

FINEXT VAGYONKEZELŐ NYRT.

JELENTÉS ÉS IFRS ÉVES BESZÁMOLÓ

2019. 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 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely a 2019. december 31-i fordulónapra elkészített pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege 31 507 083 E Ft – valamint az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó átfogó eredménykimutatásból – melyben a tárgyévi átfogó eredmény összesen 6 204 406 E Ft nyereség –, saját tőke változásainak kimutatásából, 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 2019. 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 2019. január 1-jétől 2019. 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 283 000 E Ft.
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés</i>	Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsönök 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>	283 000 E Ft
<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. A lényegesség nagyságrendjének meghatározásakor 0,9%-os arányt használtunk, mert a Társaság tevékenységét és a beszámoló felhasználóinak körét figyelembe véve ezt tekintettük megfelelő arányszámnak.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

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.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések vonatkozásában elvégzett eljárások

Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsönök megtérülése

A Társaság a 2019. december 31-i mérlegében 5 156 659 E Ft összegben mutat ki a tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak és 10 669 639 E Ft összegben a rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak mérlegsorokon a leányvállalatainak adott rövid illetve hosszú lejáratú kölcsönöket. Lásd a kiegészítő melléklet 6. megjegyzése.

A rövid lejáratú és a tartósan adott kölcsön aggregáltan az egyik legjelentősebb tétel a mérlegben, az eszközök 50,23%-t teszik ki.

Vizsgálatunk fókuszában az adott kölcsönök megtérülése állt, amelynek vonatkozásában a következő eljárásokat végeztük el:

- Írásos megerősítést kértünk közvetlenül a kapcsolt felektől a mérlegben bemutatott adott kölcsönök vonatkozásában és összehasonlítottuk a visszaigazolt összegeket a nyilvántartott összeggel.
- Áttekintettük a leányvállalatok likviditását és a kölcsönök visszafizetésére vonatkozó képességüket.

Egyéb információk: az üzleti jelentés és az éves jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2019. 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 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.

A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk 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 nyilatkoznunk kell arról, hogy rendelkezésre bocsátották-e a 95/B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában említett információkat.

Véleményünk szerint a Társaság 2019. 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 2019. 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 nyilatkoznunk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak 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 közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel 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 felelősége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk 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 Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó 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 feljük 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, 9 év folyamatos megbízást eredményezve.

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

Budapest, 2020. március 25.



Radványi László
Üzlettárs
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**

2019.12.31

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	16
4. Kritikus számviteli becslések és megítélések.....	18
5. Részesedések.....	19
6. Adott kölcsönök.....	21
7. Árbevétel, Anyagjellegű ráfordítások és Egyéb adminisztratív költségek.....	21
8. Pénzügyi eredmény	22
9. Nyereségadó	22
10. Pénzügyi instrumentumok.....	23
11. Vevők és egyéb követelések, nyereségadó követelés.....	24
12. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	25
13. Jegyzett tőke és árszió	25
14. Egyéb tartalékok	26
15. Felhalmozott eredmény	26
16. Szállítói és egyéb kötelezettségek	26
17. Hitelek, kölcsönök.....	27
18. Halasztott nyereségadó	28
19. Nettó adósságállomány egyeztetése.....	28
20. Saját tőke megfeleltetési tábla	29
21. Kötelezettség vállalások	29
22. Kapcsolt felek.....	30
23. Egy részvényre jutó eredmény	32
24. Fordulónap utáni események.....	33

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

Átfogó eredménykimutatás

Adatok eFt-ban

Átfogó eredménykimutatás	Megjegyzés	2019. dec. 31-én	2018. dec. 31-én végződő üzleti év
Árbevétel	7	4 518	115 562
Anyagjellegű ráfordítások	7	(0)	(114 472)
Egyéb adminisztratív költségek	7	(47 278)	(43 012)
Működési eredmény		(42 760)	(41 922)
Pénzügyi bevételek	8	35 986 757	218 803
Pénzügyi ráfordítások	8	(29 739 591)	(148 437)
Pénzügyi eredmény		6 247 166	70 366
Adózás előtti eredmény		6 204 406	28 444
Nyereségadó	9	0	(48)
Tárgyévi eredmény		6 204 406	28 396
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény		0	0
Tárgyévi átfogó eredmény		6 204 406	28 396
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	23		
Alap és hígtott – „A” részvény típusra		0,6894	0,00325
Alap és hígtott – „B” részvény típusra		0,3447	0,00157

A 7-33. oldalakon található kiegészítő melléklet a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi.

Flnext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló adatait eFt-ban értendők

Pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)

Adatok eFt-ban

Pénzügyi helyzet kimutatás	Megjegyzés	2019. dec. 31-én	2018. dec. 31-én
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	17	5 156 659	0
Befektetés leányvállalatba	5	14 685 773	44 822 341
		19 842 432	44 822 341
Forgóeszközök			
Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	17	10 669 639	21 358 680
Vevő és egyéb követelések	11	979 098	126 776
Nyereségadó követelés	11	388	239
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	12	15 526	259
		11 664 651	21 485 954
Eszközök összesen		31 507 083	66 308 295
Saját tőke és kötelezettségek			
Jegyzett tőke	13	9 000 000	9 000 000
Tőketartalék	13	9 945 000	9 945 000
Egyéb tartalékok	14	10 207 040	10 207 040
Felhalmozott eredmény	15	856 167	51 761
Saját tőke összesen		30 008 207	29 203 801
Kötelezettségek			
Hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítói és egyéb kötelezettségek	16	133 042	203 774
Rövid lejáratú kölcsön	17	1 365 834	36 900 720
Nyereségadó kötelezettség		0	0
		1 498 876	37 104 494
Kötelezettségek összesen		1 498 876	37 104 494
Saját tőke és kötelezettségek összesen		31 507 083	66 308 295

A 1-33. oldalakon található beszámolót az Igazgatótanács 2020. március 25.-én jóváhagyta és a Közgyűlés elé elfogadásra beterjesztette. A beszámoló elfogadására a Közgyűlés jogosult és az elfogadás előtt kérhet módosításokat. Korábbi tapasztalatok alapján rendkívül kicsi annak a valószínűsége, hogy a Közgyűlés módosítási igényt támaszt, és a múltban erre még nem volt példa.



Igazgatószáki elnök



Igazgatószáki tag

Finext Vagyonkezelő Nyrt. - Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatait eFt-ban értendőek

Saját tőke változásainak kimutatása

Adatok eFt-ban

	Megjegyzés	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Egyéb tartalékok	Felhalmozott eredmény	Összesen
Nyitó - 2019.01.01		9 000 000	9 945 000	10 207 040	51 761	29 203 801
Jóváhagyott osztalék	15	0	0	0	-5 400 000	-5 400 000
Tárgyévi eredmény		0	0	0	6 204 406	6 204 406
Záró - 2019.12.31		9 000 000	9 945 000	10 207 040	856 167	30 008 207

A 7-33. oldalakon található kiegészítő melléklet a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi



Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatait eFt-ban értendők

Cash flow kimutatás

Adatok eFt-ban

Cash-flow kimutatás (IFRS-ek szerint)	Megjegyzések	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		28 444	6 204 406
Adózás előtti eredmény módosítások:			
Pénzügy / kamatráfordítások	8	65 852	128
Befektetésből származó bevétel (kamat, osztalék)	8	0	(35 319 313)
Fizetett adó	9	(48)	0
Befektetett eszközök értékesítéséből származó veszteség	8	0	30 207 492
Aktív időbeli elhatárolások változása	11	0	49 994
Passzív időbeli elhatárolások változása	16	0	(69 203)
Működési eredmény működő tőkében bekövetkezett változások nélkül		94 248	1 073 504
Vevő és egyéb követelések változása	11	(10 071)	(904 642)
Nyerésigadó követelés	11	(239)	(149)
Szállító és egyéb kötelezettségek változása	16	85 297	(1 530)
Nyerésigadó kötelezettség		(198)	0
Működő tőkében működési tevékenységből bekövetkezett pénzeszköz változások		74 789	(906 321)
Kifizetett pénzügyi ráfordítások / kamatok	8	(65 852)	(128)
Működési tevékenységből származó cash flow		103 185	167 183
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Leányvállalatokba történt befektetés	5	(44 822 341)	(52 221)
Kapott osztalék	8	0	35 302 809
Kapcsolt feleknek adott kölcsönök	17	0	(5 522 814)
Kapcsolt felektől kapott kölcsöntörlesztések	17	0	11 055 196
Befektetési tevékenységből származó cash flow		(44 822 341)	40 782 970
Pénzügyi tevékenységből származó cash flow			
Részvénykiadásból származó pénzeszköz	13	18 445 000	0
Tulajdonosi tőkejuttatás	14	10 207 040	0
Rövid lejáratú hitelekkel származó pénzeszköz	19	16 065 157	79 383 766
Rövid lejáratú hitelek törlesztése	19	0	(114 918 652)
Tulajdonosoknak fizetett osztalék	15	0	(5 400 000)
Pénzügyi tevékenységből származó cash flow		44 717 197	(40 934 886)
Pénzeszköz változás		-1 959	15 267
Pénzeszközök változása 2018-ben		-1 959	
Pénzeszközök változása 2019-ban			15 267

Mindkét időszakban a legjelentősebb pénzmozgással nem járó tranzakciókat az anyavállalattól és leányvállalattól kapott kölcsönökhöz, valamint a leányvállalatnak adott kölcsönökhöz kapcsolódó

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló adatai eFt-ban értendők

elszámolt kamatok jelentették (4.1 megjegyzés).

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 2019 december 31.-én:	Tulajdoni hányad 2018 december 31.-én:
Cordiahomes Holding Limited	Kyriakou Matsi 16, EAGLE HOUSE 10 th floor Ag.Omologites 1082 Nicosia, Ciprus	0%	73,8%
Gloreman Vagyonkezelő Zrt.	1082. Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.	73,87%	0%
Közkezhányad		26,13%	26,2%
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 2018-ban 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 2019-es év során nem történt. A Társaság 2009-ben került bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

A Finex Nyrt. felett a közvetlen irányítást gyakorló fél a Cordia Holmes Holding Limited volt 2019 január 1-ig, majd Futó Gábor András 2019 május 24-ig, majd azóta a Gloreman Vagyonkezelő Zrt. A közvetlen irányítást gyakorló fél nem készít konszolidált beszámolót. A Csoport a FR GROUP B.V. Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásába bevonásra kerül. Futó Gábor és Dr Futó Péter gyakorolják a végső ellenőrzést a Csoport felett.

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

6420'08 Vagyonkezelés (holding) – Főtevékenység

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

A Társaságnak képviselőjére az Igazgatóság tagjai jogosultak:

Ezer Rezső 1146 Budapest, Abonyi u.29. 3.em 1. Együttesen	Koltai Attila 1064 Budapest, Izabella utca 83. 1. em.10. Együttesen	Balázsik Zsolt 1082 AC Amsterdam, Groot Blankenberg 45. Együttesen
--	--	---

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló által a konszolidált éves, illetve egyedi éves beszámoló könyvvizsgálatáért felszámított díj: 6.000.000 Ft + Áfa.

A Társaság könyvvizsgálója:

Mészáros Balázs Árpád (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 2019. január 1-től 2019. december 31-ig tartó üzleti évben a Finext Nyrt. részére nem nyújtott nem könyvvizsgálói 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 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.

2.1.1 Új és módosított szabványok alkalmazása

A 2019.01.01-től kezdődő üzleti évekre vonatkozóan számos új standard, valamint értelmezésmódosítás lépett hatályba, amelyeket a Társaság a jelen pénzügyi kimutatás elkészítése során nem alkalmazott. Az alábbiak kivételével ezek a standardok és módosítások 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.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatal eft-ban értendőek

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.

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, Vevőszerveződésekől 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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

valószínűsége nem tartalmaz jelentős kockázatot. A vevőszerződés megszerzése során felmerült költségeket aktiválni kell és a szerződés időtartama alatt úgy amortizálni, ahogy a kapcsolódó hasznokat a társaság megszerzi.

Módosítások az IFRS 15, Vevőszerződésekből 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 'megbízó' (tényleges termék értékesítést vagy szolgáltatásnyújtást végző fél) vagy 'megbízott' (termék értékesítés vagy szolgáltatásnyújtás közvetítéséért felelős fél) státuszának meghatározásában; valamint annak eldöntésében, hogy a licenkek 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.

Az alábbi szabványok és értelmezések alkalmazását a Társaság nem választotta. Ezek várhatóan nem gyakorolnak jelentős hatást az egyedi 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 vezetőségű 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-vezetőségű 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. – Egyedi éves beszámoló 2019. 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).

2.2 Külföldi pénznemek átváltása

(a) Funkcionális és beszámolási pénznem

A Társaság éves beszámolóit a Társaság elsődleges működési környezetének pénznemében készítik (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-egyenértékességekkel 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 megtérülő érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és a használati érték közül a magasabb.

2.4 Pénzügyi eszközök

2.4.1 Besorolás

Az IFRS 9 áttérési rendelkezéseivel összhangban az összehasonlítható adatokat nem módosították, 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. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatait eFt-ban értendők

Kezdeti megjelenítéskor a pénzügyi eszközöket hitelinstrumentumként vagy tőkeinstrumentumként kell besorolni, a Társaságnak 2018.12.31-én és 2019.12.31-én csak hitelinstrumentuma van.

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

- a) amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök
- b) egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök (Fair Value through Other Comprehensive Income - FVTOCI)
- c) 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 eszközt amortizált bekerülési értéken értékeli, az üzleti modell és a pénzügyi eszköz szerződéses cash flow-k sajátosságainak figyelembevételével.

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., 11., 12. 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

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

4

Finnext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatait 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 fizetéseképtelenség („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 komponenst 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 komponenst tartalmazó vevőkövetelések, szerződéses eszközök és lízing követelések esetén a Társaság választása 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 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 lejáratú rendelkezésre 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 figyelembevételével.

4

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

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 különbséget a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban. A kapcsolt felektől kapott, illetve a kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök kezdeti megjelenítése kapcsán hozott kritikus számviteli döntéseket az 4.1 megjegyzés tartalmazza.

A hitelkeret rendelkezésre tartási díjjal 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 tárgyidőszak 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 tartalmaznak-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 adatok alapján történik.

Tekintettel arra, hogy a Társaság 2018.09.30-án Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként került nyilvántartásba vételre, a társasági adó alapját a Társasági adóról szóló 1996. évi LXXXI törvény 15. §-ában foglalt szabályok szerint határozza meg.

cf

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

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 kamatbevételeként 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 osztalékra.

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 mutatott be a 2018-as, illetve a jelen pénzügyi kimutatásban.

A Társaság a 2019-es évben az AFM Ingatlanfejlesztési Projekt Kft-től 43.271.595 EUR, a Corvin Towers Kft-től 54.000.000 EUR, valamint a Corvin Észak Kft-től 12.784.861 EUR osztalékot kapott, mely összességében 110.056.456 EUR, mely eFt-ban 35.302.809 osztalék bevételt jelentett (lásd. 8. jegyzet).



Flnext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

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 Társaság külföldi devizás eszközöket is tart, 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 2019. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 692 292 eFt-tal lett volna alacsonyabb, ami főként a leányvállalatoknak nyújtott kölcsön-követelésekből 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 tervét, a szerződésben rögzített mutatószámok betartását, a mérlegadatokon alapuló belső mutatók célértékeit, valamint adott esetben a külső szabályozói vagy jogi előírásokat.

4

Flnext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

Adatok eFt-ban

2019. 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 túl lejáratú
Hitelek/kölcsönök	0	1 365 834	0	0	0
Fizetendő kamatok Is	0	0	0	0	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	133 041	0	0	0	0

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 túl lejáratú
Hitelek/kölcsönök (fizetendő kamatok Is)	0	36 900 720	0	0	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	203 774	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. – Egyedi éves beszámoló 2019. 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 Társaság a csoport leányvállalatainak nyújt kölcsönöket. A hiteleket különböző devizákban denominálják, és igény szerint fizetendők vissza. A Társaság dinamikusan reagál a leányvállalatok finanszírozási igényeire, és szükség esetén folyamatosan újraelosztja a kölcsönöket. Ennek alapján a Vezetőség úgy ítéli meg, hogy a kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök rövid lejáratúak. Mivel a társaság holdingtársaság, a vezetőség úgy véli, hogy működési tevékenysége magában foglalja a leányvállalatainak, pénzügyi közvetítőként való működését.

Részesedések elszámolása

A Társaság a részesedéseket bekerülési értéken jeleníti meg.

Formailag osztalékként kapott összeg tulajdonosi tőkejuttatásként való elszámolása

2018. során a Társaság egy darab osztalékelsőbbbségi 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.

f

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

5. Részesedések

A Társaság 2019. december 31-én az alábbi részesedésekkel rendelkezett:

Név	Bejegyzés országa és a tevékenység helye	Az üzleti tevékenység jellege	Az társaság által közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%)	Az társaság által közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%)
			2019. december 31.	2018. december 31.
Futureal Development 7 SP.z.o.o.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	0%
Futureal Prime Construction Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	0%
Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%
AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	0%	100%
Corvin Towers Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	0%	100%
Corvin Észak Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	0%	100%
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%
Futureal Béta Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%
BP1 Első Ütem Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%

2018 november 8-án a Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2018 szeptember 30.-ai 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: 13849867-2-42).

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatait eFt-ban értendők

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 üzletrészelnek megvásárlására. 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.

A Társaság 2019 folyamán eladta a tulajdonában lévő AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft., Corvin Towers Kft. és Corvin Észak Kft. társaságokban lévő tulajdoni részesedéseit. Az értékesítés eredménye a 8. számú megjegyzésében kerül bemutatásra.

Szintén 2019-ben a Társaság megvásárolta a Futureal Development 7 Sp.z.o.o. törzsbetéteinek 100%-át a kapcsolt fél Cordia Partner 3 Sp.z.o.o.-tól és Cordia Management Poland Sp.z.o.o.-tól, valamint a megvásárolta a Futureal Prime Construction Kft. törzsbetéteinek 100%-át. A Futureal Prime Properties Construction Kft.-nek 2019.01.16-tól Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft a neve.

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	2019	2018
Év elején (január 1.)	44 822 341	721
Befektetés értékesítés	(30 188 790)	(721)
Befektetés vásárlás/alapítás	52 222	44 822 341
Időszak végén	14 685 773	44 822 341

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

Adatok eFt-ban	2019.12.31	2018.12.31
AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft.	0	11 224 724
Corvin Towers Kft.	0	15 086 061
Corvin Észak Kft.	0	3 878 005
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	8 669 889	8 669 889
Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	30 000	30 000
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	51 698	1 697
Futureal Béta Kft.	1 209 403	1 209 403
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	2 249 787	2 249 787
BP1 Első Ütem Kft.	2 472 775	2 472 775
Futureal Development 7 Sp.z.o.o.	382	0
Futureal Prime Construction Kft.	1 839	
Összesen	14 685 773	44 822 341

A leányvállalati befektetéseken lévő részesedés után a Treviso Mérnöki Iroda Kft. által készített Ingatlan értékbecsítést alapul véve értékvesztés elszámolását a menedzsment nem tartja szükségesnek, nem merült fel olyan ok, ami indokolná értékvesztés elszámolását.

42

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatait eFt-ban értendők

6. Adott kölcsönök

Adatok eFt-ban

Adott kölcsönök:	2019.12.31	2018.12.31
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft-nek adott kölcsön	0	5 210 679
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft-nek adott kölcsön	2 312 012	2 131 183
Futureal Béta Kft-nek adott kölcsön	1 040 462	901 158
BP1 Első Ütem Kft-nek adott kölcsön	6 951 010	13 115 660
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	366 155	0
Futureal Development 7 Sp.z.o.o.	5 156 659	0
Összesen	15 826 298	21 358 680

Adatok eFt-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
EUR	13 514 286	19 227 497
HUF	2 312 012	2 131 183
Összesen	15 826 298	21 358 680

A Futureal Development 7 Sp.z.o.o. részére adott kölcsön hosszú lejáratú. A lejárat 2024.12.31. A kölcsön kamatozó, a kamata 6 havi EURIBOR + 1,375%. A Finext Nyrt. által a többi projektársaságnak adott kölcsön rövid lejáratú és kamatmentes.

7. Árbevétel, Anyagjellegű ráfordítások és Egyéb adminisztratív költségek

A Társaság 2019 december 31.-én aktív elhatárolással szemben kimutat 1 059 eFt vagyonkezelési díjat árbevételként, mely szolgáltatást a Társaság a saját és leányvállalatai szabályozott Ingatlanbefektetési társaságként való működéséhez vett igénybe a holding tevékenységhez kapcsolódóan.

Adatok eFt-ban	2019.12.31	2018.12.31
Árbevétel	4 518	115 562
Árbevétel	4 518	115 562
Eladott (közvetített) szolgáltatások	0	(114 472)
Anyagjellegű ráfordítások	0	(114 472)

Az Egyéb adminisztratív költségek megoszlása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Adatok eFt-ban	2019.12.31	2018.12.31
Könyvelési és könyvvizsgálati díjak	(16 800)	(18 865)
Igazgatósági tiszteletdíjak	(16 000)	(10 711)
Értékbecslési díj	0	(3 818)
Igazgatósági tiszteletdíjak adói és járulékai	(3 128)	(2 050)
Tőzsdei kibocsátói közzétételi díjak	(5 724)	(2 043)
Hatósági díjak	(80)	(1 100)
Biztosítási díj	(4 937)	(2 911)
Egyéb adminisztratív költségek	(537)	(1 514)
Egyéb adminisztratív költségek	(47 206)	(43 012)

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

8. Pénzügyi eredmény

Adatok eFt-ban	2019.12.31	2018.12.31
Bankköltségek	(1 073)	(470)
Egyéb pénzügyi ráfordítások	0	0
Értékesített értékpapír, részesedés árfolyamvesztése	(29 481 639)	(339)
Fizetendő kamatok	(128)	(65 513)
Realizált árfolyamvesztés	(256 751)	(82 115)
Pénzügyi ráfordítások	(29 739 591)	(148 437)
Kapcsolt vállalkozástól járó osztalék	35 302 809	0
Részesedések értékesítéséből származó árfolyamnyereségek	0	798
IC kölcsön után kapott kamat (hosszú lejáratú)	16 504	0
Realizált árfolyamnyereség	491 454	42 867
Fordulónapi nem realizált árfolyamnyereség	175 990	175 138
Pénzügyi bevételek	35 986 757	218 803
Pénzügyi eredmény	6 247 166	70 366

Az AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft, a Corvin Towers Kft és a Corvin Észak Kft a 2018-as eredményéből osztalékot fizetett az anyatársaságnak, melynek következtében a saját tőkéje jelentősen lecsökkent. Emiatt a Finext Vagyonkezelő Nyrt. a 3 Társaságban meglévő részesedéseit értékesítése után árfolyamvesztéseket számolt el.

9. Nyereségadó

Adatok eFt-ban	2019.12.31	2018.12.31
Adózás előtti eredmény	6 204 406	28 444
Társaság adókulcsával számított adóráfördítés (9%)	(558 397)	(2 560)
- Kapott bevételként elszámolt osztalék (Nem adóköteles nyereség adóhatása)	3 177 253	0
- Nem adóköteles nyereség(+) / veszteség(-) adóhatása	(2 616 954)	9 129
- Adóban nem érvényesíthető költségek adóhatása	(1 902)	(11 466)
Nyereségadó 2019.01.01-2019.12.31 és 2018.01.01 – 2018.12.31	0	0
- Előző évi társasági adó módosítás	0	(48)
Nyereségadó előző évi társasági adó módosításokkal együtt	0	(48)

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

	Adatok eFt-ban	
Nyereségadó megoszlás adótypusok közt:	2019.12.31	2018.12.31
IFRS Nyereségadó	0	(48)
Társasági adó	0	(48)
Társasági adó (halasztott)	0	0

4

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló adatait eFt-ban értendők

A Nemzetközi pénzügyi és beszámolási sztenderdek 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 2018-ban sem 2019-ben nem volt ilyen tétel.

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

Tekintettel arra, hogy a Társaság 2018.09.30-án Szabályozott Ingatlanbefektetési Projektársaságként került nyilvántartásba vételre, a társasági adó alapját a Társasági adóról szóló 1996. évi LXXXI törvény 15. §-ában foglalt szabályok szerint kell meghatározni. Ez azt eredményezi, hogy a Társaságnál a tárgyévben keletkezett 6 204 406 eFt adóalap nem minősült adókötelesnek.

10. Pénzügyi Instrumentumok

A Társaság az alábbi kölcsönökkel, követelésekkel illetve amortizált bekerülési értéken nyilvántartott egyéb pénzügyi kötelezettségekkel rendelkezik 2019. december 31-én, illetve 2018. december 31-én.

Adatok eFt-ban	Kölcsönök és követelések	
	2019. december 31.	2018. december 31.
Mérlegben levő pénzügyi eszközök		
Hosszú lejáratra adott kölcsön	5 156 659	0
Befektetések leányvállalatba	14 685 772	44 822 341
Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	10 669 639	21 358 680
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	15 526	259
Vevők és egyéb követelések	979 097	126 776
Összesen	31 506 693	66 308 056

Adatok eFt-ban	Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott egyéb pénzügyi kötelezettségek	
	2019. december 31.	2018. december 31.
Mérlegben levő kötelezettségek		
Szállítói és egyéb kötelezettségek	133 041	203 774
Rövid lejáratú hitelek	1 365 834	36 900 720
Összesen	1 498 875	37 104 494

R

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

11. Vevők és egyéb követelések, nyereségadó követelés

Adatok eFt-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
Bevételek aktív időbeli elhatárolásai	54 002	115 562
Különbféle egyéb követelések	696 946	1 444
Költségek, fizetett kamatok aktív időbeli elhatárolása	0	4 938
Vevő követelések	202 135	0
Szállítói túlfizetések	9	0
Kamatbevétel elhatárolása	16 504	0
Egyéb adókövetelések	9 502	4 831
Vevő- és egyéb követelések	979 098	126 775
Nyereségadó követelés	388	239

A 2019-es évi bevétel elhatárolás részletesen a 7. pontban került leírásra. Az egyéb adókövetelések ÁFA követeléseket, illetve járulék követelést tartalmaznak.

A különféle egyéb követelések sor tartalma a Finext Vagyonkezelő Nyrt vételár követelése a Pedrano Invest Kft-vel szemben az AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft, a Corvin Towers Kft és a Corvin Észak Kft. értékesítéséből adódóan.

A vevőkövetelések sorban a leányvállalatoknak már kiszámlázott, de általuk még nem kiegyenlített vagyonkezelési díjak továbbszámlázásának összege található.

A követelések korosítása a következő:

Adatok eFt-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
Le nem járt	0	0
1 és 3 hónap közötti	953 092	104 197
3 és 6 hónap közötti	9 502	1 962
6 és 12 hónap közötti	0	20 616
12 hónapon túli	16 504	0
Összesen	979 098	126 775

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

Adatok eFt-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
EUR	969 586	117 006
HUF	9 512	9 769
Összesen	979 098	126 775

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 fordulónap után a kintlévőségek jelentős része befolyt.

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

12. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

Adatok eFt-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
Pénzeszköz	15 526	259
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek (folyószámlahitelek nélkül)	15 526	259

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

Adatok eFt-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	15 526	259
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	15 526	259

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

Adatok eFt-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
EUR	14 890	0
HUF	636	259
Összesen	15 526	259

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 árszóló

Adatok eFt-ban	Jegyzett tőke
2018.12.31.	9 000 000
2019.12.31.	9 000 000

A Társaság alaptőkéje 500.000 db egyenként 1.000 Ft névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészevényből áll. 2018-ban 17.000.000 db egyenként 500 Ft névértékű, és 1.085 Ft kibocsátási értékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészevény kibocsátására került sor. Az újonnan kibocsátott részvények névértéke 2018.05.28-án befizetésre került.

A Társaságnak a Részvényátruházások után a 2019. december 31-i állapot szerint egy fő részvényese van, a Gloreman Vagyonkezelő Zrt., amely a Társaságban 487.900 db „A” Részvénnyel (amely az összes szavazati jog 5,4211%-át testesíti meg), és 12.320.000 db „B” Részvénnyel (amely az összes szavazati jog 68,44444%-át testesíti meg), összesen 73,87%-os szavazati jogot megtestesítő részesedéssel rendelkezik.

A Gloreman Vagyonkezelő Zrt. fenti részesedésén túl – az összesen 17.000.000 „B” Részvényből – fennmaradó, összesen 26,13%-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”).

42

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

14. Egyéb tartalékok

Adatok eFt-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
2018.12.31.	10 207 040	10 207 040
2019.12.31.	10 207 040	10 207 040

Az egyéb tartalékok soron a Cordia Homes Holding Ltd-től 2018-ban 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 tulajdonosal – a tartalom elsődlegessége a formával szemben alapelv szerint – tőkejuttatásként számoltak el.

15. Felhalmozott eredmény

Adatok eFt-ban	Felhalmozott eredmény
2018.12.31.	51 761
2018-as eredményből jóváhagyott osztalék	(5 400 000)
Tárgyévi eredmény	6 204 406
2019.12.31.	856 167

16. Szállítói és egyéb kötelezettségek

Adatok eFt-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
Szállítói kötelezettségek	70 604	8 166
Elhatárolt költségek	57 717	126 920
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség (Üzletrész vételár-kötelezettség)	1 818	65 078
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség (Fizetendő adók, járulékok, tiszteletdíj)	2 902	3 610
Összesen	133 041	203 774

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettséget 2019.12.31-én a Társaság által 2019-ben megvásárolt Futureal Prime Construction Kft. üzletrész vételára alkotja.

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

Adatok eFt-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
EUR	121 595	181 286
HUF	11 446	22 488
Összesen	133 041	203 774

42

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatait eFt-ban értendők

17. Hitelek, kölcsönök

Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsönök

Adatok eFt-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
Hosszú lejáratú		
Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön	5 156 659	0
Hosszú lejáratú összesen	5 156 659	0
Rövid lejáratú		
Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön	10 669 639	21 358 680
Rövid lejáratú összesen	10 669 639	21 358 680

A kapcsolt vállalatnak adott kölcsön 2019.12.31-én rövid lejáratú és emellett a kölcsönnyújtó által adott frásbelli kérésre öt napon belül visszafizetendők, ezért a forgóeszközök között kerül kimutatásra. Kivételet képez ez alól a Futureal Development 7 Sp.z.o.o-nak adott kölcsön, mely hosszú lejáratú és kamatozó.

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

A Társaság a csoport leányvállalatainak nyújt kölcsönöket. A hiteleket különböző devizákban denominálják, és igény szerint fizetendők vissza. A Társaság dinamikusan reagál a leányvállalatok finanszírozási igényekre, és szükség esetén folyamatosan újraelosztja a kölcsönöket. Ennek alapján a Vezetőség úgy ítéli meg, hogy a kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök rövid lejáratúak. Mivel a társaság holdingtársaság, a vezetőség úgy véli, hogy működési tevékenysége magában foglalja a leányvállalatainak, pénzügyi közvetítőként való működését.

A kölcsönök könyv szerinti értéke és a piaci értéke között nincs lényeges eltérés.

A Társaság által adott kölcsönök a következő devizákban állnak fent:

Adatok eFt-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
HUF	2 312 012	2 131 183
EUR	13 514 286	19 227 497
Összesen	15 826 299	21 358 680

Kapcsolt vállalkozástól kapott kölcsönök

Adatok eFt-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
Hosszú lejáratú		
Kapcsolt vállalatától kapott kölcsön	0	0
Hosszú lejáratú összesen	0	0
Rövid lejáratú		
Kapcsolt vállalatától kapott kölcsön	1 365 834	36 900 720
Rövid lejáratú összesen	1 365 834	36 900 720

A kapcsolt vállalatától kapott kölcsön 2019.12.31-án rövid lejáratú és emellett a kölcsönnyújtó által adott frásbelli kérésre öt napon belül visszafizetendők, ezért a rövid lejáratú kötelezettségek között kerül kimutatásra.

4

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

A kapott kölcsönök a következő devizákban állnak fent:

Adatok eFt-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
HUF	0	0
EUR	1 365 834	36 900 720
Összesen	1 365 834	36 900 720

18. Halasztott nyereségadó

A Társaságnál a beszámolási időszakban nem merült fel olyan tétel, mely halasztott adó elszámolását eredményezné. Halasztott adóeszközök illetve kötelezettségek nem kerülnek kimutatásra sem az idel sem az előző üzleti évben.

19. Nettó adósságállomány egyeztetése

Az alábbiakban a nettó adósságállományban bekövetkezett változások kerülnek bemutatásra.

Adatok eFt-ban	2019.12.31
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	15 526
Hosszú lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól	0
Rövid lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól	(1 365 834)
Nettó adósságállomány	(1 350 308)

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)
Pénzeszköz változás	15 267	0	0	15 267
Rövid lejáratú hitel állomány növekedés	0	0	79 383 766	79 383 766
Rövid lejáratú hitel állomány csökkenés			(114 918 652)	(114 918 652)
Nettó adósságállomány 2019.12.31	15 526	0	(1 365 834)	(1 350 308)

Flnext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. 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 2019.12.31.	Korrekció	Korrigált Saját tőke 2019.12.31.
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	(5 348 239)	10 207 040	4 858 801
Értékelési tartalék	0	0	0
Egyéb tartalékok	10 207 040	-10 207 040	0
Adózott eredmény	6 204 406	0	6 204 406
Lekötött tartalék	0	0	0
Összesen	30 008 207	0	30 008 207

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 2018-ban 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 bevételeként növelte volna az eredménytartalékot.

Adatok eFt-ban	2019.12.31.	2018.12.31.
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék és egyéb tartalék	11 063 207	10 258 801
Cégbíróságon bejegyzett tőke	9 000 000	9 000 000

21. Kötelezettség vállalások

A Társaságnak nincs 2019.12.31-én illetve 2018.12.31-én olyan kötelezettség vállalása, mely alapján a jövőben jelentős összegű beruházási kiadásai merülnének majd fel.



Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatait eFt-ban értendők

22. Kapcsolt felek

Adatok eFt-ban

A Társaság a következő tranzakciókat folytatta kapcsolt felekkel:

(a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

	2019.12.31	2018.12.31
Szolgáltatások nyújtása:		
- Leányvállalatok részére továbbszámílandó jogi és vagyonkezelési szolgáltatás	0	115 562
- Leányvállalatok részére továbbszámílandó jogi és vagyonkezelési szolgáltatás haszonkulcsa	4 518	0
Összesen	4 518	115 562

A Társaság az árbevétel nettó módon jeleníti meg az eredménykimutatásában, ezért a nyújtott szolgáltatás árbevétel növekedés, az igénybevett szolgáltatás árbevétel csökkentő hatású. Termék értékesítés kapcsolt felek részére nem történt.

(b) Termékek és szolgáltatások beszerzése

	2019.12.31	2018.12.31
Szolgáltatások beszerzése:		
- Testvérvállalat (menedzsment és vagyonkezelési szolgáltatások)	217 805	62 615
- Testvérvállalattól beszerzett továbbszámílandó jogi szolgáltatás	0	53 526
Összesen	217 805	116 141

Termék beszerzés kapcsolt féllel 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 üzletrészét, majd 2018.12.07-én a Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft. és a Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft. 100%-os üzletrészét.

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 Társaság 2019.09.10-én megvásárolta a Futureal Development 7 Sp.z.o.o. 100%-os üzletrészét, majd 2019.09.26-án a Futureal Prime Construction Kft. 100%-os üzletrészét.

A Társaság 2019.09.20-án jegyzett tőkét és tőketartalékot emelt a Futureal New Ages Kft.-ben 50 000 000 Ft összegben.

4

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

A fenti tranzakciókkal a Részesedések összértéke 2019.12.31-én 14 685 772 eFt volt.

A Társaságnak nem volt kapcsolt felekkel folytatott egyéb tranzakciója.

(d) Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A Társaság az alábbi pozíciókat tekinti „kulcspozícióknak”:

- Igazgató
- Pénzügyi igazgató

A Finext Vagyonkezelő Nyrt kulcspozícióban levő vezetői térftésmentesen látták el a Társasággal kapcsolatos feadataikat 2018.05.27-ig. 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

	2019. december 31.	2018. december 31.
Kapcsolt felekkel szembeni kölcsönkövetelések		
Testvérvállalatoknak nyújtott kölcsönök	0	0
Leányvállalatoknak nyújtott kölcsönök	15 826 298	21 358 680
Összesen	15 826 298	21 358 680
Kölcsönkötelezettségek kapcsolt felekkel szemben:		
Anyavállalattal szembeni	0	0
Leányvállalatokkal szembeni	1 365 834	36 900 720
Összesen	1 365 834	36 900 720

A Társaság kölcsönt nyújtott a Portfolio Real Estate Hungary Kft. részére, melynek összege 2019.12.31-én 1 107 814,88 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 2019.12.31-én 2 312 012 228,- 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 2019.12.31-én 3 147 955,87 EUR. A kölcsön kamatmentes, írásbeli kérésre öt napon belül vagy 2 625 865,56 EUR legkésőbb 2022.12.31-ig, 522 090,31 EUR legkésőbb 2023.12.31-ig visszafizetendő.

A Társaság kölcsönt nyújtott a BP1 Első Ütem Kft. részére, melynek összege 2019.12.31-én 21 030 526,79EUR. A kölcsön kamatmentes, írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2023.12.31-ig visszafizetendő.

A Társaság kölcsönt nyújtott a Futureal Development 7 Sp.z.o.o. részére, melynek összege 2019.12.31-én 15 601 655 EUR. A kölcsön kamatozó, a kamat mértéke 6 havi EURIBOR + 1,375% és hosszú lejáratú, legkésőbb 2024.12.31-ig visszafizetendő.

4

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatait eFt-ban értendők

A Társaság kölcsönt kapott a Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-től, melynek összege 2019.12.31-én 74 273,98 EUR. A kölcsön kamatmentes, írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2024.12.31-ig visszafizetendő.

A Társaság kölcsönt kapott a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-től, melynek összege 2019.12.31-én 4 058 105,38 EUR. A kölcsön kamatmentes, írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2024.12.31-ig visszafizetendő.

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

A kapcsolt vállalkozások részére nyújtott hitelekre 2019-ben és 2018-ban sem kellett értékvesztést képezni.

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

2019. december 31. 2018. december 31.

Kapcsolt felekkel szembeni vevői és egyéb követelések		
Kapcsolt vállalatokkal szembeni egyéb követelés	256 137	115 562
Összesen	256 137	115 562
Kapcsolt felekkel szembeni szállítói és egyéb kötelezettségek:		
Kapcsolt vállalatokkal szembeni kötelezettség	119 771	116 141
Összesen	119 771	116 141

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. 2018. december 31-én és 2019. december 31-én a Társaság nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A Társaságnak 2018. május 27.-éig 500 000 db „A” típusú törzsrészvénye volt, 2018. május 28.-án 17.000.000 db „B” típusú törzsrészvényt bocsátott ki, melyek 2019.12.31-én is rendelkezésére álltak. 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	
	2019.12.31	2018.12.31
„A” részvényosztály		
„A” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (eFt)	344 689	1 623

4

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2019. december 31.

A beszámoló számadatai eFt-ban értendők

"A" részvények súlyozott átlagos száma (db)	500 000	500 000
Egy "A" részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (eFt)	0,6894	0,00325
"B" részvényosztály		
"B" részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (eFt)	5 859 717	26 773
"B" részvények súlyozott átlagos száma (db)	17 000 000	10 153 425
Egy "B" részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos eredménye alapján (eFt)	0,3447	0,00157

24. Fordulónap utáni események

- 2020. február 11.-én a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. értékesítette a Corvin 6 Irodaházat.
- A BP1 Első Ütem Kft 2020. februártól megkezdte az általa fejlesztett irodaház bérbeadását és a bérlők felé történő bérleti díj kiszámlázásokat.
- 2020. március 04.-én az AFM, a Corvin Towers, és a Corvin Észak Kft-k 2019.06.29.-ei eladásából eredő vételár követelés befolyt a Társasághoz.
- A cégcsoport vezetése áttekintette a koronavírus okozta válsághelyzet lehetséges hatásait, és jelenleg úgy ítéli meg, hogy egyelőre nem módosítja jelentősen a csoport által kitűzött célok elérését.

R