

FINEXT VAGYONKEZELŐ NYRT.

**JELENTÉS ÉS KONSZOLIDÁLT IFRS
ÉVES BESZÁMOLÓ**

2019. DECEMBER 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. részvényeseinek

A konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Finext Vagyonkezelő Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatai (együtt a „Csoport”) mellékelt 2019. évi konszolidált éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely a 2019. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásból – melyben az eszközök és források egyező végösszege 218 717 860 EUR – valamint az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból – melyben a tárgyévi átfogó eredmény összesen 21 751 270 EUR nyereség –, konszolidált saját tőke változás kimutatásból, konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Csoport 2019. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált jövedelmi helyzetéről és konszolidált 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 konszolidált 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 konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól 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 Csoportnak a 2019. január 1-től 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>Csoport lényegességi szint</i>	A Csoport könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 1 968 000 EUR.
<i>Csoportkönyvvizsgálat hatóköre</i>	Hat leányvállalatot vontunk be a könyvvizsgálatba, melyek két országban működnek és a konszolidált mérlegfőösszeg 99%-át, a konszolidált adózás előtti eredmény 99%-át teszi ki.
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés</i>	Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása

A könyvvizsgálatunk megtervezése során meghatároztuk a lényegességi szintet és felmértük a konszolidált 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.

Lényegesség

Könyvvizsgálatunk hatókörét befolyásolta az általunk alkalmazott lényegességi szint. A könyvvizsgálat úgy kerül megtervezésre, hogy kellő bizonyosságot nyújtson arról, hogy a konszolidált 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 várákozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Szakmai megítélésünk alapján meghatároztunk a lényegességhez kapcsolódó bizonyos nagyságrendi küszöbértékeket, ideértve a konszolidált 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 a konszolidált éves beszámoló egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

<i>Lényegességi szint</i>	1 968 000 EUR
<i>Meghatározás módja</i>	Konzolidált mérlegfőösszeg 0,9%-a
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	Azért választottuk a konszolidált mérlegfőösszeget a viszonyítás alapjául, mert a Csoport döntően fejlesztés alatt álló – valós értéken kimutatott – ingatlanokkal rendelkezik, így megítélésünk szerint ez a mutatószám a legmegfelelőbb a lényegességi szintünk meghatározásához. A lényegesség nagyságrendjének meghatározáskor 0,9%-os arányt vettünk figyelembe, amely összhangban van a szektorban működő nyilvános társaságok esetében alkalmazott aránnyal.

A Csoport könyvvizsgálatának hatóköre

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

Öt leányvállalatot azonosítottunk, amelyek beszámolóit a könyvvizsgálatba bevontuk, mert a Csoport szempontjából azok méretük alapján jelentősek vagy kockázatosságuk miatt megítélésünk szerint indokolt a bevonásuk. Ezek a konszolidálásba bevont jelentős ingatlanfejlesztést végző társaságok, melyek Magyarországon működnek.

Ezen felül meghatározott egyenlegek és tranzakciók vizsgálatát végeztük el egy Lengyelországban működő leányvállalat esetében.

A többi konszolidálásba bevont társaság esetében Csoport szinten hajtottunk végre elemző eljárásokat. Ezek a további Csoport szinten végrehajtott eljárásokkal, ideértve többek között a Csoporton belüli konszolidációs módosításokat, lehetővé tették, hogy a Csoport konszolidált éves beszámolójának egészéről véleményt alkossunk.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

**A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú
könyvvizsgálati kérdés vonatkozásában elvégzett
eljárások**

**Befektetési célú ingatlanok valós
értékének meghatározása**

A Csoport befektetési célú ingatlanai az eszközök 58%-át teszik ki. A befektetési célú ingatlanok valós értékét negyedévente határozza meg a vezetés, hogy megfeleljen a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII törvényben előírtaknak, továbbá a valós érték meghatározása kulcsfontosságú az értékvesztés felmérése céljából. A befektetési célú ingatlanok értékelése jelentőst megítélést igénylő terület, amely nagymértékben függ a jövőbeli bérleti díjakra, a diszkontrátára, az inflációra és a kihasználtságra alkalmazott becslésektől. Ezért a befektetési célú ingatlanok értékelését a könyvvizsgálat kulcsfontosságú területeként határoztuk meg.

A könyvvizsgálati eljárásaink során az értékelés vizsgálatába bevontuk az ingatlan értékelő szakembereinket, hogy megítéljük a vezetés által alkalmazott becsléseket és módszertant.

Ennek részeként teszteltük a modellben használt adatok megalapozottságát, felmértük a vezetés által alkalmazott értékbecslő képesítését és reputációját az ingatlan értékelés készítésére vonatkozóan. Áttekintettük a kiegészítő mellékletben bemutatott közzétételeket és mérlegeltük azok teljeskörűségét azokra a feltételezésekre vonatkozóan, amelyekre az értékelési modell a legérzékenyebb.

A Csoport befektetési célú ingatlanokra vonatkozó közzétételei, amelyek a valós értékek meghatározásához használt legfontosabb feltételezéseket mutatják be, a kiegészítő melléklet 13. pontjában találhatóak.

Egyéb információk: a konszolidált üzleti jelentés és az éves jelentés

Az egyéb információk a Csoport 2019. évi konszolidált üzleti jelentéséből és az éves jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált 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 a konszolidált éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre és az éves jelentésre.

A konszolidált éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés és az éves jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés és az éves jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált 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 a konszolidált üzleti jelentés és az éves jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

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

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

Véleményünk szerint a Csoport 2019. évi konszolidált 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 Csoport 2019. évi konszolidált éves beszámolójával és a konszolidált üzleti jelentés összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A konszolidált 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 Csoport esetében az adott üzleti év mérleg fordulónapján a 134. § (5) bekezdés a) és b) pontjában foglalt feltételek nem teljesültek, így e tekintetben nincs miről nyilatkozunk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált éves beszámolóért

A vezetés felelős a konszolidált éves beszámolóban 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 konszolidált 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 konszolidált éves beszámoló elkészítése.

A konszolidált éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoport a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtégye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel konszolidált 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 Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált 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 konszolidált 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 a konszolidált 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 Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel konszolidált 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 Csoport 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 a konszolidált 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 Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A konszolidált éves beszámolóra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a Csoport könyvvizsgálatának irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, 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 konszolidált 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 Csoport első alkalommal 2011. szeptember 19-én választott minket könyvvizsgálójává. Megválasztásunk a részvényesi határozatok alapján évente ismételt jövahagyásra került, 9 év folyamatos megbízást eredményezve.

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

Budapest, 2020. március 25.

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

Mészáros Balázs
Kamara tag könyvvizsgáló
Kamara tagsági sz.: 005589

Finext Vagyonkezelő Nyrt.

**Az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatások**

2019.12.31-én végződő üzleti évre

Tartalomjegyzék

Konszolidált eredménykimutatás	3
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)	4
Konszolidált saját tőke változás kimutatás	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz.....	8
1. Általános háttér	8
2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója	10
3. Pénzügyi kockázatkezelés	23
4. Kritikus számviteli becslések és megítélések	25
5. Árbevétel	27
6. Üzemeltetési költségek.....	28
7. Egyéb adminisztratív költségek	29
8. Költségnem szerinti bontás	29
9. Befektetési célú ingatlan eladásának eredménye	29
10. Egyéb ráfordítások.....	30
11. Pénzügyi eredmény.....	30
12. Nyereségadók	30
13. Befektetési célú ingatlanok.....	31
14. Pénzügyi instrumentumok	35
15. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	36
16. Vevők és egyéb követelések	37
17. Vevőktől kapott előlegek.....	37
18. Egyéb adókövetelések.....	38
19. Egyéb rövid lejáratú eszközök.....	38
20. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek.....	38
21. Készletek	39
22. Saját tőke.....	39
23. Hitelek.....	41
24. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások	42
25. Szállítói és egyéb kötelezettségek	42
26. Származékos pénzügyi kötelezettségek.....	42
27. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	43
28. Kötelezettségvállalások	43
29. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek.....	43
30. Kapcsolt felek	44
31. Nettó adósságállomány egyeztetése	45
32. Egy részvényre jutó konszolidált eredmény.....	45
33. Mérlegfordulónap utáni események.....	46

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Konszolidált eredménykimutatás

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2019. dec. 31-én végződő üzleti év	2018. dec. 31-én végződő üzleti év
Ingyenértékesítés árbevétele	5	55 013 445	0
Bérleti díj bevétel	5	1 244 031	1 623 664
Egyéb árbevétel		556 179	0
Árbevétel		56 813 655	1 623 664
Ingyenértékesítés közvetlen önköltsége	6	48 532 976	0
Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége	6	1 743 970	573 654
Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	6	2 080 970	652 679
Nettó értékesítésből és bérbeadásból származó eredmény		4 455 739	397 331
Befektetési célú ingatlan eladásának eredménye	9	0	20 556 629
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	13	24 700 360	10 674 342
Egyéb adminisztratív költségek	7	577 219	212 616
Egyéb bevételek		43 418	0
Egyéb ráfordítások	10	4 676 121	382 651
Működési eredmény		19 490 438	31 033 035
Pénzügyi bevételek	11	2 713 556	1 086 243
Pénzügyi ráfordítások	11	4 626 025	1 994 439
Pénzügyi eredmény		- 1 912 469	-908 196
Adózás előtti eredmény		22 033 708	30 124 839
Nyereségadó	12	684	5 246
Tárgyévi eredmény		22 033 024	30 119 593
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		22 033 024	30 119 593
Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbség	2.14	- 281 754	- 1 669 463
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény		- 281 754	- 1 669 463
Tárgyévi átfogó eredmény		21 751 270	28 450 130
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		21 751 270	28 450 130
Egy részvényre jutó eredmény			
Alap és hígított EPS A részvénytípusra	32	2,448	3,347
Alap és hígított EPS B részvénytípusra	32	1,224	2,802

A 8-46. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2019.12.31.	2018.12.31.
Eszközök			
Befektetett eszközök		137 218 024	77 124 319
Immateriális javak		5 080	4 622
Befektetési célú ingatlanok	13	126 137 220	68 708 659
Egyéb befektetett pénzügyi eszközök	14	11 075 724	8 366 891
Egyéb befektetett eszközök	14	0	44 147
Forgóeszközök		81 499 836	122 123 321
Készletek	21	48 672 971	77 724 799
Vevő és egyéb követelések	16	447 107	432 923
Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15	125 637	51 448
Egyéb adókövetelések	18	6 252 388	9 950 096
Nyeréségadó követelés		15 117	0
Egyéb pénzügyi eszközök	14	0	20 760 486
Egyéb rövid lejáratú eszközök	19	2 421 408	7 125 049
Pénz és pénzeszköz egyenértékesek	20	23 565 208	6 078 520
Eszközök összesen		218 717 860	199 247 640

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők


	Megjegyzés	2019.12.31.	2018.12.31.
Saját tőke és kötelezettségek			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke		124 785 257	119 964 396
Jegyzett tőke	22	28 255 887	28 255 887
Tőketartalék (ázsio)	22	31 178 481	31 178 481
Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet	22	- 1 946 274	-1 664 520
Egyéb tartalékok	22	32 000 000	32 000 000
Felhalmozott eredmény	22	35 297 163	30 194 548
Saját tőke összesen		124 785 257	119 964 396

Kötelezettségek			
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú banki hitelek	23	42 029 456	5 418 145
Bérlői letétek		37 737 379	4 762 835
		194 932	0
Származékos pénzügyi kötelezettségek	26	415 833	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	24	3 006 732	655 310
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	2.7	674 580	0
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	27	51 903 147	73 865 099
		1 451 311	3 402 223
Rövid lejáratú banki hitelek	23	20 936 692	29 561 798
Szállítói és egyéb kötelezettségek	25	15 918 350	13 452 674
Vevőktől kapott előlegek	17	12 391 838	26 365 817
Származékos pénzügyi kötelezettségek	26	798 714	750 932
Nyeréségadó kötelezettség		0	28 830
Egyéb adókötelezettség		0	11 414
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	29	0	291 411
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek	2.7	47 277	0
Céltartalékok		358 965	0
Kötelezettségek összesen		93 932 603	79 283 244
Saját tőke és kötelezettségek összesen		218 717 860	199 247 640

A 8-46. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

A 1-46. oldalakon található beszámolót az Igazgatóság 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.

Budapest, 2020. március 25.


Igazgatóság elnöke


Igazgatósági tag

Konszolidált saját tőke változás kimutatás

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	Jegyzett tőke	Tőketartalék (ázsio)	Egyedi beszámolóik prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözöt	Egyéb tartalékok	Felhalmozott eredmény	Összesen
Egyenleg 2018. január 1-jén		1 607 614	0	4 943	0	74 955	1 687 512
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	22	26 648 273	31 178 481	0	0	0	- 57 826 754
Tulajdonosi tőkehozzájárulás	22	0	0	0	32 000 000	0	32 000 000
Tárgyévi eredmény	22	0	0	0	0	- 30 119 593	30 119 593
Egyedi beszámolóik prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözöt	22	0	0	- 1 669 463	0	0	- 1 669 463
Egyenleg 2018. december 31-én		28 255 887	31 178 481	- 1 664 520	32 000 000	30 194 548	119 964 396
Tárgyévi eredmény	22	0	0	0	0	22 033 024	22 033 024
Osztalékkifizetés	22	0	0	0	0	-16 930 407	-16 930 407
Egyedi beszámolóik prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözöt	22	0	0	- 281 754	0	0	- 281 754
Egyenleg 2019. december 31-én		28 255 887	31 178 481	- 1 946 274	32 000 000	35 297 163	124 785 257

A 8-46. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Konszolidált cash flow kimutatás

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2019. dec. 31- én végződő üzleti év	2018. dec. 31- én végződő üzleti év
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény	22	22 033 708	30 124 839
<i>Adózás előtti eredmény módosítások:</i>			
Egyéb pénzmozgással nem járó eredmények		-1 305 766	914 523
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	13	- 24 700 360	- 10 674 342
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége	9	- 0	- 20 556 629
Pénzügyi eredmény		1 912 469	908 196
		29 051 828	- 3 483 573
Készletek növekedése/csökkenése	21		
Vevők és egyéb követelések csökkenése	16	-14 184	2 534 373
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (csökkenése)/növekedése	25	259 217	- 43 850 413
Egyéb rövid lejáratú forgóeszközök csökkenése	19	8 327 160	10 775 800
Letétek, korlátozott felhasználású pénzeszközök és bérlői letétek növekedése/csökkenése	14	18 290 731	- 11 492 765
Vevő által fizetett foglalt és csökkenése	2.11	-13 973 979	26 365 817
Szállítói garanciális visszatartások növekedése		2 351 422	157 644
Céltartalékok növekedése/csökkenése		358 965	0
Fizetett nyereségadó		-44 631	- 76 422
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		42 546 578	- 18 352 952
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	13	- 32 018 352	- 10 332 719
Befektetési célú ingatlanok értékesítése	13	0	165 240 271
Beruházásokra adott előlegek	19	0	- 7 125 049
Egyéb befektetett eszköz beszerzése		-1 147	- 0
Egyéb befektetett eszközök értékesítése		0	12 376
Felvásárlásért fizetett ellenérték	4.1	-1 174	- 138 417 162
Felvásárolt leányvállalat átvett pénzeszközei	4.1	6 543	1 503 283
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		-32 014 130	10 881 000
Pénzügyi tevékenységből származó cash flow			
Híteltörlesztés	23	- 23 735 654	- 85 071 462
Hítelfelvétel	23	48 220 039	8 936 436
Tőkeemelés	22	0	57 826 754
Tulajdonosi tőkehozzájárulás	22	0	32 000 000
Fizetett kamatok		- 599 738	- 148 407
Fizetett osztalék	22	- 16 930 407	- 0
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		6 954 240	13 543 321
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek nettó (csökkenése)/ növekedése		17 486 688	6 071 369
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek év elején	20	6 078 520	6 954
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért árfolyamnyereség/(veszteség)			0
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesen év végén	20	23 565 208	6 078 520

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A 8-46. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi. A konszolidált cash-flow kimutatásra jelentős hatást gyakoroltak 2018. évben a felvásárlások. Ezek részletes bemutatását a 4.1.-es megjegyzés tartalmazza.

Egyéb pénzügyi művelettel nem járó eredmények sor a különböző egyéb devizás árfolyameredményeket, az IFRS 16 szerinti lízinghez kapcsolódó eredményeket, illetve a swap ügylet év végi értékelésének eredményét tartalmazza.

Kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

1. Általános háttér

Anyavállalat neve: 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 (a továbbiakban: a „Társaság” vagy az „Anyavállalat”) 2009. július 8-án alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a Társaságot 2009. július 22-ei dátummal jegyezte be. A Társaság nyilvános részvénytársaságként működik, részvényeivel a Budapesti Értéktőzsdén kereskednek.

Az Anyavállalat 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%	
Közkézhányad		26,13%	26,2%
Összesen:		100%	100%

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 kimutatásaiba bevonásra kerül. Futó Gábor és Dr Futó Péter gyakorolják a végső ellenőrzést a Csoport felett.

A Társaság törzstőkéje: 500.000 eFt-ról a Társaság 2018.05.28-i határozatában 9.000.000 eFt-ra emelkedett. A Társaság alaptőkéje 500.000 db egyenként 1.000 Ft névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészvényből áll, melyhez a 2018-as év során 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 Társaság fő tevékenysége:

6420'08 Vagyonkezelés (holding) – Főtevékenység

Az anyavállalat a leányvállalatainak részletes ismertetését lásd a 2.3. megjegyzésben.

A cégcsoport ingatlanok fejlesztésével, menedzselésével és felújításával foglalkozik. Ezek a tevékenységek felölelik a fejlesztési célú telkek, irodaházak, kereskedelmi ingatlanok akvizícióját, az ingatlanok fejlesztését és az értékesítését. A fő cél az ingatlanok optimális hasznosítása a cégcsoport számára optimális áron megfelelő piaci körülmények esetén, ezért bizonyos esetekben az ingatlanokat a kivitelezés befejezése után a cégcsoport bérbeadásra hasznosítja, majd bérlőkkel feltöltött állapotban értékesíti.

A Társaság képviselőire az Igazgatóság tagjai jogosultak:

Ezer Rezső
1146 Budapest,
Abonyi utca 29. 3. em. 1.
Együttesen

Koltai Attila
1013 Budapest,
Attila út 59/A 2. em. 1A
Együttesen

Balázsik Zsolt
1082 AC Amsterdam,
Groot Blankenberg 45.
Együttesen

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

2018. november 8-án a Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2018. szeptember 30-ai hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként nyilvántartásba vette a leányvállalataival együtt.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) mint új vállalkozási forma a 2011. évi CII. törvény kihirdetésével került a magyar szabályozásba. A SZIT a külföldön meghonosodott cégforma, a REIT (Real Estate Investment Trust) magyarországi megfelelője, amely az Egyesült Államokban jelent meg a hatvanas években, majd Európa szerte is elterjedt. A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT), illetve a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás (SZIE) az a nyilvánosan működő részvénytársaság, amelyet a vonatkozó jogszabályban (2011. évi CII. törvény – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról) meghatározott feltételek teljesítése esetén a társaság kérésére az adóhatóság SZIT-ként, illetve SZIE-ként nyilvántartásba vett, és ennek alapján adókedvezmények igénybe vételére jogosult. A SZIE lényegében a SZIT „előszobája”, olyan társaság, amely még nem felel meg a SZIT-re vonatkozó összes feltételnek, de vállalja azok teljesítését és a SZIT státusz megszerzését.

A SZIT státusz megszerzésének főbb feltételei a következők (a teljesség igénye nélkül, részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben):

(a) kizárólag meghatározott, ingatlannal kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyonkezelés),

(b) nem állt és nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;

(c) a létesítő okirata alapján, az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni;

(d) projektársaságain (leányvállalatain), más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon (maximum 10% részesedés), valamint épületépítési projekt szervezésével foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel,

(e) a társaságban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek,

(f) legalább ötmilliárd forint összegű (konszolidált) induló tőkével rendelkezik,

(g) nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészvényt és dolgozói részvényt bocsáthat ki,

(h) legalább 25%-ot tesz ki azon részvények mértéke, amelyek tulajdonosai egyenként - közvetve vagy közvetlenül - a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

A SZIE státusz megszerzésének feltétele a fenti lista szerinti (a)-(e) pontok teljesítése. A fentiekben túlmenően a szabályozás az eszközportfolióra és a társaság működésére vonatkozóan további követelményeket tartalmaz, amelyek feltételei a SZIT státusz megszerzésének.

A SZIT és SZIE státusszal járó adókedvezmények az alábbiak (részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben és az érintett adótörvényekben):

- társasági adó mentesség,
- helyi iparűzési adó mentesség,
- kedvezményes mértékű (2%) vagyonszerzési illeték.

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

A Csoport választott könyvvizsgálója a 2019. január 1-től 2019. december 31-ig tartó üzleti évben a Finext Nyrt. részére nem nyújtott nem könyvvizsgálói szolgáltatást.

A Csoport 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 menedzsment tevékenységet a Csoportnál a Futureal Management Kft látja el. A vele történt tranzakciók a kapcsolatos felekre szóló pontban (30. megjegyzés) kerül kifejtésre.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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

Pusztai László

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

Regisztrációs szám: 178048

2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója

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

2.1 A mérlegkészítés alapja

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. beszámolója az Európai Unió (EU) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottságának (IFRS IC) értelmezéseivel összhangban készült. A Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatás összeállítása során a bekerülési érték módszert alkalmazta, kivéve a befektetési célú ingatlanok és a derivatívák esetében, ahol a valós érték módszer került alkalmazásra.

A konszolidált pénzügyi kimutatás 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, a 4. megjegyzés tartalmazza.

2.2 Új és módosított szabványok alkalmazása

A Társaság által alkalmazott, 2019. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok

- IFRS 16, Lízingek (kibocsátva 2016 januárjában; az IASB által hatályos a 2019. január 1-én vagy azt követően kezdődő üzleti évekre. Az EU befogadta a szabványt). Az új szabvány a lízingek megjelenítésére, értékelésre, 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. A lízingbe adók számviteli elszámolása az IFRS 16 alapján lényegében megegyezik az IAS 17 előírásaival. Ennek megfelelően a lízingbe adó továbbra is megkülönböztet operatív és pénzügyi lízinget és eltérő módon kell elszámolnia azok hatásait.

A Csoport 2019. január 1-jén nem rendelkezett lízingbe vevőként olyan jelentős szerződéssel, amely az IAS 17 vagy akár várhatóan az IFRS 16 hatálya alá tartozna, így az IFRS 16 alkalmazásának nem volt hatása a pénzügyi kimutatásokra 2019. január 1-jén. Lízingbe adóként az IFRS 16 standard szabályai az IAS 17 szabályaihoz képest nem okoznak változást a számviteli elszámolásban, így a Csoport számára sem okoznak jelentős változást.

A következő, 2019. január 1-én hatályba lépő szabványok, illetve szabvány módosítások hatása nem jelentős a Társaságra

- IFRIC 23 – Bizonytalan adópozíció (kibocsátva 2017 júniusában, hatályos 2019. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosítást).

- 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 a módosítást).

- Tartós befektetés társult és közös-vezetésű vállalatokba – IAS 28 módosítása (kibocsátva 2017. október 12-én, az EU 2019. február 11-én befogadta 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 befogadta a módosításokat).

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

- Programmódosítás, -megerősítés, -rendezés – IAS 19 standard módosítása (kibocsátva 2018. február 7-én, hatályos a 2019. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU 2019. március 13-án fogadta be a módosítást).

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

- IFRS 14, Szabályozott tevékenységekre képzett elhatárolások (kibocsátva 2014. januárjában, az Európai Bizottság döntése alapján az átmeneti szabvány nem kerül befogadásra és várják a végleges szabványt).
- Eszközök értékesítése vagy apportálása a befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozása között – Módosítások az IFRS 10 és IAS 28 standardokhoz kapcsolódóan (kibocsátva 2014. szeptember 11-én és hatályos az IASB által meghatározandó időpontban vagy azt követően kezdődő üzleti évekre. A szabvány EU befogadása elhalasztásra került az IASB döntése értelmében).
- IFRS 17 Biztosítási szerződések (kibocsátva 2017 májusában, az EU még nem fogadta be az új standardot)
- A pénzügyi beszámolás fogalmi keretelveinek módosítása (kibocsátva: 2018. március 29-én, hatályos a 2020. január 1-én 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-én 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-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU még nem fogadta be a módosításokat).
- Kamatláb-referenciareform - Az IFRS 9, az IAS 39 és az IFRS 7 módosításai (2019. szeptember 26-án adták ki és hatályos a 2020. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU jóváhagyta a módosításokat).
- A kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratú besorolása - Az IAS 1 módosításai (2020. január 23-án került kiadásra és hatályos a 2022. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre; az EU még nem hagyta jóvá a módosításokat).

Egyéb, további új/módosított standard vagy értelmezés várhatóan nem lesz jelentős hatással a Társaság pénzügyi beszámolójára.

2.3 Konszolidáció

Leányvállalat minden olyan gazdálkodó egység, amely fölött a Csoport ellenőrzést gyakorol. A Csoport abban az esetben gyakorol ellenőrzést egy gazdálkodó egység fölött, ha a benne levő részesedéséből származóan változó hozamoknak van kitéve illetve változó hozamokra jogosult, és a Társaság fölött gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat. A leányvállalatok attól az időponttól kerülnek teljes mértékben konszolidálásra, amikor az irányítást a Csoport megszerzi, az irányítás megszűnésével pedig kikerülnek a konszolidálási körből. A Csoport tagvállalatai közötti tranzakciók, egyenlegek és a tranzakciókon keletkezett nem realizált nyereségek és veszteségek kiszűrésre kerülnek. A leányvállalatok számviteli politikájának harmonizációja megtörtént a Csoporton belüli egységes számviteli politika biztosítása érdekében.

Az IFRS 3 standard szerint azok a tranzakciók tekinthetők üzleti kombinációnak, amelyeknél teljesül az üzleti tevékenység fogalma. Üzleti tevékenység a tevékenységek és eszközök integrált együttese, amely végezhető és kezelhető abból a célból, hogy osztalékok, alacsonyabb költségek vagy más gazdasági hasznok formájában, közvetlenül a befektetők vagy más tulajdonosok, tagok vagy résztvevők számára megtérülést biztosítson. Amennyiben a tranzakció nem minősül üzleti kombinációnak, úgy az egyéb releváns standardok alapján kerül elszámolásra (pl.: IAS 16, IAS 2 stb).

2018-ban a konszolidációba bevont leányvállalatok közül egy alapítással került a Csoportba (Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.), a többi leányvállalatot pedig megvásárolta a Finext Nyrt. 2018. év folyamán. A

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Csoport valamennyi leányvállalatában 100%-os részesedéssel rendelkezik, így nincsen nem ellenőrző részesedés. A Társaság a leányvállalatokban az üzletrésze arányának megfelelő szavazati joggal rendelkezik.

A Társaság 2018.09.26-án szerezte meg az alábbi leányvállalatok törzstőkéjének 100%-át (száz százalékát) megtestesítő üzletrészeket („Üzletrészek”):

- AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft.
- Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.
- Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.
- Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.

A Társaság 2018. november 8-án vásárolta meg a BP1 Első Ütem Kft. (korábbi nevén Corvin Telek 125 Ingatlanforgalmazó Kft.), a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os üzletrészeit, illetve előszerződést kötött a Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft. és a Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft. 100%-os üzletrészeinek megvásárlására. 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 Csoport ezzel a dátummal szerezte meg a leányvállalatok feletti ellenőrzést is, így ettől naptól kezdődően kerülnek bevonásra a konszolidált pénzügyi kimutatásokba.

A Társaság 2019 folyamán eladta a vele kapcsoltsági viszonyban nem álló harmadik félnek a tulajdonában lévő AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft., Corvin Towers Kft. és Corvin Észak Kft. társaságokban lévő tulajdoni részesedéseit. Az értékesítés eredménye az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Konszolidációból kikerült értékesített leányvállalatok nettó eszközértéke	-115 108 986
Leányvállalatok értékesítése kapcsán elszámolt bevétel	110 663 798
Értékesített leányvállalatok tárgyévi eredménye	906 087
Konszolidált beszámolóban elszámolt eredmény	-3 539 101

Szintén 2019-ben „asset deal” / eszköz felvásárlás keretében 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 nem kapcsolt, harmadik fél eladótól. A Csoport ezekkel a dátumokkal szerezte meg a leányvállalatok feletti ellenőrzést is, így ezektől a napoktól kezdődően kerülnek bevonásra a konszolidált pénzügyi kimutatásokba. Az ezzel kapcsolatos számviteli politikákat lásd a 4.1-es megjegyzésben.

A Futureal Prime Properties Construction Kft.-nek 2019.01.16-tól Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. a neve.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Társaságnak 2018. december 31-én és 2019. december 31-én az alábbi leányvállalatai voltak, illetve vannak:

Név	Bejegyzés országa és a tevékenység helye	Az üzleti tevékenység jellege	Bekertülés dátuma és módja	Kikerülés dátuma és módja	Az társaság által közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%)
					2018 december 31. és 2019 december 31.
Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.05.03 Alapítás	---	2018: 100% 2019: 100%
AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft.	Magyarország	Projekt cég*	2018.09.26 Akvizíció	2019.06.29 Eladás	2018: 100% 2019: 0%
Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.	Magyarország	Projekt cég*	2018.09.26 Akvizíció	2019.06.29 Eladás	2018: 100% 2019: 0%
Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft.	Magyarország	Projekt cég*	2018.09.26 Akvizíció	2019.06.29 Eladás	2018: 100% 2019: 0%
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.09.26 Akvizíció	---	2018: 100% 2019: 100%
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.11.23 Akvizíció	---	2018: 100% 2019: 100%
Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.12.07 Akvizíció	---	2018: 100% 2019: 100%
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.12.07 Akvizíció	---	2018: 100% 2019: 100%
BP1 Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2018.11.23 Akvizíció	---	2018: 100% 2019: 100%
Futureal Prime Construction Kft.	Magyarország	Ingatlan fejlesztő projekt cég	2019.09.26 Akvizíció	---	2018: 0% 2019: 100%
Futureal Development 7 Sp.z.o.o.	Lengyelország	Projekt cég*	2019.09.10 Akvizíció	---	2018: 0% 2019: 100%

*Ezen cégek a Csoportba kerüléskor még befektetési célú ingatlan bérbeadásával, hasznosításával foglalkoztak. 2018. év folyamán azonban értékesítésre kerültek az ezekben a leányvállalatokban lévő ingatlanok, így 2018. december 31-én már nem végeznek ilyen irányú tevékenységet. A befektetési célú ingatlanok értékesítéséről további részleteket a 9. megjegyzés tartalmaz.

A Futureal Development 7 Sp.z.o.o. kivételével, amely a 1994 szeptember 29-ei és azóta módosított és aktuálizált lengyel számviteli törvény alapján készíti az egyedi éves beszámolóját december 31-ei fordulónappal, valamennyi leányvállalat a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Sztv.”) szerint készíti egyedi éves beszámolóját december 31-ei fordulónappal. A konszolidálásba bevont vállalatok számviteli politikái egységesítésre kerültek a konszolidációt megelőzően és a Polish GAAP és az IFRS valamint a magyar Sztv. és az IFRS közötti esetleges eltérések megjelenítésre kerültek.

A funkcionális pénznemről részletesen a kiegészítő melléklet 2.4. megjegyzésében olvashat.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

2.4 Külföldi pénznemek átváltása

(a) Funkcionális és beszámolási pénznem

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatása az elsődleges működési környezetének pénznemében készülnek (funkcionális pénznem). A Finext Nyrt. funkcionális pénzneme a forint, a konszolidált beszámoló beszámolási pénzneme az euró. A beszámolási és a funkcionális pénznemről a 4.1-es megjegyzésben találhatóak további részletek.

(b) Tranzakciók és egyenlegek

A devizaműveletek a tranzakció illetve átértékelés esetén az értékelés napján érvényes MNB 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. 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.

2.5 Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok minősülnek a bérbeadási vagy tőkefelértékelődési vagy mindkét céllal tartott ingatlanok, amelyek nem saját használatú ingatlanok. Befektetési célú ingatlanok tekintjük a jövőbeni hasznosítás céljából építés vagy fejlesztés alatt álló ingatlanokat is.

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni. A tranzakciós költségeket a kezdeti értékelésben figyelembe kell venni.

A kezdeti megjelenítést követően a befektetési célú ingatlanokat a valós érték modell alapján értékeli a Csoport. Azok a befektetési célú ingatlanok, amelyek annak érdekében kerülnek átépítésre, hogy továbbra is befektetési célú ingatlanokként tartsák, vagy azok a befektetési célú ingatlanok, amelyeknek piaca kevésbé aktív továbbra is valós értéken kerülnek bemutatásra. Az építés alatt álló befektetési célú ingatlanokat valós értéken értékeli a Csoport, ha a valós érték megbízhatóan értékelhető. Ha a Társaság megállapítja, hogy egy építés alatt álló befektetési célú ingatlan valós értéke nem értékelhető megbízhatóan, de az ingatlan elkészültekori valós értékét megbízhatóan értékelhetőnek véli, köteles az építés alatt álló befektetési célú ingatlant bekerülési értéken értékelni mindaddig, amíg vagy a valós érték megbízhatóan értékelhetővé válik, vagy az építés be nem fejeződik (a kettő közül a korábbi időpontig). 2018-ban és 2019-ben ilyes esetek nem álltak fenn a Csoport ingatlanjait illetően.

Előfordulhat, hogy néha nehéz meghatározni az építés alatt álló befektetési célú ingatlan valós értékét. Annak érdekében, hogy meg tudják határozni a valós értékét, a következő tényezőket veszi figyelembe a vezetőség:

- Építési szerződéshez kapcsolódó függő kötelezettségeket
- A készültségi fokot
- A projekt standardizáltságát, mennyire tér el a piacon zajló fejlesztésektől
- A várható készpénz-begyűjtési rátát
- Ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos kockázatokat
- Hasonló építkezések tapasztalatát
- Építési engedélyek státuszát

A valós érték az aktív piaci árakon alapul, szükség esetén az adott eszköz jellegének, helyének vagy állapotának megfelelően kiigazítva. Ha ez az információ nem áll rendelkezésre, a csoport alternatív értékelési módszereket alkalmaz. Ilyen például a kevésbé aktív piacokon megfigyelhető árak vagy diszkontált cash flow előrejelzések. Az értékbecslést mérlegfordulónapon olyan elismert és releváns szakmai képesítéssel rendelkező szakmai értékbecslők végzik, akik releváns tapasztalattal rendelkeznek hasonló befektetési célú ingatlanok esetében. Ezek az értékelések a konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értékének alapját képezik.

A befektetési célú ingatlanok valós értéke többek között az aktuális lízingekből származó bérleti jövedelmet és a piaci szereplők egyéb olyan feltételezéseit is tükrözi, amelyek a jelenlegi piaci viszonyok alapján az árképzés során megfontolnának ezen piaci szereplők.

A projekt befejezése után felmerülő költségek csak akkor kerülnek aktiválásra az eszköz könyv szerinti értékébe, ha valószínű, hogy a kiadásokhoz jövőbeni gazdasági előnyök társíthatóak, és ezen tételes költségek megbízhatóan mérhetőek. Az összes többi javítási és karbantartási költség ráfordításként kerül elszámolásra. A befektetési célú ingatlanok egy részének cseréjekor a helyettesített rész könyv szerinti értéke kivezetésre kerül.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A valós érték változásait az eredménykimutatásban kell elszámolni. A befektetési célú ingatlanokat értékesítéskor kell kivetelni a könyvekből. Amennyiben a csoport valós értéken értékelt ingatlan értékesítési piaci szereplőnek, akkor az értékesítést közvetlenül megelőző könyv szerinti értéket a tranzakciós árral kell korrigálni, és a korrekciót a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyereségével szemben kell elszámolni.

Ha egy befektetési célú ingatlan a jövőben a vállalat saját ingatlanként használ, akkor az ingatlanok, gépek és berendezések között kell a továbbiakban kimutatni az ingatlan. Az átsorolás időpontjában fennálló valós érték lesz az ingatlan kezdeti értéke lesz az értékcsökkenés alapja.

Ha egy tulajdonos által használt ingatlan egy befektetési célú ingatlanná válik, mivel annak használata megváltozott, akkor a könyv szerinti érték és a valós értékének az átruházás időpontjában fennálló közötti különbséget ugyanúgy kell kezelni, mint egy IAS 16 szerinti átértékelést. Az ingatlan könyv szerinti értékének bármely növekedése az eredménykimutatásban kell elszámolni olyan mértékben, amely mértékben korábban értékvesztés lett képezve, a fennmaradó növekedést az egyéb átfogó jövedelemben kell elszámolni, és ez a növekedés közvetlenül a saját tőkében jelenik meg. Az ingatlan könyv szerinti értékének bármilyen csökkenését az egyéb átfogó jövedelemmel szemben kell elszámolni addig a mértékig, ameddig korábban átértékelési nyereség let képezve. A fennmaradó csökkenést az eredménykimutatásban kell elszámolni.

Amennyiben a befektetési célú ingatlan használatának céljában változás történik és továbbiakban értékesítés céljából történik az ingatlanfejlesztés, akkor az ingatlan a készletek közé kell átsorolni. A készletekre vonatkozó bekerülési érték az átsorolás időpontjában érvényes valós érték.

A befektetési célú ingatlanok értékében aktivált bérleti díjakról a 13. megjegyzésben olvashat.

2.6 Árbevétel elszámolás ingatlan értékesítése esetén

Amennyiben a Csoport nem befektetési célú ingatlanként, hanem korábban már készletre átsorolt ingatlanként értékesít ingatlan, a bevételt abban az esetben árbevételként kell elszámolni.

Az IFRS 15 előírásainak megfelelően az árbevétel elszámolására az értékesített ingatlan feletti ellenőrzés átszállásakor kerülhet sor.

Az értékesített ingatlan feletti ellenőrzés átszállását a Csoport akkor tekinti megtörténtnek, amikor a vevő felé az értékesített ingatlan birtokba adása megtörténik.

Az ilyen típusú ingatlan értékesítésekor az árbevétel tipikusan az ellenőrzés átadása pillanatában kerül elszámolásra az IFRS 15 előírásainak megfelelően, mivel a tipikusan független féllel megkötött szerződések nem teljesítik azokat a feltételeket, amelyek lehetővé tennék az időszak alatt történő árbevételelszámolást. Ezek a következők az IFRS 15 35. bekezdés alapján:

- „vevő a gazdálkodó egység teljesítésével egyidejűleg megkapja és elfogyasztja a gazdálkodó egység általi teljesítésből származó hasznokat
- a gazdálkodó egység általi teljesítés olyan eszközt hoz létre vagy olyan eszköz (például befejezetlen termelés) értékét növeli, amely felett létrehozása vagy értékének növelése pillanatától a vevő gyakorol ellenőrzést; vagy
- a gazdálkodó egység általi teljesítés nem hoz létre a gazdálkodó egység számára alternatív módon hasznosítható eszközt, és a gazdálkodó egység érvényesíthető joggal rendelkezik az adott időpontig elvégzett teljesítés után járó kifizetéshez.”

A Csoport árbevétele az irodaház értékesítés mellett még irodabérleti díjakból is származhat, amelynek elszámolása alapvetően az IFRS 16 standard hatálya alá tartozik, kivéve a bérlet számára nyújtott bizonyos szolgáltatásokat (például takarítás, közművek, karbantartás).

2.7 Lízing

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Csoport az IFRS 16 Lízing standardot visszamenőlegesen alkalmazza a 2018. évi összehasonlító adatok módosítása nélkül, ahogy arra a standard áttérési rendelkezései lehetőséget adnak.

A Csoport 2019. január 1-jén nem rendelkezett lízingbe vevőként olyan jelentős szerződéssel, amely az IFRS 16 hatálya alá tartozna, így az IFRS 16 alkalmazásának nem volt hatása a pénzügyi kimutatásokra 2019. január 1-jén. Lízingbe adóként az IFRS 16 standard szabályai az IAS 17 szabályaihoz képest nem okoznak változást a számviteli elszámolásban, így a Csoport számára sem okoznak jelentős változást. Ez összhangban van a 2018. december 31-i pénzügyi beszámolóban szereplő, IFRS 16 alkalmazásának várható hatásaival.

A Csoport, mint lízingbe vevő

2019. január 1-től a lízingek használatijog-eszközként és lízingkötelezettségként kerülnek kimutatásra abban az időpontban, amikor a lízingelt eszközt használatra a Csoport rendelkezésére bocsátják. Minden lízingdíj fizetés felosztásra kerül a kötelezettség és a pénzügyi ráfordítás között. A pénzügyi ráfordításokat a lízingidőszak során az eredménykimutatásban kell elszámolni, hogy állandó időszakos kamatlábat kapjunk a kötelezettség fennmaradó egyenlegére minden egyes időszakra. A használatijog-eszközre az eszköz hasznos élettartama vagy a lízing futamideje közül a rövidebbik időszak alatt kell értékcsökkenést elszámolni.

A lízingből eredő (használatijog-)eszközöket és (lízing)kötelezettségeket kezdeti értékeléskor jelenértéken kell értékelni. A lízingkötelezettségek a következő lízingdíjak nettó jelenértékét tartalmazzák:

- fix díjak (ideértve a lényegében fix díjakat is), csökkentve az esedékes lízingösztonzókkal;
- változó lízingdíjak, amelyek valamely indextől vagy rátától függenek, kezdeti értékelésük alapja a kezdőnap index vagy ráta;
- a Társaság által a maradványérték-garanciák keretében várhatóan kifizetendő összegek;
- a vételi opció lehívási ára, ha a Társaság észszerűen biztos abban, hogy lehívja az opciót;
- a lízing megszüntetése miatti kötbérek, ha a lízing futamideje egy lízingmegszüntetési opció Csoport általi lehívását is tükrözi.

A lízingdíjakat az implicit lízingkamatlábbal kell diszkontálni. Ha ez a kamatláb nehezen meghatározható, - amely jellemzően fennáll a Csoport lízingjei esetében - a lízingbevevőnek a járulékos (implicit) lízingbevevői kamatlábat kell használnia. A járulékos kamatláb az a kamatláb, amelyet a lízingbevevőnek hasonló gazdasági környezetben, hasonló futamidő és hasonló biztosíték mellett kellene fizetnie azon pénzeszközök kölcsönvételéért, amelyek a használatijog-eszközéhez hasonló értékű eszköz megszerzéséhez lennének szükségesek.

A használatijog-eszköz bekerülési értéke a következőkből áll:

- a lízingkötelezettség kezdeti megjelenítéskori értéke;
- a kezdőnapon vagy azt megelőzően fizetett lízingdíjak, csökkentve a kapott lízingösztonzókkal;
- a lízingbevevő kezdeti közvetlen költségei; és
- a lízingbevevő becsült költségei a mögöttes eszköz és a helyszín helyreállításával vagy a mögöttes eszköz lízingfeltételekben előírt állapotának helyreállításával kapcsolatban

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Csoport nem mutatja ki a használatijog-eszközöket és a lízing kötelezettségeket az alacsony értékű mögöttes eszközök és rövid futamidejű lízingek esetében.

A Csoport megkülönbözteti a szerződések lízing és szolgáltatás összetevőit és csak a lízing összetevőre alkalmazza a lízing számvitel követelményeit.

A Csoport nem nyújt garanciát a maradványértékre az eszköz lízingekkel kapcsolatban.

A Csoport a használatijog-eszközöket ugyanott mutatja ki, ahol az ugyanolyan jellegű, általa tulajdonolt eszközöket is megjeleníti. 2019.december.31-én a Csoportnak befektetési ingatlanokkal kapcsolatos használatijog-eszköze van, a lengyel telek hasznóbérleti joghoz kapcsolódóan. Összhangban a befektetési ingatlanokra vonatkozó számviteli politikával, a kapcsolódó használatijog-eszköz is valós értéken kerül kimutatásra. 2018.december.31-én a Csoportnak nem volt használatijog-eszköze.

A lengyel telek hasznóbérleti joghoz kapcsolódó használatijog-eszköz és lízing kötelezettség meghatározásánál a Társaság az alábbi adatokat és feltételezéseket használta:

Időtartam	70 év
éves díj	201 401 PLN
fizetési gyakoriság	évente
diszkont kamatláb	6,94%

2019.12.31

Adatok EUR-ban	2019 december 31	IFRS 16 hatása	2019 december 31 bemutatva
Forgóeszközök	81 499 836		81 499 836
Rövid lejáratú kötelezettségek	51 855 870	47 277	51 903 147
<i>Nettó forgóeszközök</i>	<i>29 643 966</i>	<i>-47 277</i>	<i>29 596 689</i>
Befektetett eszközök	136 496 167	721 857	137 218 024
Hosszú lejáratú kötelezettségek	41 354 876	674 580	42 029 456
<i>Nettó befektetett eszközök</i>	<i>95 141 291</i>	<i>47 277</i>	<i>95 188 568</i>
Nettó eszközök	124 785 257	0	124 785 257

2019.01.01-2019.12.31

Adatok EUR-ban	2019 december 31	IFRS 16 hatása	2019 december 31 bemutatva
Működési eredmény	19 439 285	51 153	19 490 438
Pénzügyi költségek	-1 861 316	-51 153	-1 912 469
Adózás előtti eredmény	22 033 708	0	22 033 708
Társasági adó ráfordítás	684	0	684
Adózott eredmény	22 033 024	0	22 033 024

A működési eredményt javító 51 153 EUR a használatijog-eszköz valós értékének a változása, míg a pénzügyi költségek között elszámolt 51 153 EUR a lízing kötelezettséggel kapcsolatban elszámolt kamat.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konzolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Az IFRS 16-nak nem volt hatása a cash-flow kimutatásra a tárgyévben.

A Csoport, mint lízingbe adó

Az operatív lízing keretében lízingbe adott ingatlanok a befektetési célú ingatlanok között vannak bemutatva, a bérleti díjak a bevételekben kerülnek elszámolásra.

A Csoport, mint lízingbe adó – díjak és lízing ösztönzők

A Csoport az ügynökeinek jutalékot fizet a lízingszerződések megkötéséért. A díjakat a kapcsolódó befektetési célú ingatlanra aktiválják és a lízing időszak alatt egyenletesen elszámolják.

A lízing ösztönzőket bérleti díj csökkentő tételként számolják el a lízing időtartama alatt lineárisan.

A csoport várható lízingbevételeit a már megkötött szerződések alapján az alábbi táblázat foglalja össze lejárat szerint. A táblázatban szereplő összegek nem kerültek diszkontálásra:

Adatok EUR-ban	0-1 év	1-2 év	2-3 év	3-4 év	4-5 év	5 év felett
Várható lízingbevétel	3 071 992	5 910 758	5 909 923	5 909 756	5 909 756	21 925 420

2.8 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

Azok az eszközök, amelyekre a Csoport 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.

A nem pénzügyi eszközök értékvesztése nem jelentős, mivel a Csoport nem pénzügyi eszközei az IAS 40 (Befektetési célú ingatlanok) vagy az IAS 2 (Készletek) standard hatálya alatt vannak. Ezekről részletesen az 13. és 21. megjegyzésben olvashat.

2.9 Pénzügyi eszközök

Besorolás és értékelés

Kezdeti megjelenítéskor a pénzügyi eszközöket hitelinstrumentumként vagy tőkeinstrumentumként kell besorolni, a Csoportnak 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:

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

Amortizált bekerülési értéken kell értékelni egy pénzügyi eszközt, ha:

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

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Megjelenítés és későbbi értékelés

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

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

A pénzügyi instrumentumok értékvesztéséről a 2.10. megjegyzésben olvashat.

A Corvin 5 Kft és a BP1 Első Ütem Kft-k bankhiteleihez kapcsolódó kamatswapok miatt a Csoport rendelkezik valós értéken értékelés instrumentummal, melyről a részletek a 14-es megjegyzésben olvashatók.

2.10 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 Csoport az összegeket nettó módon kívánja rendezni vagy egyidejűleg kívánja az eszközt realizálni és a kötelezettséget rendezni.

2.11 Pénzügyi eszközök értékvesztése

2.11.1 Pénzügyi eszközök értékvesztése – IFRS 9

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



„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 Csoport 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 Csoport a belső kockázatelemzési politikájának megfelelő fizetésképtelenség („default event”) definíciót alkalmazza és a becslés során a fizetés és nemfizetés valószínűségét, valamint a pénzáramok várható időbeliségét is meghatározza.

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

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

Az azonos kockázatú vevőkövetelések esetén a fenti becslést a Csoport csoportosan végzi el. A Csoport által képzett értékvesztésre nem volt jelentős hatással az IFRS 9 standard alkalmazására való áttérés. A Csoport esetén a várható hitelezési veszteségek, így a képzett értékvesztés nem tekinthető jelentősnek. A tárgyévben elszámolt értékvesztés az Egyéb ráfordítás soron jelenik meg az eredménykimutatásban. 2019-ben a Csoport értékvesztést csak a készleteken képzett a bekerülési érték és a nettó realizálható érték különbségének összegében.

2.12 Készletek

Flnext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A készletek közé a Csoport az értékesítési céllal épített irodaházakat sorolja. A Társaság leányvállalata, a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. az ingatlanfejlesztési jövőbeli eladásáról 2018-ban előszerződést kötött. A Projekt két ütemből állt, amelyekből az első 2019 szeptemberben, a másodikat 2020 februárban értékesítette a társaság.

A Csoport a készleteit az IAS 2 standard alapján a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabbik értéken mutatja ki. A készletek költsége magában foglalja a projekt építésével kapcsolatos költségeket. A projekt építési költségei a következők:

- földterület vagy bérleti jog a földre;
- az irodaházat építő fővállalkozónak fizetett építési költségek;
- tervezési költségek;
- az építési időszak alatt felmerült állandó használati díjak és ingatlanadók;
- a hitelfelvételi költségek;
- a projekt fejlesztésével kapcsolatos szakmai díjak;
- építési költségek és egyéb közvetlenül kapcsolódó költségek.

2.13 Vevőkövetelések

A vevőkövetelések kezdetben valós értéken kerülnek megjelenítésre, később pedig az effektív kamatláb módszerrel meghatározott, az értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre. A mérlegben bemutatott vevőkövetelések nem jelentősek és az IFRS 9 szerinti várható hitelezési veszteség nem kerül elszámolásra, mivel az ingatlanbérlet a bérleti díjakat előre fizetik.

2.14 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. A Csoport rendelkezik korlátozott vevői letétekkel és nem likvid óvadékokkal, amelyek a beszámolóban a Befektetett pénzügyi eszközök soron (lásd 14. megjegyzés) kerülnek bemutatásra.

2.15 Saját tőke

Jegyzett tőke

A jegyzett tőke magában foglalja azokat nominális értéken kibocsátott törzsrészcsevényeket, amikért kibocsátáskor pénzeszközt kapott a vállalat.

Tőketartalék

A tőketartalék magában foglalja a nominális érték feletti kibocsátott törzsrészcsevényeket. A részvénykibocsátási költségek levonásra kerülnek a tőketartalékból.

Egyéb tartalékok

Az egyéb tartalékok soron egy osztalék szerepel, melyet a Csoport – a tartalom elsődlegessége a formával szemben alapelv szerint – a jelen pénzügyi kimutatásban tőkejuttatásként számolt el.

Egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözlet

Az egyedi beszámolók prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözlet a Csoport funkcionális pénznemére történő átváltásból adódó árfolyamkülönbözletet tartalmazza.

2.16 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 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.

2.17 Hitelfelvételi költségek

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Azok a hitelfelvételi költségek, amelyek egy minősített eszköz beszerzésének, megépítésének vagy előállításának tulajdoníthatók, az adott eszköz bekerülési értékének részét képezik.

2.18 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.

2.19 Osztalékfizetés

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

2.20 Szegmensinformációk

A Csoport vezetését a Finext Nyrt. biztosítja. A Csoporton belül a vezető operatív döntéshozó szerv a Finext Nyrt. Igazgatósága. Az Igazgatóság által ellenőrzött információk alapján a menedzsment az erőforrás-allokálás és a teljesítményértékelés céljából meghatározta a szegmenseket. Az Igazgatóság kettő jelentéstételi szegmenst definiált: a magyar és a lengyel szegmenst. A Csoport ingatlanfejlesztési és bérleti szolgáltatásokat nyújt ügyfeleinek a budapesti és 2019-től a varsói irodapiacra.

Minden budapesti irodaház hasonló műszaki paraméterekkel és gazdasági jellemzőkkel rendelkezik, azaz minden irodaház hasonló hosszú távú pénzügyi teljesítményt mutat (hosszú távú átlagos bruttó árrés). Emellett az egyes irodaházakhoz kapcsolódó szolgáltatások jellege, szabályozási környezet, döntéshozatali és irányítási folyamatok azonosak, valamint a bérlők típusa is hasonló.

A varsói irodaház 2019 folyamán került a csoport tulajdonába és 2019-ben valamint várhatóan 2020 első felében az irodaház piaci újrapozicionálása, felújítása és műszaki korszerűsítése zajlik minimális bérbeadottság mellett. Az irodaház a várakozások szerint 2020 harmadik negyedétől kezd új bérlőket fogadni.

Nincsen egyedileg jelentős vevőkövetelés. A Csoportnak nincs olyan vevője, akitől a bevételének több mint 10 %-a származik.

A vezető operatív döntéshozó a leányvállalatok esetén a Sztv. és a lengyel törvények szerinti számvitel, a Finext Nyrt. esetén az IFRS alapján készített egyedi pénzügyi kimutatások alapján hozza meg a döntéseit.

A Csoport vezető operatív döntéshozója alapvetően a következő mutatókat értékeli:

- Árbevétel
- Ingatlanok (Befektetési célú ingatlanok és Készletek)
- Hitel kötelezettségek

Árbevétel

2019. dec. 31-én végződő üzleti év

Adatok EUR-ban	Teljes szegmens árbevétel	Szegmensek közötti átadások	Árbevétel
Magyarország	56 774 063	0	56 774 063
Lengyelország	39 592	0	39 592
Összesen	56 813 655	0	56 813 655

Eredmény

2019. dec. 31-én végződő üzleti év

Adatok EUR-ban	2019
Magyarország	22 434 025
Lengyelország	-401 001

Flnext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Összesen	22 033 024
-----------------	-------------------

Eszközök 2019.12.31- én

Adatok EUR-ban	Magyarország	Lengyelország	Összesen
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Immateriális javak	5 080	0	5 080
Befektetési célú ingatlanok	112 875 363	13 261 857	126 137 220
Egyéb befektetett pénzügyi eszközök	11 075 724	0	11 075 724
Befektetett eszközök	123 956 167	13 261 857	137 218 024

Adatok EUR-ban	Magyarország	Lengyelország	Összesen
Forgóeszközök			
Készletek	48 672 971	0	48 672 971
Vevő és egyéb követelések	436 616	10 491	447 107
Rövid lejáratú követelések kapcsolt	125 637	0	125 637
Egyéb adókövetelések	6 252 388	0	6 252 388
Nyereségadó követelés	15 117	0	15 117
Egyéb rövid lejáratú eszközök	2 421 408	0	2 421 408
Pénz és pénzeszköz egyenértékesek	23 534 685	30 523	23 565 208
Forgóeszközök	81 458 823	41 013	81 499 836
Eszközök összesen	205 414 990	13 302 870	218 717 860

Kötelezettségek 2019.12.31- én

Adatok EUR-ban	Magyarország	Lengyelország	Összesen
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú kötelezettségek kapcsolt	-15 871 112	15 871 112	0
Hosszú lejáratú banki hitelek	37 737 379	0	37 737 379
Bérlői letétek	194 932	0	194 932
Származékos pénzügyi kötelezettségek	415 833	0	415 833
Céltartalékok	358 965	0	358 965
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3 006 732	0	3 006 732
Lízing kötelezettségek	0	674 580	674 580
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	25 483 764	16 545 692	42 029 456

Adatok EUR-ban	Magyarország	Lengyelország	Összesen
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt	1 454 402	-3 091	1 451 311
Rövid lejáratú banki hitelek	20 936 692	0	20 936 692
Szállítói és egyéb kötelezettségek	15 826 629	91 719	15 918 348
Vevőktől kapott előlegek	12 391 838	0	12 391 838
Származékos pénzügyi kötelezettségek	798 714	0	798 714
Egyéb adókötelezettség	2 974 300	-2 974 300	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	47 277	0	47 277
Céltartalékok	358 965	0	358 965
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	54 741 540	-2 838 395	51 903 145
Kötelezettségek összesen	80 225 304	13 707 297	93 932 601

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

3. Pénzügyi kockázatkezelés

3.1 Pénzügyi kockázati tényezők

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

A Csoport kockázatkezelését a központi treasury osztály végzi.

(a) Piaci kockázat

(i) Árfolyamkockázat

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

A vezetés által kiadott szabályzat értelmében a Csoport 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 Csoport 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 2 237 392 EUR-val lett volna alacsonyabb, míg ha erősödött volna a forint, a tárgyévi adózott eredmény 2 004 588 EUR-val lett volna magasabb.

Ha a lengyel zlotyi 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 634 292 EUR-val lett volna alacsonyabb, míg ha erősödött volna a zlotyi, a tárgyévi adózott eredmény 634 292 EUR-val lett volna magasabb.

A Csoport kamatkockázata hosszú lejáratú hitelekkel adódik. A Csoport a változó kamatozású hitelek miatt cash flow kamatkockázatnak van kitéve. 2019-ben a Csoport a funkcionális pénznemében, illetve forintban nyilvántartott hitelekkel rendelkezett.

Ha 2019. december 31-én a nyilvántartott hitelek kamatlábai 10 bázisponttal magasabbak lettek volna minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 2018-ban 5 553 EUR-val, 2019-ben 120 560 EUR-val lett volna alacsonyabb, ami főként a változó kamatozású hitelek magasabb kamatköltségéből adódik.

(b) Hitelezési kockázat

Hitelezési kockázat pénzeszközökből és pénzeszköz-egyenértékesekből, bankoknál és pénzügyintézeteknél elhelyezett betétekből. A hitelezési kockázattal kapcsolatos további közzétételeket lásd a 14. Pénzügyi instrumentumok megjegyzésben.

(c) Likviditási kockázat

A cash flow előrejelzéseket a központi treasury osztály összesíti. A pénzügyi szervezet figyelemmel kíséri a Csoport likviditási követelményeinek teljesítésére vonatkozó gördülő előrejelzéseket a működéshez szükséges megfelelő pénzeszköz állomány biztosítása érdekében. Ezek az előrejelzések figyelembe veszik a Csoport 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. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-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 túli lejáratú
Hitelek/kölcsönök és fizetendő kamatok	20 348 745	821 597	2 887 552	8 208 261	27 537 078
Szállítók és egyéb kötelezettségek	11 543 635	4 340 878	32 767	3 007 802	0
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 451 311	0	0	0	0
Származékos pénzügyi kötelezettségek	798 714	0	0	0	415 833
Lízingkötelezettség	47 277	0	47 277	141 831	438 195

2018. december 31-én	3 hónapnál rövidebb lejáratú	3 hónap és 1 év közötti lejáratú	1 és 2 év közötti lejáratú	2 és 5 év közötti lejáratú	5 éven túli lejáratú
Hitelek/kölcsönök és fizetendő kamatok	319 903	29 450 003	1 107 003	3 914 721	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	13 452 674	0	655 310	0	0
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	3 402 223	0	0	0	0
Származékos pénzügyi kötelezettségek	0	750 932	0	0	0

A fenti táblázat a Csoport 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 Csoport által felvett hitelekről a 23. Hitelek megjegyzésben olvashat.

A Szállítók és egyéb kötelezettségek soron található egyenleg jelentős része kapcsolt fél felé áll fenn, így a likviditási kockázata alacsony. A kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségekről a 27. megjegyzésben olvashat.

3.2 A tőke kezelése

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

A Csoport a tőkeszerkezet fenntartása vagy korrigálása érdekében módosíthatja a tulajdonosoknak kifizetett osztalék összegét, tőkét fizethet vissza a tulajdonosoknak illetve az adósságállomány csökkentése érdekében új részvényeket bocsáthat ki vagy eszközöket adhat el. A vezetés megerősíti, hogy a Csoport minden vállalata megfelel a rá érvényes jogszabályi tőkekövetelményeknek. A Csoport ennek értékelése során a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásait követi figyelemmel. A saját tőkét, illetve annak jegyzett tőkéhez viszonyított arányát az alábbi táblázat mutatja. A saját tőke pozitív és mindkét évben jelentősen meghaladja a jegyzett tőkét.

Adatok EUR-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
Jegyzett tőke	28 255 887	28 255 887
Saját tőke összesen	124 785 257	119 964 396
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	441,63%	424,56%

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konzolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

4. Kritikus számviteli becslések és megítélések

A Csoport 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 Csoport 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.

A befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékét értékelési technikák alkalmazásával határozzák meg. Az értékelés során meghozott döntések és feltételezések további részleteit lásd a 13. megjegyzésben.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása számos döntésen és feltételezésen alapszik, így a tényleges valós érték jelentősen eltérhet a becsült értéktől. A befektetési célú ingatlanok valós értékét a vállalat saját maga is megbecsüli, valamint egy független szakmai értékelőt is alkalmaz erre a feladatra, aki az érintett piacon releváns tapasztalattal rendelkezik.

Az elkészült befektetési célú ingatlanok és más fejlesztési céllal elkészült ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan mérhető, a valós érték a piaci árak alapján kerül meghatározásra. Azon befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós értéket nem lehet megbízhatóan megbecsülni (kevés a tranzakció a piacon, az ingatlan túlságosan egyedi, összehasonlítható piacokról nincs információ), a könyv szerinti érték meg fog egyezni az értékvesztéssel csökkentett amortizált bekerülési értékkel.

A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása során jelentős becslésekkel él mind a menedzsment, mind a független szakmai értékbecslő. A fejlesztés alatt álló ingatlanok valós értékének meghatározásakor figyelembe veszi az értékbecslő az építési munkálatok fennmaradó költségeit.

Ha mind a fennmaradó építési költségek, mind a költségeken lévő haszon 10%-kal nőne/csökkenne, akkor az építés alatt álló befektetési célú ingatlanok valós értéke 2018. végén 3 156 603 EUR összeggel csökkenne/nőne, míg 2019 végén 19 758 704 EUR összeggel csökkenne/nőne.

Diszkontált cash flow módszerrel készültek az értékelések. A jövőbeni cash flow-k becslésén alapszik a módszer. Piaci kamatláb lett alkalmazva a nettó jelenérték számítása során, amikor az ingatlannal kapcsolatos pénzforgalmak diszkontálásra kerültek.

A befektetési célú ingatlanok becsült valósértéke és az ezzel kapcsolatos feltételezések a 13. fejezetben szerepelnek.

Felvásárlások és befektetési célú ingatlan vásárlások

A 2.3. megjegyzésben írtaknak megfelelően a Csoport összesen nyolc leányvállalat felett szerzett ellenőrzést felvásárlás útján 2018-ban és további kettő felett 2019-ben.

A felvásárolt valamennyi leányvállalat felett ugyanaz a végső ellenőrzést gyakorló fél (Futó Gábor és Dr Futó Péter) a tranzakciót megelőzően és követően is, ezért a felvásárlások közös ellenőrzés alatt álló felek közötti tranzakcióknak minősülnek.

A felvásárlások kapcsán a Vezetés értékelte, hogy a megszerzett leányvállalatok teljesítik-e az IFRS 3 szerinti üzlet definícióját. Tekintve, hogy a megvásárolt társaságok mind projekt cégek, azok egyetlen ingatlan hasznosításával, vagy fejlesztésével foglalkoznak. A projekt társaságoknak az ingatlanon, illetve a kapcsolódó követeléseken, illetve banki hiteleken kívül jellemzően nincsen más eszköze és kötelezettsége. Nem rendelkeznek alkalmazottakkal, a menedzsment, illetve a kivitelezési szolgáltatásokat a Csoporton kívüli társaságok biztosítják a projekt cégek számára. A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciókról részletesen a 28. megjegyzésben olvashat.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A fent leírtak alapján a Vezetés úgy gondolja, hogy a felvásárlások nem minősülnek üzleti kombinációnak az IFRS 3 szerint. Ennek megfelelően a vételár felosztásra került a megvásárolt eszközökre és kötelezettségekre, goodwill nem került megjelenítésre. Amennyiben eltérés volt a megvásárolt eszközök és kötelezettségek valós értéke, illetve a vételár között, úgy az összeg a nem-monetáris eszközök között került felosztásra azok egyedi valós értékének arányában. Mivel 2018-ban a projekt cégek egyetlen jelentős nem-monetáris eszköze jellemzően az ingatlan volt, így a fizetett vételár (138 417 162 EUR) és a megszerzett eszközök valós értéke (142 769 317 EUR) közötti különbséget az ingatlanokra került felosztásra.

2019-ben ingatlannal nem rendelkező két leányvállalatot vásárolt a Társaság, melyek egyikének sem volt a vételára jelentősnek tekinthető összeg (PedCo Holding Kft: 5.500 EUR; Futureal Development 7 Sp.z.o.o: 5.000 PLN).

Szintén 2019-ben, október elején, a Csoport megvásárolt egy irodaházat a lengyelországi Varsóban (Antares irodaház), melyet felújítással és újrabérbeadással kíván újrapozicionálni a helyi irodaház piacon. A vásárlás kapcsolt fél eladótól történt 12 674 000 EUR vételárért. Az ingatlan megvásárlásának értékét a menedzsment megvásárlás előtt készült független értékbecslői értékelés alapján határozta meg.

A Vezetés megerősíti, hogy a leányvállalatokért fizetett vételár tükrözi azok piaci értékét és a független felek között kötendő ügyletek figyelembevételével került meghatározásra. A vételár, illetve a megvásárolt nettó eszközök valós értéke közötti eltérés alapvetően abból fakad, hogy a vételár meghatározásának, illetve a leányvállalat feletti ellenőrzés megszerzésének dátuma eltért egymástól.

Az alábbiakban bemutatjuk a 2018-as felvásárlások legfontosabb jellemzőit (adatok EUR-ban):

	Összesen
Finext Nyrt. által fizetett vételár	138 417 162
Felvásárolt leányvállalatok nettó eszközértéke	142 769 317
Ebből:	
Immateriális javak	4 660
Befektetési célú ingatlanok	273 322 543
Ingatlanok, gépek és berendezések	10 053
Befektetett pénzügyi eszközök	17 678 758
Vevő és egyéb követelések	2 967 136
Rövid lejáratú követelések kapcsolt vállalkozással szemben	15 796 758
Egyéb adókövetelések	3 139 473
Nyereségadó követelés	31 504
Egyéb rövid lejáratú eszközök	153 204
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	1 503 283
Hosszú lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	16 618 542
Hosszú lejáratú banki hitelek	66 383 532
Bérlői letétek	2 051 174
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	497 666
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	33 245 273
Rövid lejáratú banki hitelek	27 412 474
Szállítói és egyéb kötelezettségek	21 998 820
Származékos pénzügyi kötelezettségek	384 060
Nyereségadó kötelezettség	130 870
Egyéb adókötelezettség	3 112 999
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 645

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Az alábbiakban bemutatjuk a 2019-es felvásárlások legfontosabb jellemzőit (adatok EUR-ban):

Finext Nyrt. által fizetett vételár	6 674
Felvásárolt leányvállalatok nettó eszközértéke	6 426
Ebből:	
Egyéb adókövetelések	27
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	6 543
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	144

Formailag osztalékként kapott összeg tulajdonosi tőkejuttatásként való elszámolása

2018 során a Csoport egy darab osztalékelsőbbségi jogot biztosító részvénye alapján 32 000 000 EUR osztalékot kapott a közvetlen anyavállalatától a Cordia Homes Holding Ltd-től, melyet a Csoport – a tartalom elsőlegessége a formával szemben alapelv szerint – annak valós tartalmaként tulajdonosi tőkejuttatásként mutat be és a saját tőkén belül az egyéb tartalékok között jelenít meg a jelen pénzügyi kimutatásban. 2018. év során a korábban írtaknak megfelelően értékesítésre került a Csoportnak a Cordia Homes Holding Ltd-ben levő részesedése. A vevő Futó Gábor, a tranzakción 166 EUR eredmény került elszámolásra.

Funkcionális pénznem

A Csoport meghatározta az egyes társaságok esetén a funkcionális pénznemet az IAS 21 9-10. bekezdésben meghatározott tényezőket figyelembe véve. Az IAS 21 által felsorolt tényezők alapján a Vezetés úgy gondolja a jellemzők keverednek, és a funkcionális pénznem nem nyilvánvaló. Az IAS 21 12. bekezdésnek megfelelően ezért a Vezetés határozta meg, hogy megítélése szerint melyik az a funkcionális pénznem, amely leghűbben tükrözi a lebonyolított ügyletek, események és feltételek gazdasági hatásait. A projekt cégek esetén az ingatlanok eladási ára, illetve a bérleti díj meghatározása euróban történik. Ez összhangban van a teljes magyarországi ingatlanpiaci gyakorlattal, a befektetési célú ingatlanok piacán egyértelműen az euró az elfogadott pénznem. A társaságok bérlői szinte kizárólag nemzetközi cégek magyarországi leányvállalatai, akik szintén nem a forintot tekintik a számukra releváns elsődleges pénznemnek. A projekt cégek finanszírozása szintén euróban történik, kivéve bizonyos állami kamattámogatott hiteleket, amelyek folyósítása forintban történik. A Vezetés úgy gondolja, hogy ezek alapján az euró funkcionális pénznem hűen tükrözi a lebonyolított ügyletek, események és feltételek gazdasági hatásait. A konszolidált pénzügyi kimutatások prezentációs pénzneme szintén az euró, mivel a beszámoló felhasználói, illetve a piaci szereplők is ebben a devizában értékelik az ügyleteket, illetve ezzel válik összehasonlíthatóvá az iparágban működő többi társaság beszámolójával.

5. Árbevétel

A Csoport árbevétel alakulása termékcsopontonkénti bontásban:

Adatok EUR-ban	2019. dec. 31-én végződő üzleti év	2018. dec. 31-én végződő üzleti év
Ingtalanértékesítés árbevétele	55 013 445	0
Bérleti díj bevétele	1 244 031	1 623 664
Egyéb árbevétel	556 179	0
Összesen	56 813 655	1 623 664

A Corvin 5 Kft. Corvin 5 projekthez tartozó irodaháza esetén az árbevétel az ellenőrzés átadása pillanatában került elszámolásra az IFRS 15 előírásainak megfelelően, mivel a független féllel megkötött szerződés nem teljesíti azokat a feltételeket, amelyek lehetővé tennék az időszak alatt történő árbevételelszámolást. Ezek a következők az IFRS 15 35. bekezdés alapján:

- „vevő a gazdálkodó egység teljesítésével egyidejűleg megkapja és elfogyasztja a gazdálkodó egység általi teljesítésből származó hasznokat

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

- a gazdálkodó egység általi teljesítés olyan eszközt hoz létre vagy olyan eszköz (például befejezetlen termelés) értékét növeli, amely felett létrehozása vagy értékének növelése pillanatától a vevő gyakorol ellenőrzést; vagy
- a gazdálkodó egység általi teljesítés nem hoz létre a gazdálkodó egység számára alternatív módon hasznosítható eszközt, és a gazdálkodó egység érvényesíthető joggal rendelkezik az adott időpontig elvégzett teljesítés után járó kifizetéshez.”

A Csoport árbevétele az említett irodaház értékesítése mellett még irodabérleti díjakból származik, amelynek elszámolása alapvetően az IFRS 16 standard hatálya alá tartozik, kivéve a bérlők számára nyújtott bizonyos szolgáltatásokat (például takarítás, közművek, karbantartás).

Az Ingatlanértékesítés árbevételéhez kapcsolódóan Ingatlanértékesítés közvetlen önköltségeként 53 173 222 EUR-t számolt el a Csoport.

Árbevétel megjelenítése időbeli megoszlás szerint:

Adatok EUR-ban	2019. dec. 31-én végződő üzleti év	2018. dec. 31-én végződő üzleti év
Időbeli megoszlás szerint:		
Időpontban realizált	55 013 445	0
Időszak alatt realizált	1 800 210	1 623 664

6. Üzemeltetési költségek

Adatok EUR-ban	2019. dec. 31-én végződő üzleti év	2018. dec. 31-én végződő üzleti év
Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége	1 743 970	573 654
Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	2 080 970	652 679
Összesen	3 824 940	1 226 333

Bérbeadás és üzemeltetés közvetlen önköltsége

Adatok EUR-ban	2019. dec. 31-én végződő üzleti év	2018. dec. 31-én végződő üzleti év
Továbbszámlázott költségek	1 456 587	452 377
Építmény és telekadó	759	105 382
Egyéb közvetlen költségek	286 624	15 895
Összesen	1 743 970	573 654

A Csoport a bérleti díjon belül számlázza az ingatlanok kapcsán felmerülő közvetlen költségeket (például közművek) a bérlők felé. Mivel a Csoport csak a bérbeadott területekre jutó költségeket tudja érvényesíteni, ezért ő minősül elsődleges kockázatviselőnek és az IFRS 15 előírásainak megfelelően külön jeleníti meg az árbevételt és a kapcsolódó költségeket.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Marketing és ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek

Adatok EUR-ban	2019. dec. 31-én végződő üzleti év	2018. dec. 31-én végződő üzleti év
Üzemeltetési költségek	1 469 453	558 654
Marketing költségek	611 517	94 025
Összesen	2 080 970	652 679

Az üzemeltetési költségek a tanácsadói díjakból, valamint a kapcsolt vállalkozások által átkérthetett vagyonkezelési és menedzsment díjakból állnak.

7. Egyéb adminisztratív költségek

Az Egyéb adminisztratív költségek megoszlása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Adatok EUR-ban	2019. dec. 31-én végződő üzleti év	2018. dec. 31-én végződő üzleti év
Könyvelési és könyvvizsgálati díjak	457 655	127 137
Személyi jellegű ráfordítások	49 178	40 443
Igénybevett külső szolgáltatások	4 687	0
Egyéb adminisztratív költségek	65 699	45 036
Egyéb adminisztratív költségek	577 219	212 616

8. Költségnem szerinti bontás

Adatok EUR-ban	2019. dec. 31-én végződő üzleti év	2018. dec. 31-én végződő üzleti év
Személyi jellegű ráfordítások	74 044	40 443
Anyagköltségek	50 003 165	171 442
Értékcsökkenési leírás	1 715	38
Igénybevett szolgáltatások	2 749 108	1 105 473
Egyéb költségek	107 103	121 553
Összesen	52 935 135	1 438 949

Az egyéb költségek közé tartozik az építményadó, telekadó és a hatósági illetékek azon része, amit nem számláz tovább a bérlők részére a Csoport.

9. Befektetési célú ingatlan eladásának eredménye

2018. november 30-ai átadással a Csoport AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft., Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft., és Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft. leányvállalatai értékesítették az irodaház ingatlanjaikat külső, független fél számára. Az átadás 2018 novemberében megtörtént, így a kapcsolódó bevételek a 2018-as évben kerültek elszámolásra.

A befektetési célú ingatlan eladásának eredménye sor az eredménykimutatásban 2018-ban (20 556 629 EUR) teljes egészében ezeknek az értékesítéseknek a nettó eredményét mutatja. 2019 során nem volt befektetési célú ingatlan értékesítése a Csoportnak.

Flnext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

10. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások sor főleg az értékvesztést, terven felüli értékcsökkenést és céltartalékképzést tartalmazza.

Adatok EUR-ban	2019. dec. 31-én végződő üzleti év	2018. dec. 31-én végződő üzleti év
Értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés	3 094 257	382 651
Céltartalék	379 435	0
Bef. célú ingatlan eladása után még kapcs.-óan várt fit-out kts.-ek elhatárolása	763 603	0
Szokásos mértékű bírság, kötbér, késedelmi kamat kártérítés	285 630	0
Egyéb ráfordítások	153 196	0
Egyéb adminisztratív költségek	4 676 121	382 651

2019-ben a Csoport értékvesztést csak a készleteken képzett a bekerülési érték és a nettó realizálható érték különbségének összegében. A készletek közt 2019 végén a Csoport a Corvin 5 Projekt Kft-ben fejlesztés alatt levő Corvin 6-os ingatlan projektet mutatta ki.

11. Pénzügyi eredmény

Adatok EUR-ban	2019. dec. 31-én végződő üzleti év	2018. dec. 31- én végződő üzleti év
Derivatív műveletek bevétele	0	386 709
Realizált árf. nyereségek	1 748 721	403 731
Nem realizált év végi árf. nyereségek	963 980	293 299
Egyéb pénzügyi bevétel	855	2 504
Pénzügyi bevételek	2 713 556	1 086 243
Bankköltségek	1 025 424	546 198
Kamatráfordítások	684 278	352 174
Derivatív műveletek ráfordítása	463 617	798 701
Realizált árf. veszteségek	1 345 761	294 907
Értékesített részesedésekhez kapcsolódó ráfordítások	1 103 837	0
Egyéb pénzügyi ráfordítás	3 108	2 459
Pénzügyi ráfordítások	4 626 025	1 994 439
Pénzügyi eredmény	- 1 912 469	-908 196

Derivatív műveletek eredményeként a hitelekhez kapcsolódó kamatswap eredménye került bemutatásra, amelyről részletesen a 26. megjegyzésben olvashat.

2018-ban a bankköltségek között került bemutatásra a Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft. határidős ügyleteinek lezárási díja (530 000 EUR), illetve 2019-ben a Corvin 5 Projekt Kft határidős ügyleteinek lezárási díja (512.000 EUR) melyre szintén a kapcsolódó ingatlan értékesítése után került sor, valamint az eladott ingatlanhoz kapcsolódó bankhitelének előtörlesztési díja is (443 572 EUR). Lásd még a 9. megjegyzést.

12. Nyereségadók

A nyereségadók között a társasági adó és a helyi iparűzési adórátfordítás van kimutatva. Mivel a Társaságot 2018.09.30-án Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként a hatóságok nyilvántartásba vették, így speciális adózási szabályozás hatálya alá került, ennek következtében nincs jelentős társasági adófizetési kötelezettsége. Ebből következik, hogy a beszámolóban halasztott adó kimutatása sem szükséges.

2019.12.31-én a 684 EUR Társasági adó költsége merült fel a csoportnak.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

13. Befektetési célú ingatlanok

Adatok EUR-ban	
Valós érték 2018. január 1-jén	0
Felvásárlások	268 970 392
Aktivált költségek	9 855 605
Valós érték változás	11 151 459
Értékesítés	-147 027 573
Átsorolás készletre	-74 241 226
Valós érték 2018. december 31-én	68 708 659
Valós érték 2019. január 1-jén	68 708 659
Befektetési célú ingatlan vásárlása	12 674 000
Aktivált költségek	19 344 352
IFRS 16 hatása	709 849
Valós érték változás	24 700 360
Valós érték 2019. december 31-én	126 137 220

A felvásárlásokkal és a befektetési célú ingatlan vásárlásával kapcsolatos részletes információkat a 4.1. megjegyzés tartalmazza. Az értékesítésről a 9. megjegyzésben olvashat részletesen.

A készletre való átsorolás oka, hogy bár a Csoport felvásárláskori szándéka az ingatlanok bérbeadás útján való hasznosítása volt, az IAS 40 57. bekezdés szerint a befektetési célú ingatlanokhoz vagy azokból történő átsorolás akkor kell, és csak akkor lehet végrehajtani, ha a használatban változás áll be, amit alátámaszt többek között egy későbbi eladás szándékával történő fejlesztés megkezdése. A Csoport 2018. novemberben egyik ingatlanára (Corvin 5 és Corvin 6 projekt, melyekből a Corvin 5-öt 2019 szeptemberben eladta a csoport, a Corvin 6-ot pedig 2020 februárban értékesítette) vételi előszerződést kötött egy független fél. Erről részletesen a 2.11. megjegyzésben olvashat. Az IAS 40 előírásainak megfelelően a rendeltetés megváltozása következtében az ingatlan ettől az időponttól értékesítésre fejlesztett ingatlannak minősül és ennek megfelelően a készletek közé átsorolásra került. A készlet bekerülési értéke a befektetési célú ingatlanok közül való átsorolás időpontjában érvényes valós érték volt. Az átsorolást megelőző valós érték változásokat az eredménykimutatásban számolta el a Csoport.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A valós értékkel kapcsolatos értékelési közzétételek:

Adatok EUR-ban

2019.12.31	Bérbeadásra szánt építés alatt álló ingatlanok	Telkek
Értékbecslési módszer	Maradványérték	Maradványérték/ Maradványérték + Összehasonlító ár
Mérlegbesorolás	Befektetési célú ingatlan	Befektetési célú ingatlan
Valós érték	96 710 701	28 708 701
Terület (m²)	36 690	70 611
Hozam érzékenység		
0.25%	-3 914 744	-7 653 987
-0.25%	4 254 491	8 098 638
Bérleti díj érzékenység		
5%	5 191 392	11 180 423
-5%	-5 192 485	-11 180 481

Adatok EUR-ban

2018.12.31	Bérbeadásra szánt építés alatt álló ingatlanok	Telkek
Értékbecslési módszer	Maradványérték	Maradványérték/ Maradványérték + Összehasonlító ár
Mérlegbesorolás	Befektetési célú ingatlan	Befektetési célú ingatlan
Valós érték	43 988 989	23 981 214
Terület (m²)	27 418	70 108
Hozam érzékenység		
0.25%	-1 620 495	-5 134 347
-0.25%	5 329 261	16 363 095
Bérleti díj érzékenység		
5%	2 192 424	6 233 557
-5%	-2 192 495	-6 522 231

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Az alábbi táblázat a készletek közé átsorolt befektetési célú ingatlanok értékelési közzétételeit tartalmazza az átsorolás időpontjában:

Adatok EUR-ban

2019. december 31.	Eladásra épített ingatlanok
Értékbecslési módszer	Maradványérték
Mérlegbesorolás	Készlet
Valós érték	44 682 512
Terület (m²)	13 024
Hozam érzékenység	
0.25%	-2 053 810
-0.25%	2 232 253
Bérleti díj érzékenység	
5%	2 483 185
-5%	-2 483 185

Adatok EUR-ban

2018. november 8.	Eladásra épített ingatlanok
Értékbecslési módszer	Maradványérték
Mérlegbesorolás	Készlet
Valós érték	74 241 226
Terület (m²)	27 896
Hozam érzékenység	
0.25%	-4 395 760
-0.25%	4 783 510
Bérleti díj érzékenység	
5%	5 259 929
-5%	-5 259 929

Értékelési feltételezések:

Adatok	Sávok	Sávok
	2019.12.31	2018.12.31
Hozam	5,75-7,75%	6,00-6,25%
Iroda ERV	11,5-18,0	15-16,3
Iroda bérleti díj (€/m²)	11,5-18,0	15-16,3
Üzlet bérleti díj (€/m²)	14,61-28	14,61-28
Raktár bérleti díj (€/m²)	7-7,5	7

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Befektetési célú ingatlannal kapcsolatban keletkezett eredmény

Adatok EUR-ban	2019. dec. 31-én végződő üzleti év	2018. dec. 31-én végződő üzleti év
Bevétel bérbeadásból	1 244 031	1 623 664
Bérbeadás közvetlen önköltsége	-1 743 970	-1 226 333
Valós érték változáson keletkezett eredmény	24 700 360	10 674 342
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	0	20 556 629
Befektetési célú ingatlannal kapcsolatban keletkezett eredmény	24 200 421	31 628 302

Az IFRS 13 standard alapján a valós érték hierarchia harmadik szintjén vannak az ingatlanok bemutatott valós értékei.

Flnext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

14. Pénzügyi instrumentumok

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

<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
Adatok EUR-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
Pénzügyi eszközök		
Befektetett pénzügyi eszközök	11 075 724	8 366 891
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen	11 075 724	8 366 891
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök		
Vevő és egyéb követelések	447 107	432 923
Rövid lejáratú követelések kapcsoló vállalkozással szemben	125 637	51 448
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	23 565 208	6 078 520
Egyéb pénzügyi eszközök	0	20 760 486
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	24 137 951	27 323 377
Mérlegben levő pénzügyi eszközök összesen	35 213 675	35 690 268
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Hosszú lejáratú banki hitelek	37 737 379	4 762 835
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 228 477	655 310
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	38 965 856	5 418 145
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	1 451 311	3 402 223
Rövid lejáratú banki hitelek	20 936 692	29 561 798
Szállítói és egyéb kötelezettségek	15 918 350	13 452 674
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	38 306 353	46 416 695

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

<i>Valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek</i>		
Adatok EUR-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
Mérlegben levő pénzügyi kötelezettségek		
Származékos pénzügyi kötelezettségek	1 214 548	750 932
Összesen	1 214 548	750 932
Hosszú lejáratú	798 714	0
Rövid lejáratú	415 833	750 932
Összesen	1 214 548	750 932

A befektetett pénzügyi eszközök között 2018.12.31-én nem likvid óvadékok, vevői befizetések, nem likvid fedezetkezelői számlák és nem likvid hitelekhez kapcsolódó számlák vannak bemutatva.

Adatok EUR-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
Befektetett pénzügyi eszközök		
Nem likvid óvadék	3 169 036	3 945 267
Nem likvid fedezetkezelői számlák	6 403 727	4 388 639
Vevői befizetések	466 058	32 985
Hitelekhez kapcsolódó számlák	1 036 903	0
Összesen	11 075 724	8 366 891

A Vezetés megítélése szerint az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értéke megegyezik a könyv szerinti értékkel. Ennek oka, hogy ilyen instrumentumokon belül nincsenek a Csoportnak csak hitelinstrumentumai, illetve pénzeszközei. A hosszú lejáratú hitelinstrumentumok piaci, változó kamatozású hitelek, illetve hosszú távú kamatozó eszközök, melyek kamatai jellemzően háromhavonta árazódnak, így nagy gyorsasággal követik le a kamatok változását.

15. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Az alábbi táblázat tartalmazza a kapcsolt felekkel szemben fennálló követeléseket:

Adatok EUR-ban		
	2019. december 31.	2018. december 31.
Kapcsolt vevőkövetelések	0	45 956
Egyéb kapcsolt követelések	125 637	5 492
Összesen	125 637	51 448
Ebből:		
Rövid lejáratú	125 637	51 448
Hosszú lejáratú	0	0
Összesen	125 637	51 448

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban	
Kölcsönök	
Egyenleg 2018. 01. 01-én	1 686 714
Kölcsön folyósítás	4 043 420
Kölcsön törlesztése	5 946 044
Árfolyamkülönbözet	215 910
Egyenleg 2018. 12. 31-én	0
Kölcsön folyósítás	0
Kölcsön törlesztése	0
Árfolyamkülönbözet	0
Egyenleg 2019. 12. 31-én	0

16. Vevők és egyéb követelések

Adatok EUR-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
Vevőkövetelések	40 821	144 310
Szállítói túlfizetések	1 692	62 843
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	404 594	200 848
Költségek aktív időbeli elhatárolása	0	24 922
Összesen	447 107	432 923

2018-ban a bruttó vevőkövetelések állománya 162 081 EUR, a vevőkövetelésekre képzett értékvesztés 17 771 EUR. 2019-ben a Csoport nem képzett követelésre értékvesztést.

Mivel a bérlők jellemzően előre fizetnek, így a követelések között nincs koros követelés. Az elszámolt értékvesztés egy egyedi eset következménye.

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

Adatok EUR-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
EUR	280 080	249 436
HUF	156 536	183 487
PLN	10 491	0
Összesen	447 107	432 923

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

17. Vevőktől kapott előlegek

A vevőktől kapott előlegek összege a Corvin 5 projekthez kapcsolódik, amelyről részletesen a 2.11. megjegyzésben olvashat.

Adatok EUR-ban	
Egyenleg 2017. december 31-én	0
Beérkezett előlegek	26 365 817
Egyenleg 2018. december 31-én	26 365 817
Beérkezett előlegek	0
Előleg beszámítása	- 13 973 979
Egyenleg 2019. december 31-én	12 391 838
Ebből:	
- Hosszú lejáratú	0
- Rövid lejáratú	12 391 838

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

18. Egyéb adókövetelések

Az egyéb adókövetelések között az ÁFA követelések kerülnek bemutatásra (vevőktől kapott előlegek ÁFA-ját is tartalmazza). Az ÁFA követelés összege 2018.12.31-én 9 947 252 EUR, 2019.12.31-én 6 252 388 EUR.

19. Egyéb rövid lejáratú eszközök

Az egyéb rövid lejáratú eszközök között kerülnek bemutatásra a beruházásra adott előlegek, melynek összege 2018.12.31-én 7 124 342 EUR, amelyből 7 061 431 EUR a BP1 Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft-hez kapcsolódott.

Az egyéb rövid lejáratú eszközök között került kimutatásra az Anyavállalat azon követelése, mely a 2019-ben eladott három leányvállalat (AFM Projekt Kft, Corvin Towers Kft és Corvin Észak Kft) vételárából áll 2019 végén, 2 108 634 EUR értékben. Ez a követelés 2020-ban a jelen beszámoló készítéséig befolyt.

Szintén az egyéb rövid lejáratú eszközök között kerültek kimutatásra a beruházásra adott előlegek is, melyek összege 2019.12.31-én 312 774 EUR.

A beruházásra adott előleg a cash-flow kimutatásban a befektetési cash-flow részeként került megjelenítésre.

20. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

Adatok EUR-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
Pénzeszköz	23 565 208	6 078 520
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek (folyószámlahitelek nélkül)	23 565 208	6 078 520

A Csoport pénz és pénzeszköz egyenértékeseinek megbontása a pénzintézetézeteinek hitelminősítése (Standard & Poor's Nemzetközi Hitelminősítő Intézet adatai) alapján:

Adatok EUR-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
A-	1 438	12 120
BBB+	323 371	5 311 175
BBB	23 232 592	745 004
Készpénz	7 807	10 221
Összesen	23 565 208	6 078 520

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

Adatok EUR-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
EUR	23 248 093	5 359 258
HUF	285 795	719 262
PLN	31 320	0
Összesen	23 565 208	6 078 520

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

21. Készletek

Adatok EUR-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
Előző évről nyitó érték	77 724 799	0
Átsorolás befektetési célú ingatlanról	0	74 241 226
Átsorolás után aktivált költségek	27 197 930	3 483 573
Értékesítés	-53 173 222	0
Értékvesztés	-3 076 536	0
Befejezetlen és félkész termékek	48 672 971	77 724 799

2019. szeptember 25-ei átadással a Csoport Corvin 5 Ingatlanforgalmazó Kft. leányvállalata értékesítette a Corvin 5 projekthez tartozó irodaház ingatlanát külső, független fél számára. Az átadás 2019 szeptemberben megtörtént, így a kapcsolódó bevétel a 2019-es évben került elszámolásra, de az azokhoz kapcsolódó ingatlanértékesítés árbevétele és ingatlanértékesítés közvetlen önköltsége az Árbevétel és az Ingatlan értékesítési és üzemeltetési költségek sorokon kerültek megjelenítésre, mivel ezt az ingatlant a Csoport készletről értékesítette.

2019 év végén a Csoport értékvesztést képzett a bekerülési érték és a nettó realizálható érték különbségének összegében a Corvin 5 Projekt Kft-ben fejlesztés alatt álló Corvin 6 projektre vonatkozóan. A nettó realizálható érték a projektben levő ingatlan 2019 végén már ismert eladási árának ismeretében került meghatározásra, nem becslésen alapul.

A készletek közt 2019 végén a Csoport a Corvin 5 Projekt Kft-ben fejlesztés alatt álló Corvin 6-os ingatlan projektet mutatta ki.

A befektetési célú ingatlanokról való átsorolás okát és részleteit a 13. megjegyzés tartalmazza.

A Csoport az ingatlanértékesítési előszerződés keretében vállalta a vevő felé, hogy az ingatlant érintő jogokat, terheket, kötelezettségeket érintő tevékenységet az előszerződés aláírását követően egyoldalúan nem folytat, ilyeneket nem vállal.

22. Saját tőke

Jegyzett tőke

Adatok EUR-ban	Jegyzett tőke
2018.01.01.	1 607 614
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	26 648 273
2018.12.31.	28 255 887
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	0
2019.12.31.	28 255 887

Tőketartalék

Adatok EUR-ban	Tőketartalék
2018.01.01.	0
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	31 178 481
2018.12.31.	31 178 481
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	0
2019.12.31.	31 178 481

A tőkeemelésről az 1. megjegyzésben olvashat.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Egyéb tartalék

Adatok EUR-ban	Egyéb tartalék
2018.01.01.	0
Tulajdonosi tőkehozzájárulás	32 000 000
2018.12.31.	32 000 000
Változás	0
2019.12.31.	32 000 000

Részletesen lásd még a 4.1.-es megjegyzést.

Egyedi beszámolókat prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet

Adatok EUR-ban	Egyedi beszámolókat prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet
2018.01.01.	4 943
Tárgyévi árfolyamkülönbözet-változás	-1 669 463
2018.12.31.	- 1 664 520
Tárgyévi árfolyamkülönbözet-változás	-281 754
2019.12.31.	- 1 946 274

Az egyedi beszámolókat prezentációs pénznemre való átváltásából származó árfolyamkülönbözet abból adódik, hogy a Csoporton belül az Anyavállalatnak és az egyik magyar leányvállalatnak (Futureal New Ages Kft) a forint, a lengyel leányvállalatnak a lengyel zlotyi a funkcionális pénzneme. Mivel az Anyavállalatnak jelentős összegű nem monetáris tételei vannak (részeseések), ezáltal az árfolyamkülönbözet az ebből adódó átváltáson keletkezik. A funkcionális pénznemre történő átváltásról a 2.3. megjegyzésben olvashat.

Felhalmozott eredmény

Adatok EUR-ban	Felhalmozott eredmény
2018.01.01.	74 955
Tárgyévi eredmény	30 119 593
2018.12.31.	30 194 548
Tárgyévi eredmény	22 033 024
Osztalékfizetés	-16 930 407
2019.12.31.	35 297 163

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatait EUR-ban értendők

23. Hitelek

Az alábbi táblázat tartalmazza a harmadik féltől felvett hitelek változását:

Adatok EUR-ban	
Egyenleg 2017. 12. 31-én	0
Felvásárlás	93 796 006
Hitelfelvétel	8 936 436
Hiteltörlesztés	68 452 920
Árfolyamdifferencia	45 111
Egyenleg 2018. 12.31-én	34 324 633
Felvásárlás	0
Hitelfelvétel	48 220 039
Hiteltörlesztés	23 735 654
Árfolyamdifferencia	-134 947
Egyenleg 2019. 12.31-én	58 674 071
Ebből:	
Rövid lejáratú	20 936 692
Hosszú lejáratú	37 737 379

Adatok EUR-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
EUR	53 752 176	28 303 180
HUF	4 903 655	6 021 453
Összesen	58 674 071	34 324 633

Jelentős banki hitelek feltételei:

Projekt	Bank	Pénz nem	Lejárat	Kamat %	Lehívott	Le nem hívott	Ingatlan jelzálog	A követelést megsértette?
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	EUR	2026.12.15	Fix kamat	11 554 708 €	- €	Igen	Nem
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Erste	EUR	2026.12.15	3 havi EURIBOR + kamatfelár	8 125 000 €	1 342 000 €	Igen	Nem
Futureal Béta Ingatlanforgalmazó Kft.	CIB	HUF	2022.10.29	1 havi BUBOR + kamatfelár	1 408 030 €	- €	Igen	Nem
Portfolio Real Estate Hungary Ingatlanfejlesztési Kft.	CIB	HUF	2022.10.29	1 havi BUBOR + kamatfelár	3 224 970 €	- €	Igen	Nem
BP1 Első Ütem Kft.	Unicredit	EUR	2028.06.30	3 havi EURIBOR + kamatfelár	34 072 468 €	15 927 532 €	Igen	Nem
BP1 Első Ütem Kft.	Unicredit	HUF	2020.12.31	3 havi BUBOR + kamatfelár	270 655 €	485 729 €	Igen	Nem

A harmadik féltől felvett hitelek szerződés szerint 2020-at követően járnak le, azonban ahogy az korábban bemutatásra került, a Corvin 6 projekt a Vezetőség várakozása szerint befejezésre került a Corvin 5 Projekt

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Kft.-ben, így 2020-ban a Csoport visszafizette a kapcsolódó hiteleket, ezért azok a rövid lejáratú kötelezettségek között kerülnek kimutatásra. Ennek megfelelően a Corvin 5 Projekt Kft hiteleihez kapcsolódó 2019 végi kamatswapból eredő kötelezettség, 798 714 EUR, a rövid lejáratú származékos kötelezettségek között kerül kimutatásra, míg a BP1 Első Ütem Ingatlanfejlesztő Kft. bankhiteléhez kapcsolódó kamatswapból eredő kötelezettség, 415 833 EUR, a hosszú lejáratú származékos kötelezettségek között kerül kimutatásra.

24. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, garanciális visszatartások

Az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között az éven túl esedékes szállítói garanciális visszatartások kerülnek bemutatásra, melyek összege 2018.12.31-én 655 310 EUR volt, 2019.12.31-én pedig 3 006 732 EUR volt. A Vezetés a pénz időértékéből adódó hatásokat nem tartja jelentősnek, ezért a kötelezettségek nem kerültek diszkontálásra sem 2018, sem 2019 végén.

25. Szállítói és egyéb kötelezettségek

Adatok EUR-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
Szállítói kötelezettségek	3 041 867	9 260 819
Nem számlázott szállító	7 302 496	1 275 332
Szállítói garanciális visszatartás	68 704	1 932 496
Költségek passzív időbeli elhatárolása	5 499 757	903 497
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	5 526	80 530
Összesen	15 918 350	13 452 674

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

Adatok EUR-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
HUF	215 789	2 828 924
EUR	15 564 506	10 591 973
CHF	4 058	4 259
PLN	91 719	0
GBP	9 672	4 619
USD	32 606	22 899
Összesen	15 918 350	13 452 674

26. Származékos pénzügyi kötelezettségek

A Csoport származékos pénzügyi kötelezettségei 2018-ban kettő darab kamatszere ügylet év végi valós értékéből adódik. A két ügylet 2018 februárjában kötötte a vállalat a Corvin 5 egy-egy ütemére 9.467.000 EUR valamint 5.621.000 EUR névleges tőkeösszegre. A kamatswap referencia kamatlábaként pedig a 3 hónapos EURIBOR-t választották a felek. A kamatswap ügylet a Csoport által rövid lejáratú hitelek közé sorolt hitelekhez kapcsolódik, így annak ellenére, hogy 2026 a lejárat szerződés szerint, a rövid lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek között kerül kimutatásra.

A 2018.12.31-én nyitott swap ügyletek eredménye -750 392 EUR, az év közben lezárt ügyleteké pedig 338 400 EUR.

2019 júliusában a BP1 Első Ütem Kft is kötött két kamatszere ügyletet az UniCredit és a K&H bankkal mindkét esetben 10.750.000 EUR névleges tőkeösszegre. A Corvin 5 2018-ban kötött kamatswap ügyleteiből 2019 végén már csak a 9.467.000 EUR névleges tőkeösszegű állt fenn. A kamatswap ügylet a Csoport által rövid lejáratú hitelek közé sorolt hitelekhez kapcsolódott 2018-ban, de 2019-ben a BP1 Első Ütem Kft kamatswap ügylete a hosszú lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek között kerül kimutatásra, míg a Corvin 5 Projekt Kft esetében annak ellenére, hogy 2026 a lejárat, a rövid lejáratú származékos pénzügyi kötelezettségek között kerül kimutatásra, mert a Csoport a 2020-as évben lezárja az ügyletet.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A 2019.12.31-én nyitott swap ügyletek eredménye a BP1 Első Ütemnél -415 833 EUR, a Corvin 5-nél pedig a 2018-as -750 392 EUR-n felül további – 48 322 EUR. Az év közben lezárt ügyletek eredménye pedig a BP1 Első Ütemnél 69 509 EUR, a Corvin 5-nél 92 398 EUR volt.

A származékos pénzügyi kötelezettségek a valós érték hierarchiában a második szinten helyezkednek el, mivel a valós érték alapja a partner bank által küldött értékelés.

27. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Adatok EUR-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
Szállítói kötelezettségek	385 016	1 689 726
Költségek passzív időbeli elhatárolása	1 066 295	1 444 045
Egyéb kapcsolt kötelezettségek	0	268 452
Összesen	1 451 311	3 402 223
Ebből:		
- Hosszú lejáratú	0	0
- Rövid lejáratú	1 451 311	3 402 223

Adatok EUR-ban	2019. december 31.	2018. december 31.
HUF	232 476	1 084 335
EUR	1 210 189	2 317 888
PLN	8 646	
Összesen	1 451 311	3 402 223

A kapcsolt kötelezettségek döntő része (1,337,443 EUR 2019.december 31-el és 2,915,538 EUR 2018. december 31-el) a Futureal Management Kft-vel szemben fenálló kötelezettség (1 320 744 EUR). A Futureal Management Kft.-nek, illetve a Finext Nyrt.-nek azonos a végső anyavállalata. A Futureal Management Kft. nyújtja a Csoport vállalatai részére a különböző menedzsment és műszaki szolgáltatásokat. A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciókat a 30. megjegyzés mutatja be.

28. Kötelezettségvállalások

2018.12.31-én a Corvin 5 kapcsán kötött ingatlanértékesítési szerződésben (lásd még 2.11 megjegyzés) a Csoport vállalta, hogy a bérlők által leszerződött terület eléri az adott ingatlan teljes területében meghatározott részét. Ennek a szintnek az el nemérése esetén a Csoport kompenzációt fizet a vevő (külső, harmadik fél) számára. A várható bérlői garanciális költség 774 959 EUR, melyet függő kötelezettségként mutat be a csoport ebben a kiegészítő megjegyzésben.

2019.12.31-én a Társaság 358,965 EUR céltartalékot képzett a 2020-as évre várható bérlői garanciális költségre, melyet a valószínűsége miatt a Csoport rövid lejáratú céltartalékként a 2019-es mérlegben is megjelenített.

29. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek soron vevői túlfizetések vannak bemutatva 2019.12.31-én és 2018.12.31-én.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

30. Kapcsolt felek

Adatok EUR-ban

A Csoport a következő tranzakciókat folytatta kapcsolt felekkel:		
(a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása		
	2019.12.31	2018.12.31
Szolgáltatások nyújtása:		
Ingyen bérbeadás	0	298 388
Összesen	0	298 388
(b) Termékek és szolgáltatások beszerzése		
	2019.12.31	2018.12.31
Szolgáltatások beszerzése:		
Bérbeadás és üzemeltetési költség	0	55 303
Marketing	458 658	206 104
Értékesítési jutalék	267 668	826 200
Egyéb ügynöki jutalék	413 424	0
Adminisztrációs költség	0	87 034
Könyvelési költség	388 084	0
Vagyonkezelési szolgáltatás	475 837	0
Befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos beszerzések	0	19 497 586
Egyéb	149 591	0
Összesen	2 153 263	20 672 227

Az értékesítési jutalékok az ingatlanok adás-vételéhez kapcsolódnak.

A fenti tranzakciók olyan testvérvállalatokkal szemben állnak fenn, amelyek és a Csoport felett közös a végső ellenőrzést gyakorló fél.

(c) Kapcsolt felekkel folytatott egyéb tranzakciók

A Csoport a Cordia Homes Holding Ltd-től 32 000 000 EUR osztalékot kapott a 2018-as év folyamán, melyet tulajdonosi tőkejuttatásként számolt el. A tőkejuttatásról részletesen a 4.1-es megjegyzésben olvashat.

(d) Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A Csoport az alábbi pozíciókat tekinti „kulcspozícióknak”:

- Igazgató
- Pénzügyi igazgató

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. kulcspozícióban levő vezetői térítésmentesen látták el a Csoporttal kapcsolatos feladataikat 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.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

31. Nettó adósságállomány egyeztetése

Az alábbiakban a nettó adósságállományban bekövetkezett változások kerülnek bemutatásra.

Adatok EUR-ban	2019.12.31	2018.12.31
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	23 565 208	6 078 520
Likvid befektetések	0	0
Rövid lejáratú hitelek	20 936 692	29 561 798
Rövid lejáratú lízing kötelezettségek	47 277	0
Hosszú lejáratú hitelek	37 737 379	4 762 835
Hosszú lejáratú lízing kötelezettségek	674 580	0
Nettó adósságállomány	35 830 720	28 246 113

Adatok EUR-ban	Pénz és pénzeszköz egyenértékes	Likvid befektetések	Rövid lejáratú hitelek	Hosszú lejáratú hitelek	Lízing kötelezettségek
Nettó adósságállomány 2018.01.01.	7 151	2 323	0	0	0
Pénzeszköz változás	4 541 967	- 2 323	2 149 324	- 61 665 807	0
Akvizíció	1 529 402	0	27 412 474	66 383 532	0
Árfolyamdifference	0	0	0	45 111	0
Nettó adósságállomány 2018.12.31	6 078 520	0	29 561 798	4 762 836	0
Pénzeszköz változás	17 480 145	0	-9 863 520	34 347 906	0
Átsorolás	0	0	1 238 414	-1 238 414	0
Akvizíció során került a csoportba	6 543	0	0	0	0
IFRS 16 hatás	0	0	0	0	721 857
Árfolyamdifference	0	0	0	-134 949	0
Nettó adósságállomány 2019.12.31	23 565 208	0	20 936 692	37 737 379	721 857

32. Egy részvényre jutó konszolidált 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 hígtott részvényenkénti eredmény számításánál a forgalomban lévő törzsrészvények átlagos számát módosítani kell, azzal a feltételezéssel, hogy az összes potenciális hígtó hatású instrumentum részvényre lesz cserélve. 2018. december 31-én és 2019. december 31-én a Csoport nem rendelkezett potenciális, hígtó hatású törzsrészvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A Csoportnak mind a 2019-es és 2018-es évben 500 000 db „A” típusú törzsrészvénye volt, 2018. május 28.-án 17.000.000 db „B” típusú törzsrészvényt bocsátott ki. A részvényeseknek joguk van a Társaság felosztható és a Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényeik névértékére jutó arányos hányadra (osztalék), így az EPS számításnál ezt figyelembe véve az „A” és a „B” részvényosztályokra külön EPS számíftást kell alkalmazni:

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2019. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban

EPS (alap és hígított)	2019.12.31	2018.12.31
“A” részvényosztály		
“A” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	1 224 057	1 673 311
“A” részvények súlyozott átlagos száma (db)	500 000	500 000
Egy “A” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (EUR)	2,448	3,347
“B” részvényosztály		
“B” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	20 808 967	28 446 282
“B” részvények súlyozott átlagos száma (db)	17 000 000	10 153 425
Egy “B” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos eredménye alapján (EUR)	1,224	2,802
“A” és “B” részvényosztály		
Tárgyévi eredmény	22 033 024	30 119 593
Részvények átlagos száma	17 500 000	10 653 425
Egy részvényre jutó eredmény	1,259	2,827

Az egyes részvényosztályokra jutó eredmény az adott részvényosztályban kibocsátott részvények össznévértéke alapján került megosztásra, mivel a részvények egységnyi névértékre jutó jogai azonosak.

33. Mérlegfordulónap utáni események

- 2020 február 11.-én a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft értékesítette a Corvin 6 projekt épületet, a kapcsolódó bankhitel törlesztésre került.
- A BP1 Első Ütem Kft 2020 februártól elkezdte a bérlők felé a bérleti díjak számlázását.
- 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.