 592 322	2 010 262	

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2017. december 31.

Megjegyzések

[1] Az IFRS első alkalmazását megelőzően a magyar számviteli törvény szerint a Társaság megjelenített a mérlegében immateriális eszközöket, védjegyeket. Az IFRS-ek szerint készült beszámolóban ezek a vagyonelemek nem mérlegképesek, így az átálláskor a Társaság az ezen eszközökre 2016-ban elszámolt értékcsökkenést visszaforgatta és az immateriális eszközöket az így visszanovelt mérlegértékükkel az eredmény terhére kivezette. A 2016.12.31-ei fordulónapra készült még a magyar számviteli törvény szerint összeállított beszámolóban a Szellemi termékek soron a Társaság 2015.12.31-ével 172 eFt-ot, 2016.12.31-ével 1 400 eFt-ot mutatott ki, míg a fentebbiek alapján az IFRS-ek szerint készült beszámolóban mind a 2016.01.01-ei nyitó mérlegben, mind a 2016.12.31-ei évváró mérlegben nulla Ft volt az Immateriális javak mérlegértéke.

[2] A számviteli törvény 2016. január 1-el hatályba lépett módosításait megelőzően, az osztalék kezelése eltért a Nemzetközi Számviteli Sztenderdek és a Magyar számviteli törvény között, ebből fakadóan a 2015.12.31-ei magyar számviteli törvény szerint készült beszámolóban a Társaság saját tőkéje – lévén a 2016 során a 2015-ös eredmény terhére jóváhagyott osztalék is csökkentette a 2015.12.31-es saját tőke értékét – 1 330 904 eFt-tal volt alacsonyabb, mint az IFRS-ek szerint készült 2016.01.01-es nyitómérleg saját tőke értéke, ahol a 2016-ban a 2015-ös eredmény terhére jóváhagyott osztalék nem csökkentette a 2016.01.01-es nyitó mérlegben a saját tőke értékét és csak a 2016-os beszámolóban került az osztalékfizetési kötelezettség bemutatásra. A számviteli törvény 2016. január 1-el hatályba lépett módosításai a továbbiakban ezt a különbséget a két beszámolórendszer között megszüntették.

[3] 2016. január 1-el a hosszú lejáratú adott kölcsönök IFRS-ek szerinti valós értéke eltért a könyv szerinti értéktől, mely a magyar számviteli törvény szerint készült beszámolóban 281 498 eFt értékben, a névértéken került bemutatásra 2015.12.31-én, míg az IFRS-ek szerint összeállított 2016.01.01-es nyitó mérlegben ezen összegből 13 495 eFt a rövid lejáratú kölcsönök közé került ársorolásra, illetve a hosszú lejáratuk miatt elvégzett diszkontálás után ugyanezen kölcsönök mérlegértéke 48 812 eFt-tal kevesebb volt az IFRS-ek szerinti 2016.01.01-es nyitó mérlegben, 219 190 eFt. Mivel 2016 folyamán ezek a kölcsönök is rövid lejáratúakká váltak 2016.12.31-én ebből fakadóan már nem volt eltérés a magyar és az IFRS-ek szerinti mérlegértékek között.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2017. december 31.

3.2. Magyar számvitel és IFRS szerinti teljes átfogó eredményének egyeztetése 2016.12.31-ei záródó üzleti évre vonatkozóan

Megnevezés	Adatok eFt-ban	
	2016	Megjegyzés
Magyar számviteli törvény szerinti eredmény	865 380	
IFRS-ek szerint készített beszámolóban nem mérlegképes eszköz (immateriális javak) kivétele	(1 341)	1
A fentebb említett eszközökre a Magyar számvitel szerint elszámolt 2016-os értékcsökkenés	113	1
Kamatmentesen adott kölcsönök IFRS-ben való diszkontált értéken való 2016.01.01-ei bemutatása miatti különbözet visszaforgatása 2016 folyamán, mivel a kölcsönök rövid lejáratúak és 5 napon belül visszakövetelhetőekké váltak	48 812	
IFRS szerinti teljes átfogó eredmény	912 964	

Megjegyzések

[1] Az IFRS első alkalmazását megelőzően a magyar számviteli törvény szerint a Társaság megjelenített a mérlegében immateriális eszközöket. Az IFRS-ek szerint készült beszámolóban ezek a vagyonelemek nem mérlegképesek, így az átálláskor a Társaság az ezen eszközökre 2016-ban elszámolt értékcsökkenést visszaforgatta és az immateriális eszközöket az így visszanövelt mérlegértékükkel az eredmény terhére kivette.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2017. december 31.

3.3. Magyar számvitel és IFRS szerinti Cash-flow közti különbségek levezetése 2016.12.31-el záródó üzleti évre vonatkozóan

Adatok eFt-ban

Megnevezés	Működési tevékenységből származó nettó cash flow	Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	Nettó pénzeszköz változás	Megjegyzés
Számviteli törvény szerinti Cash-flow	(291 164)	(1 341)	281 502	(11 003)	
Kapott osztalék	(805 231)	805 231	0	0	1
Fizetendő osztalék	1 325 000	0	(1 325 000)	0	1
Befektetett eszközök beszerzése	(1 341)	1 341	0	0	
Kapcsolt felektől kapott kölcsöntörlesztések	13 499	0	(13 499)	0	2
IFRS szerinti Cash-flow	240 764	805 231	(1 056 997)	(11 003)	

Megjegyzések

[1] Az IFRS és a magyar beszámolóban a kapott és fizetett osztalékok más kategóriába kerültek besorolásra.

[2] A kapcsolt vállalatnak tartósan adott kölcsön csökkenése az IFRS-ben a Pénzügyi tevékenységből származó cash flow részét képezi, míg a Magyar számviteli törvény szerinti cash flowban a Működési tevékenységből származó cash flowban szerepel a forgóeszközök változásának részeként.

4. Pénzügyi kockázatkezelés

4.1 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 Társaság külföldi devizás eszközöket is tart (AFS részesedések), ami magában hordozza 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 2017. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 47 eFt-tal lett volna alacsonyabb, ami főként a Futureal Real Estate Holding Ltd-ben való részesedés összegéből adódóan, amely nem tekinthető jelentős kockázatnak.

(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 16. 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. – Egyedi éves beszámoló 2017. december 31.

Adatok eFt-ban

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	523 117	0	0	0	0
Fizetendő kamatok is	0	0	0	0	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	1 703	0	0	0	0

2016. 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)	530 917	0	0	0	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	1 665	0	142	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.

4.2 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 tőkeöltség 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 (19. megjegyzés) szerinti saját tőkét és azok elemeit kell figyelembe vennie.

5. 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.

5.1 Kritikus számviteli becslések és feltételezések

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 kölcsönöket a Társaság kezdetben valós értéken jeleníti meg. A kezdeti megjelenítés során keletkezett veszteséget közvetlenül a befektetések növekedéseként számolja el, mivel a tranzakció tartalmát tekintve kapcsolt vállalatban történt tőkeemelés. A valós érték becslése során a Társaság a kölcsön nyújtásának pillanatában elérhető összehasonlítható piaci kamatlábbal, illetve a kölcsönszerződésben szereplő visszafizetési/lejáratási határidővel kalkulál. A kapcsolt vállalkozásnak nyújtott kölcsön csak a 2016.01.01-i nyitó mérlegben szerepel diszkontált értéken, 2016-ban, illetve 2017-ben diszkontálásra nem került sor mivel a kapcsolt kölcsön szerződések rövid lejáratúvá váltak, és emellett a kölcsönnyújtó által adott írásbeli kérésre öt napon belül visszafizetendőek. A Társaság a kölcsönfeltételek változása miatt úgy ítéli meg, hogy valós érték korrekcióra nincsen szükség.

6. Részesedések

A Társaság 2017. 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 (%)
			2017. december 31.	2016. december 31.
Cordia Homes Holding Limited	Magyarország	Holding	0,0001%	0,0001%
Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.	Magyarország	Holding	0,02%	0,02%
Futureal Real Estate Holding Ltd	Magyarország	Holding	0,002%	0,002%

A Társaság az általa közvetlenül birtokolt részesedések vállalataiban az üzletrésze arányának megfelelő szavazati joggal rendelkezik. A Társaság ezen vállalatokban nem rendelkezik elsőbbségi részesedéssel 2017.12.31-én.

Befektetésekből történt változásokat az alábbi táblázat mutatja be:

Adatok eFt-ban	2017	2016
Év elején (január 1.)	722	726
Átértékelés miatti árfolyamkülönbözet	(1)	(4)
Év végén (december 31.)	721	722

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

Adatok eFt-ban	2017.12.31	2016.12.31	2016.01.01
Cordia Homes Holding Ltd	0,3	0,3	0,3
Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.	100	100	100
Futureal Real Estate Holding Ltd	621	622	626
Összesen	721	722	726

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2017. december 31.

7. Egyéb adminisztratív költségek

Adatok eFt-ban	2017	2016
Könyvelési és könyvvizsgálati díjak	(3 200)	(5 340)
Igazgatósági tiszteletdíjak	(2 400)	(2 400)
Ügyvédi díj	0	(336)
Igazgatósági tiszteletdíjak adói és járulékai	(1 067)	(684)
Tőzsdei kibocsátói közzétételi díjak	(1 667)	(1 539)
IFRS-ben nem mérlegképes immaterális javak (védjegyek) mérlegről való kivezetése	0	(1 341)
Egyéb adminisztratív költségek	(70)	(71)
Egyéb adminisztratív költségek	(8 404)	(11 711)

8. Pénzügyi eredmény

Adatok eFt-ban	2017	2016
Bankköltségek	(251)	(1 333)
Egyéb pénzügyi ráfordítások	(3)	(5 482)
Pénzügyi ráfordítások	(254)	(6 815)
Kapcsolt vállalkozástól járó osztalék	40	882 653
	0	48 813
Egyéb pénzügyi bevételek	0	24
Pénzügyi bevételek	40	931 490
Pénzügyi eredmény	(214)	924 675

9. Nyereségadó

Adatok eFt-ban	2017	2016
Adótörvény szerinti nyereségadó:		
A tárgyévi eredményt terhelő adótörvény szerinti nyereségadó	(340)	0
Összes adótörvény szerinti nyereségadó	(340)	0
Halasztott adó (17. megjegyzés):		
Az átmeneti különbözetelek növekedése/csökkenése	0	0
Összes halasztott adóráfordítás/(bevétel)	0	0
Összes nyereségadóráfordítás/(bevétel)	(340)	0

Adatok eFt-ban	2017	2016
Adózás előtti eredmény	(8 617)	865 380
Társaság adókulcsával számított adóráfordítás (2016-ban 10%, 2017-ben 9%)	776	(86 538)
- Kapott bevételként elszámolt osztalék (Nem adóköteles nyereség adóhatása)	4	88 276
- Adóban nem érvényesíthető költségek adóhatása	(1 120)	(1 738)
Nyereségadó	(340)	0

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2017. december 31.

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

Adatok eFt-ban

Nyereségadó megoszlás adótípusok közt:	2017	2016
IFRS Nyereségadó	(340)	0
Társasági adó	(340)	0
Társasági adó (halasztott)	0	0

A Nemzetközi pénzügyi és beszámolási sztenderdek és a magyar adótörvények közti különbségek időleges különbségeket eredményeznek általában az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és adóértéke közt, azonban a Finext Nyrt.-ben sem 2016-ban sem 2017-ben nem volt ilyen tétel.

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

10. Pénzügyi instrumentumok

A Társaság az alábbi kölcsönökkel, követelésekkel és értékesíthető pénzügyi eszközökkel, illetve amortizált bekerülési értéken nyilvántartott egyéb pénzügyi kötelezettségekkel rendelkezik 2017. december 31-én, illetve 2016. december 31-én.

Adatok eFt-ban	Kölcsönök és követelések		
	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Mérlegben levő pénzügyi eszközök			
Tartósan adott kölcsönök kapcsolattal vállalkozásnak	0	0	219 190
Értékesíthető pénzügyi eszköz (AFS)	721	722	727
Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolattal vállalkozásnak	523 117	530 917	453 495
Egyéb adókövetelések	0	142	142
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	2 218	2 015	13 018
Vevők és egyéb követelések	420	1 061 141	1 326 591
Összesen	526 476	1 594 937	2 013 163

Adatok eFt-ban	Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott egyéb pénzügyi kötelezettségek		
	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Mérlegben levő kötelezettségek			
Szállítói és egyéb kötelezettségek	2 913	2 615	2 901
Nyereségadó kötelezettség	198	0	0
Összesen	3 111	2 615	2 901

11. Vevők és egyéb követelések

Adatok eFt-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Bevételek aktív időbeli elhatárolásai és egyéb követelések	50	1 060 181	1 325 913
Egyéb adókövetelések	371	959	678
Vevő- és egyéb követelések	421	1 061 140	1 326 591

Az egyéb adókövetelések ÁFA követeléseket, illetve osztalékadó követelést tartalmaznak.

A követelések korosítása a következő:

Adatok eFt-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Le nem járt	0	0	0
1 és 3 hónap közötti	395	1 114	681
3 és 6 hónap közötti	3	1 060 003	1 325 907
6 és 12 hónap közötti	23	3	3
12 hónapon túli	0	20	0

A Társaság vevő- és egyéb követelései az alábbi devizákban állnak fent:

Adatok eFt-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 01.
EUR	0	0	0
HUF	421	1 061 140	1 326 591
Összesen	421	1 061 140	1 326 591

A vevőkövetelések valamint a vevő- és egyéb követeléseken belüli csoportok nem tartalmaznak értékvesztett eszközöket. Egyik korosítási kategóriában lévő követelések esetében sem merült fel értékvesztésre utaló objektív bizonyíték, így értékvesztés elszámolása nem indokolt.

A fordulónapon a hitelezési kockázatnak való maximális kitétség a fent említett egyes követeléscsoportok könyv szerinti értéke.

12. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

Adatok eFt-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Pénzeszköz	2 218	2 015	13 018
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek (folyószámlahitelek nélkül)	2 218	2 015	13 018

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

Adatok eFt-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	2 218	2 015	13 018
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	2 218	2 015	13 018

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2017. december 31.

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

Adatok eFt-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 01.
EUR	296	163	175
HUF	1 922	1 852	12 843
Összesen	2 218	2 015	13 018

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

13. Jegyzett tőke és árszám

Adatok eFt-ban	Jegyzett tőke
2016.01.01.	500 000
Jegyzett tőke emelés	0
2016.12.31.	500 000
Jegyzett tőke emelés	0
2017.12.31.	500 000

A Társaság alaptőkéje 500.000 db egyenként 1.000 Ft névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészevényből áll.

14. Felhalmozott eredmény

Adatok eFt-ban	Felhalmozott eredmény
2016.01.01.	1 630 656
Hosszú lejáratú kölcsönök rövid lejáratúvá válása miatti diszkontálás megszüntetése	(120 394)
Tárgyévi eredmény	912 964
Osztalékfizetés	(1 330 904)
2016.12.31.	1 092 322
Tárgyévi eredmény	(8 957)
Osztalékfizetés	(1 060 000)
2017.12.31.	23 365

15. Szállítói és egyéb kötelezettségek

Adatok eFt-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Szállítói kötelezettségek	762	894	1 124
Elhatárolt költségek	1 408	950	1 408
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	743	771	369
Összesen	2 913	2 615	2 901

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségeket 2017 végén a Társaság által 2017. decemberben számfejtett tiszteletdíjakhoz kapcsolódó járulék-kötelezettségek alkotják, melyek 2018.01.12-én pénzügyi rendezésre kerültek.

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

Adatok eFt-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 01.
EUR	0	0	0
HUF	2 913	2 615	2 901
Összesen	2 913	2 615	2 901

16. Hitelek, kölcsönök

Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsönök

Adatok eFt-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Hosszú lejáratú			
Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön	0	0	219 190
Hosszú lejáratú összesen	0	0	219 190
Rövid lejáratú			
Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön	523 117	530 917	453 495
Rövid lejáratú összesen	523 117	530 917	453 495

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2017. december 31.

A kapcsolt vállalatnak adott kölcsön 2016.12.31-én és 2017.12.31-én rövid lejáratú és emellett a kölcsönnyújtó által adott írásbeli kérésre öt napon belül visszafizetendőek, ezért 2016.12.31-től 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		
	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Kapcsolt vállalat- nak adott kölcsön	523 117	530 917	672 685	523 117	530 917	721 498

A könyv szerinti értékek 3 havi EURIBOR + 2,8% kamatlábak alapján diszkontált cash-flowkon alapultak a nyitó mérlegben 2016.01.01-én, és a valós érték hierarchia 3. szintjén belül voltak, 2016 folyamán és 2017-ben már nem kerültek diszkontálásra, mivel rövid lejáratúakká és öt napon belül visszakövetelhetőkké váltak.

A Társaság által adott kölcsönök a következő devizákban állnak fent:

Adatok eFt-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
HUF	523 117	530 917	672 685
Összesen	523 117	530 917	672 685

17. Halasztott nyereségadó

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

18. Nettó adósságállomány egyeztetése

Az alábbiakban a nettó adósságállományban bekövetkezett változások kerülnek bemutatásra.

Adatok eFt-ban	2017.12.31
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	2 218
Hosszú lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól	0
Rövid lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól	0
Nettó adósságállomány	2 218

Adatok eFt-ban	Pénz és pénzeszköz egyenértékes	Hosszú lejáratú hitelek	Rövid lejáratú hitelek	Összesen
Nettó adósságállomány 2017.01.01.	2 015	0	0	2 015
Pénzeszköz változás	203	0	0	203
Nettó adósságállomány 2017.12.31.	2 218	0	0	2 218

19. 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 2016.12.31.	Korrekción	Korrigált Saját tőke 2016.12.31.
Jegyzett tőke	500 000	0	500 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0
Eredménytartalék	179 358	(48 984)	228 342
Értékelési tartalék	0	0	0
Adózott eredmény	912 964	47 584	865 380
Lekötött tartalék	0	0	0
Összesen	1 592 322	(1 400)	1 593 722

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2017. december 31.

Adatok eFt-ban	IFRS szerinti Saját tőke 2017.12.31.	Korrekción	Korrigált Saját tőke 2017.12.31.
Jegyzett tőke	500 000	0	500 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0
Eredménytartalék	32 322	(1 401)	33 723
Értékelési tartalék	0	0	0
Adózott eredmény	(8 957)	0	(8 957)
Lekötött tartalék	0	0	0
Összesen	523 365	(1 401)	524 766

Adatok eFt-ban	2017.12.31.	2016.12.31.
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék	33 322	228 170
Cégbíróságon bejegyzett tőke	500 000	500 000

20. Kötelezettség vállalások

A Társaságnak nincs 2017.12.31-én illetve 2016.12.31-én olyan kötelezettség vállalása, mely alapján a jövőben jelentős összegű beruházási kiadásai merülnének majd fel.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2017. december 31.

21. Kapcsolt felek

Adatok eFt-ban

A Társaság a következő tranzakciókat folytatta kapcsolt felekkel:

(a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

	2017	2016
Szolgáltatások nyújtása:		
Kapcsolt vállalat részére	0	0
Összesen	0	0

Termék értékesítés és szolgáltatás nyújtás kapcsolt felek részére nem történt.

(b) Termékek és szolgáltatások beszerzése

	2017	2016
Szolgáltatások beszerzése:		
- Testvérvállalat (menedzsment szolgáltatások)	600	2 340
- Testvérvállalat (névhasználati díj)	0	0
Összesen	600	2 340

Termék beszerzés kapcsolt féltől nem történt.

(c) Kapcsolt felekkel folytatott egyéb tranzakciók

A Társaság kölcsönt nyújtott a Futureal Development Holding Kft. részére, melynek összege 2016.01.01-én 672 685 eFt, 2016.12.31-én 530 917 eFt, 2017.12.31-én 523 117 eFt. A kölcsön kamatmentes, írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2018.06.30-áig visszafizetendő.

(d) Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A Társaság az alábbi pozíciókat tekinti „kulcspozícióknak”:

- Igazgató
- Pénzügyi igazgató

A Finext Vagyonkezelő Nyrt kulcspozícióban levő vezetői térítésmentesen látták el a Társasággal kapcsolatos feadataikat mind 2016-ban, mind 2017-ben.

(e) Kapcsolt feleknek nyújtott és kapcsolt felektől kapott kölcsönök

	2017. december 31.	2016. december 31.
Kapcsolt felekkel szembeni kölcsönkövetelések		
Testvérvállalatoknak nyújtott kölcsönök	523 117	530 917
Összesen	523 117	530 917

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2017. december 31.

Kölcsönkötelezettségek kapcsolt felekkel szemben:

Anyavállalattal szembeni	0	0
Összesen	0	0

A kapcsolt felekkel szembeni kölcsönkövetelések és kölcsönkötelezettségek szerződéses tartalmára vonatkozó további információ a 16. megjegyzésben található.

A kapcsolt vállalkozások részére nyújtott hitelekre 2016-ban és 2017-ben sem kellett értékvesztést képezni.

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

2017. december 31. 2016. december 31.

Kapcsolt felekkel szembeni vevői és egyéb követelések		
Részvényesekkel szembeni egyéb követelés (osztalék)	0	529 874
Összesen	0	529 874

Kapcsolt felekkel szembeni szállítói és egyéb kötelezettségek:

Testvérvállalattal szembeni szállítói kötelezettség	762	743
Összesen	762	743

22. 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. 2016. és 2017. december 31-én a Társaság nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

EPS (alap és hígított)	Adatok eFt-ban	
	2017	2016
Tárgyévi eredmény (eFt)	(8 957)	912 964
A részvények súlyozott átlagos száma (db)	500 000	500 000
Egy részvényre jutó eredmény (eFt)	(0,018)	1,826

23. A fordulónap utáni események

A Társaságnál a beszámoló fordulónapját követő jelentős esemény(ek) nem voltak.

A Finext Vagyonkezelő Nyrt.

2017. december 31-én végződő év

ÉVES JELENTÉSE

Budapest, 2018. április 03.

P.H.



Balázsik Zsolt
Igazgatósági tag



Darida Pál
Igazgatósági tag

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 2017. december 31. napján:

- CordiaHomes Holding LTD 96,38 % arányban
- 4 fő magánszemély 3,62 % arányban

A tőzsdén jegyzett vállalkozások számára 2017. január 1-től Magyarországon is kötelező az IFRS-ek alkalmazása.

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 az előző évekhez hasonlóan konzervatív befektetési politikát folytatva törekszik arra, hogy hazai vagy külföldi értékpapírokba és ingatlanokba történő befektetés útján olyan magas jövedelmezőségű befektetési portfoliót 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

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. mérlegfőösszege 526 476 e Ft volt, mely 1 068 461 e Ft-tal alacsonyabb az egy évvel korábbi értéknél.

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

2016.12.31-én: 0,05 %

2017.12.31-én: 0,14 %

A befektetett eszközökön belül a részesedések állománya csökkenést mutat, mérlegértékük 1 e Ft-tal alacsonyabb 2017.12.31-én, mint 2016.12.31-én.

Forgóeszközökön belül a vevő és egyéb követelések mérleg értéke 1 060 719 e Ft-tal csökkent, melynek oka az egyéb különféle követelések között kimutatott osztalék előlegek rendezése. A rövid lejáratú adott kölcsönök értéke 7 800 e Ft-tal csökkent az előző évhez képest. A Társaság pénzeszközeinek értéke 2017. év végén 2 218 e Ft volt, mely 203 e Ft-tal több, mint 2016.12.31-én.

Forrásokon belül a szállítók és egyéb kötelezettségek értéke 298 e Ft növekedést mutat az előző év végi értékhez képest.

A Társaságnak hosszú lejáratú kötelezettsége sem 2016.12.31-én, sem 2017.12.31-én nem volt.

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. saját tőkéje 523 365 e Ft volt 2017.12.31-én, mely 1 068 957 e Ft-tal alacsonyabb az egy évvel korábbi értéknél.

Eredménytételek elemzése

A Finext Vagyonkezelő Nyrt.-nél tárgyévben az egyéb bevételek/(ráfordítások) értéke -8 404 e Ft, mely 3 307 e Ft-tal több, mint az előző évben.

A pénzügyi bevételek értéke 40 e Ft volt, mely 931 451 e Ft-tal kevesebb, mint 2016.12.31.-én. A pénzügyi ráfordítások értéke -254 e Ft, mely 6 561 e Ft növekedést mutat a 2016-os év összegéhez képest.

Pénzügyi eredmény változása: -924 889 e Ft -100,02 %

Adózás előtti eredmény változása: -921 581 e Ft -100,94 %


A Társaság adózás előtti eredménye: -8 617 e Ft

A Társaság időszakra vonatkozó társasági adófizetési kötelezettsége 340 e Ft, előző évét nem terhelte társasági adófizetési kötelezettség.

2017.12.31-ei éves beszámoló alapján a Társaság Igazgatósága nem terjeszt a Közgyűlés elé osztalékfizetési javaslatot. Az előző évben 1 060 000 e Ft összegű osztalék kifizetésében részesültek a tulajdonosok.

NYILATKOZAT

Alulírott Balázsik Zsolt és Darida Pál a Finext Vagyonkezelő Nyrt (1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. emelet., cg. 01-10-046425) igazgatósági tagjai ezennel nyilatkozunk 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 tény, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.



Balázsik Zsolt
Igazgatósági tag



Darida Pál
Igazgatósági tag

Finext Vagyonkezelő Nyrt.

ÜZLETI JELENTÉS A 2017. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(az összes egyenleg ezer Ft-ban, kivéve ha másképpen van jelölve)

A Finext Vagyonkezelő Nyrt.

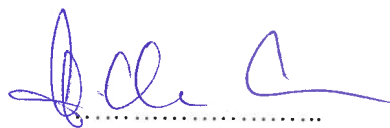
2017. december 31-én végződő év

éves beszámolójának

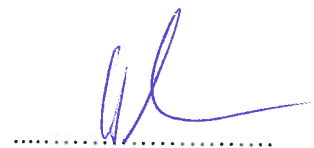
ÜZLETI JELENTÉSE

Budapest, 2018. április 03.

P. H.



Darida Pál
Igazgatósági tag



Balázsik Zsolt
Igazgatósági tag



Lényeges események, jelentős változások

A vállalkozás jogi személyiségű nyilvánosan működő részvénytársaságként működik.

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

A társaság tulajdonosa 2017. december 31. napján:

- CordiaHomes Holding LTD 96,38 % arányban
- 4 fő magánszemély 3,62 % arányban

Tevékenység

A Társaság célja saját és külső (elsősorban 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

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.

Jegyzett tőkére vonatkozó egyéb információk

A Társaság alaptőkéje 500.000 db egyenként 1.000 Ft névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészvényből áll.

A jegyzett tőkét alkotó törzsrészvények átruházását illetően a magánszemélyek által tulajdonolt törzsrészvényekre a Cordia Homes Holding Limited-nek vételi (opciós) joga áll fenn, melynek értelmében egyoldalú nyilatkozattal, előre meghatározott vételáron jogosult megvásárolni a magánszemély részvényesek tulajdonában álló valamennyi (vagy bármennyi) törzsrészvényt. A vételi jog biztosítására a magánszemélyek értékpapírszámláján a dematerializált formában előállított részvények a Cordia Homes Holding Limited javára zárolásra kerültek, és azokról a magánszemélyek csak a Cordia Homes Holding Limited hozzájárulásával rendelkezhetnek.

A Társaság legnagyobb részvényese Cordia Homes Holding Limited, végső magánszemély tulajdonosai Dr. Futó Péter és Futó Gábor.

A Társaság Igazgatóságára vonatkozó információk

A Társaság ügyvezető szerve a 3 természetes személyből álló Igazgatóság, akiket a közgyűlés választ meg. Az Igazgatóság látja el a Társaság ügyvezetését, képviseli a Társaságot. Az Igazgatóság kizárólagos hatáskörébe tartozik a döntés a saját részvények elidegenítése és azokra szóló vételi ajánlat elfogadása tárgyában.

A Társaság irányítására belső ellenőrzésére vonatkozó információk

A Társaság Alapszabályának a megállapításáról illetve annak módosításáról a Közgyűlés dönt.

Szintén a Közgyűlés választja meg a Társaság Igazgatóságát, a Felügyelő- és az Audit Bizottság tagjait és tisztségükből is a Közgyűlés döntése alapján menthetők fel.

A Közgyűlés a határozati javaslatokat egyszerű többséggel fogadja el.

A Társaság Igazgatósága az Alapszabály értelmében az ott rábízottak szerint irányítja a Társaság működését.

A Társaság Igazgatóságának kizárólagos hatáskörébe tartoznak például a következők:

- gondoskodás a Társaság üzleti könyveinek a vezetéséről
- évente egyszer jelentést készít a közgyűlésnek, félévente pedig a Felügyelő Bizottságnak
- a közgyűlés elé terjeszti a Társaság beszámolóját
- irányítja a Társaság gazdálkodását
- elfogadja, jóváhagyja a Társaság belső szabályzatait
- a saját részvények elidegenítése
- döntés a saját részvényre kapott nyilvános vételi ajánlat elfogadásáról
- menedzsment teljesítményének ellenőrzése és javadalmazása
- cégjegyzékbe bejegyzendő jogok, tények cégbíróági bejelentése
- döntés minden olyan kérdésben, amit az Alapszabály vagy jogszabály a hatáskörébe utal

Az aktuális Alapszabály a részvénytulajdonosok számára a Társaság székhelyén szabadon elérhető.

A Társaság belső ellenőrzési céllal Felügyelő- és Auditbizottsággal is rendelkezik, akik a beszámolót annak elfogadása előtt ellenőrzik. Az Audit bizottság a Felügyelő Bizottság független tagjaiból áll. Az Audit Bizottság hatáskörébe tartozik:

- számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése
- javaslatétel a könyvvizsgáló személyére, díjazására
- könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése
- a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények és előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, szükség esetén az Igazgatóság számára intézkedés megtételére vonatkozó javaslatétel



- a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattétel a szükséges intézkedések megtételére
- Igazgatóság munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében
- a belső ellenőrzési és kockázatkezelési rendszer hatékonyságának figyelemmel kísérése

Az Igazgatóság tagjai:

Az Igazgatóság elnöke: Dr. Futó Péter

Igazgatósági tag: Balázsik Zsolt

Igazgatósági tag: Darida Pál

A Felügyelő Bizottság tagjai:

Felügyelő Bizottsági tag: Kárpátiné dr. Tordai Judit

Felügyelő Bizottsági tag: dr. Erdős Gábor

Az Audit Bizottság tagjai:

Audit Bizottsági tag: Kárpátiné dr. Tordai Judit

Audit Bizottsági tag: dr. Erdős Gábor

Audit Bizottsági tag: Unger Anita

További nyilatkozatok

A mérleg fordulónapja után nem következett be olyan lényeges esemény, nem zajlott le olyan jelentős folyamat, amely az éves beszámolóban foglaltakat jelentősen megváltoztatná.

Társaságunk nem szerzett saját részvényt.

Társaságunk nem végez kutatás-fejlesztési tevékenységet.

Társaságunk környezetvédelmet érintő tevékenységet nem folytat.

A Társaság nem rendelkezik telephellyel.

A Társaság nem rendelkezik fedezetiüggyel.

A Társaság a jelenlegi egyszerű működése mellett nem rendelkezik kockázatkezelési politikával.

A Társaság munkavállalókat nem foglalkoztat.

A Társaság sokszínűségi politikával nem rendelkezik. Jelenleg a Társaság irányítását a 3 tagú Igazgatóság látja el, így sokszínűségi politika készítése a Társaság számára ez idáig nem releváns szükséglet.

