

1	4	4	3	4	4	5	9	-	6	4	2	0	-	1	1	3	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	9	0	3	7	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: Futoreal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

éves beszámolóhoz

2023.01.01. - 2023.12.31.

Keltezés: Budapest, 2024. április 26.

a vállalkozás vezetői (képviselői)

P.H.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás ismertetése

Név: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
Adószáma: 14434459-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-09-903759

A Futureal Development Holding Kft-t 2008. július 14-én alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2008. augusztus 19-ei dátummal jegyezte be. 2020.12.17-én dr. Futó Péter eladta a Társaságban lévő részesedését a Futureal Holding BV-nek, amely így 100% tulajdonosa lett a Társaságnak.

A Társaság tulajdonosi szerkezete 2023. december 31-én az alábbi:

Tagok/székhelye	Üzletrész névértéke	Üzletrész százalékos aránya
Futureal Holding BV	11 520 000 EUR	100%

A Futureal Holding BV (székhely: Kronenburg 14, 1183 AS Amstelveen, Hollandia) állítja össze a vállalkozáscsoport összevont (konszolidált) éves beszámolóját, amelybe a Társaságot, mint leányvállalatot bevonták.

A konszolidált beszámoló a www.futurealgroup.com címen található meg.

A Társaság értékpapírjaival kizárólag a nem szabályozott - XBOND - piacon kereskednek, ebből kifolyólag nincs olyan kizáró ok, ami miatt a Társaság nem élhetne a számviteli törvény szerinti konszolidáció alóli mentesítési lehetőséggel.

A Társaság tőzstőkéje: 11.520.000 EUR

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

- 6420'08 Vagyonkezelés (holding) – Főtevékenység
- 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
- 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

A Társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „Számviteli Törvény”) 20. § (4) bekezdésében biztosított lehetőséggel élve a 2021. üzleti évtől, azaz 2021. január 1. napjától kezdődően a Társaság könyvvezetése és az éves beszámolójának elkészítése tekintetében az euróban történő könyvvezetésre tért át, vagyis a 2021-es üzleti évtől, azaz 2021. január 1. napjától kezdődően könyveit euróban vezeti és az éves beszámolóját euróban készíti.

A Társaság ügyvezetői, akik együttesen jogosultak a cégjegyzésre:

Hendrych David
1037 Budapest, Jablonka lejtő 17. Fsz. 2. ajtó

Pusztai László Péter
2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet utca 14. fszt. 2.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2023.01.01. – 2023.12.31.

László Zsuzsa
2120 Dunakeszi, Iskola utca 5. 10. em. 41. ajtó

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója:

Tímár Pál
Kamarai tagsági száma: 002527
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

A könyvvizsgáló által az üzleti év könyvvizsgálatért felszámított díj:
13.200 EUR + ÁFA

A Társaságnak 2023.12.31-én a következő vállalkozásokban van érdekeltsége:

Cégnév	Székhely	Részesedés bekerülési értéken EUR	Tulajdoni hányad
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	35 604	100,00%
BP1 Második Ütem Zrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	63 000	100,00%
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	3	100,00%
Futureal Management Kft	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	399 707	100,00%
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	89 166 969	73,913%
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	8 216	100,00%
Cinext Kft	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	6 270	0,122%
Finext Partners Three Alapok Alapja	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	300 000	100,00%

A Társaság 2023.08.23-án értékesítette a Finext Partners Two Alapok Alapjában lévő részesedését.

A részesedések nettó értékei az alábbiak szerint alakultak:

Cégnév	Bekerülési érték EUR 2023.12.31.	Elszámolt értékvesztés EUR-ban	Nettó érték EUR 2023.12.31.	
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	35 604	-	35 604	0
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	8 216	-	8 216	0
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	3	-	3	0
Futureal Management Kft.	399 707	-	0	399 707
Finext Partners Three Alapok Alapja	300 000	-	18 381	281 619
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	89 166 969	-	36 685 423	53 481 546
BP1 Második Ütem Zrt	63 000	-	7 286	55 714
Cinext Kft.	6 270	-	4 091	2 179
Összesen	89 979 769	-	35 759 004	54 220 765

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős a Futureal Shared Services Partnership C. V. Magyarországi Fióktelepe (adószáma: 32146314-2-42), az éves beszámolót összeállította:

Pusztai László Péter
Cím: 2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet u. 14. Fsz. 2.
Regisztrációs szám: 178048

Az ügyvezető tevékenységéért járandóságot nem vesz fel. A Társaság az ügyvezetőnek sem kölcsönt, sem előleget nem folyósított, nevükben garanciát nem vállalt.

A Társaságnak nincsenek a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei, veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem bocsát ki és nem birtokol.

A Társaság nem gyakorolt munkáltatói jogokat egyetlen munkavállaló felett sem a tárgyévben. A beszámolóban kimutatott személyi jellegű ráfordítások, a kettős munkavállalókkal kapcsolatos költségeket mutatják a Mt. 195§. alapján.

2. A számviteli politika

1. Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.

A Társaság „A” típusú mérleget készít az ún. mérlegszerű elrendezéssel.
A Társaság összköltség eljárású eredménykimutatást készít.

Az éves beszámoló adatai – a megjegyzett kivételektől eltekintve – EUR-ban értendők.

A Társaság pénzügyi éve megegyezik a naptári évvel.

A beszámolóban közzétett összehasonlító adatok a 2022.01.01-2022.12.31 időszakra vonatkoznak.
A mérlegkészítés választott időpontja - ha a számviteli politika más része vagy jogszabály ettől eltérően nem rendelkezik - a mérleg valamennyi tételéhez kapcsolódóan a fordulónapot követő 31 naptári nap, vagyis 2024.01.31.

2. A Számviteli politika főbb elemei

A Társaság költségeit a Számviteli Törvényben (továbbiakban: SZVT.) előírt tartalommal az 5 - “Költségnemek” számlaosztályban számolja el. A Számviteli Politika készítésének időpontjában a Társaság másodlagos költségelszámolást nem végez, azonban a számítógépes könyvelési rendszer lehetőséget ad különböző szempontok szerinti gyűjtésre. A jelenlegi költség elszámolási rendszer egyben meghatározta a választott eredmény kimutatás formáját és tartalmát.

Jelentős összegűnek minősül az egy évben feltárt hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt.

Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének

együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg a 2.612,47 EUR-t akkor a 2.612,47 EUR-t.

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát.

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

3. Értékelési politika

A Társaság a folytonosság elvén alapuló értékelési gyakorlatot folytat. Az értékelés során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, és az adott évről vonatkozik.

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes MNB árfolyamán kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A tárgyi eszközök beszerzési, valamint a beszerzéssel kapcsolatban felmerült költségei arra az időszakra osztódnak fel, amikor azt a Társaság előreláthatóan használni fogja. A Társaság az értékcsökkenést havonta számolja el, az aktiválás napjára vonatkozó időszaknak megfelelően. Az értékcsökkenés elszámolásának módszere lineáris, az aktiválás napjától, időarányosan kerül elszámolásra.

A részesedés, befektetés értékelésénél a Társaság mérlegeli, hogy annak a gazdasági társaságnak, amelynek valamely tulajdoni hányadát jeleníti meg a részesedés, milyen a piaci megítélése, a cégbe befektetett összeg annak esetleges megszűnése esetén várhatóan meg fog-e térülni valamint a gazdasági társaság saját tőke értékének a befektetés névértékével arányos része a befektetés könyv szerinti értéke alá csökkent-e. Ezen tényezők figyelembe vételével határozza meg az adott befektetés piaci értékét.

Amennyiben a gazdasági társaságban lévő tulajdoni részesedést jelentő befektetésnél a befektetés könyv szerinti értéke a piaci értéke alá csökken és ez a veszteségjellegű különbözet tartósan mutatkozik és jelentős összegű, akkor értékvesztést kell elszámolni.

Ha gazdasági társaságba való befektetésnek a mérlegkészítéskori piaci értéke jelentősen és tartósan magasabb, mint a befektetés könyv szerinti értéke, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszaírással csökkenteni kell. Az értékvesztés visszaírásával a befektetés könyv szerinti értéke nem haladhatja meg a beszerzési értéket.

Az adós minősítése alapján az üzleti év mérlegforduló napján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett kölcsönöknél értékvesztést kell elszámolni a követelés könyv szerinti értéke és a követelés várhatóan megtérülő összege közötti veszteségjellegű különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósan és jelentősnek mutatkozik. A követelés várhatóan megtérülő összegénél a Társaság vizsgálja az adott kölcsön, illetve a hozzá kapcsolódó kamat követelés, valamint a kölcsönbe vevő társaság likvid kötelezettségekként csökkentett eszköz értékének viszonyát.

3.1 Immateriális javak és Tárgyi eszközök

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

Az immateriális javak a várható élettartam alapján kerülnek elszámolásra.

Értékcsökkenési kulcsok:

Vagyoni értékű jogok:	10,0%
Szellemi termékek:	33,0%
Üzleti vagy cégérték:	20,0%
Épületek (Társasági adótörvény szerint)	2,0%
Bérelt Idegen ingatlan	6,0%
Saját ingatlan bérbeadása	5,0%
Műszaki berendezések, gépek	14,5%
Egyéb berendezések, felszerelések	14,5%
Számítástechnikai eszközök	33,0%

Az egyedileg 522,49 EUR beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételkor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja.

3.2 Befektetett pénzügyi eszközök

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

3.3 Készletek

A készletek értékelésekor a könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel csökkentve az elszámolt értékvesztéssel.

3.4 Követelések

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

3.5 Értékpapírok

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

3.6 Saját tőke

A saját tőkét könyv szerinti értéken kell kimutatni. A mérlegben - a saját tőke elemei között - külön tételben negatív előjellel kell szerepeltetni a jegyzett, de még be nem fizetett tőke értékét.

3.7 Céltartalékok és kötelezettségek

A céltartalékot, a kötelezettségeket a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított euró értéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni és könyv szerinti értéken kell kimutatni. A céltartalékokat és kötelezettségeket üzleti év végén az üzleti év mérlegfordulónapjára Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos vonatkozó devizaárfolyamon átszámított euró értéken kell a mérlegben kimutatni. A hosszú lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra, a Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben, valamint a Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben. A rövid lejáratú kötelezettségek között új mérlegtétel került létrehozásra a Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben

A vevőtől euróban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon euróra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

Az euróban felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel csökkentett összegben, a devizában felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított deviza, illetve a törlesztésekkel csökkentett deviza a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam szerint euróra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni.

Az áruszállításból, a szolgáltatás teljesítéséből származó, általános forgalmi adót is tartalmazó

a) euróban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,

b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által december 31-i közzétett, hivatalos devizaárfolyamon euróra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

3.8 Árbevétel

Az értékesítés nettó árbevétele a teljesítés időpontjában kerül elszámolásra, és nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

3.9 Társasági adó

A Társasági adó a tárgyévben érvényes adó jogszabályok alapján kerül az eredmény kimutatásban elszámolásra.

3.10 Egyéb

Az üzleti év során a Társaság nem folytatott kapcsolt felekkel lényeges és nem szokásos ügyleteket.

A Társaság a tárgyév során nem fedezeti célú, tőzsdén kívüli határidős ügyleteket kötött, melyek közül a fordulónapon nyitott tételeket a 0. számlaosztályban tartja nyilván. Az ügyletek adatait a következő táblázat tartalmazza.

Ügylet tárgya	Lejárati idő	Szerződés szerinti érték (EUR)	Szerződés szerinti érték	Mérlegkészítéskori piaci érték (HUF)
Deviza határidős ügylet	2024.03.13.	-37 000 000	-39 948 900 USD	359 050 669
Deviza határidős ügylet	2024.03.13.	25 000 000	10 205 000 000 HUF	511 967 201

A tárgyévben lezárt nem fedezeti célú, tőzsdén kívüli származékos ügyletek adatait a következő táblázat tartalmazza:

Ügylet tárgya	Lejárati idő	Szerződés szerinti érték (EUR)	Szerződés szerinti érték (HUF)	Ügyleten elért eredmény (EUR)
Deviza határidős ügylet	2023.03.10.	2 500 000	1 016 725 000	155 605
Deviza határidős ügylet	2023.03.22.	15 096 239	6 000 000 000	275 370
Deviza határidős ügylet	2023.03.24.	9 934 186	4 000 000 000	369 516

II. A mérlegben szereplő eszközök EUR-ban

1. Immateriális javak

Bruttó érték	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2023.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2023.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	7 211	0	0	7 211
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	7 211	0	0	7 211

Értéksökkenés	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2023.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2023.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	1 829	721	0	2 550
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	1 829	721	0	2 550

Nettó érték	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2023.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2023.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	0	0	0	0
Szellemi termékek	5 382	0	721	4 661
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	5 382	0	721	4 661

2. Tárgyi eszközök

A Társaság tárgyi eszközökkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2023.01.01. – 2023.12.31.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközök	adatok EUR-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
Tartós részesedés a Finext Vagyonkezelő Nyrt-ben	62 695 934	53 481 547
Tartós részesedés a Futureal Management Kft-ben	382 261	399 707
Tartós részesedés a BP1 Második ütem Zrt-ben	54 989	55 714
Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban	63 133 184	53 936 968
Futureal Management Kft.-nek adott kölcsön	12 050 863	0
Etele Plaza Üzemeltető Kft.-nek adott kölcsön	2 001 737	0
Futureal Belváros Kft.-nek adott kölcsön	1 079 402	1 079 402
Futureal Residential One S.á.r.l.-nek adott kölcsön	35 265 295	47 930 218
Futureal Holding BV.-nek adott kölcsön	138 675 158	348 558 519
QED Magyarország Kft.-nek adott kölcsön	12 233 995	0
QED Investments Limited-nek adott kölcsön	0	2 185 818
Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásban	201 306 450	399 753 957
Tartós részesedés Cinext Kft-ben	2 084	2 179
Tartós részesedés Finext Partners Two Alapok Alapja Ép.Bef.Alap-ban	267 665	0
Tartós részesedés Finext Partners Three Alapok Alapja Ép.Bef.Alap-ban	271 447	281 619
Egyéb tartós részesedések	541 196	283 798
Államkötvények	13 378 388	0
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	13 378 388	0
Összesen	278 359 218	453 974 723

Az adott kölcsönök kamatozóak, melyekre piaci kamatok kerültek felszámításra.

A Társaság a tárgyév során értékesítette 2038/A sorozatú államkötvényeket.

A tárgyév alatt a Társaság értékesítette a Finext Partners Two Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alapban lévő részesedését.

A Társaság a leányvállalatok saját tőke adatai alapján értékvesztést számolt el.

Leányvállalatok saját tőke adatait a következő tábla tartalmazza:

Cégnév	Saját tőke adatok
	EUR-ban 2023.12.31
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	-28 442
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	-1 154 546
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	72 357 429
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	-688 190
BP1 Második Ütem Zrt.	55 714
Finext Partners Three Alapok Alapja Ép.Bef.Alap	281 619
Futureal Management Kft.	3 623 671
Cinext Kft.	4 892 158

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2023.01.01. – 2023.12.31.

A részesedésekre elszámolt értékvesztéseket az alábbi mozgástábla mutatja be:

Cégnév	Nyitó értékvesztés EUR-ban	Tárgyévi elszámolt értékvesztés EUR	Záró értékvesztés EUR-ban
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	35 604	0	35 604
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	3	0	3
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	26 471 035	9 214 388	35 685 423
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	8 216	0	8 216
BP1 Második Ütem Zrt.	8 011	-725	7 286
Finext Partners Three Alapok Alapja Ép.Bef.Alap	28 553	-10 172	18 381
Finext Partners Two Alapok Alapja Ép.Bef.Alap	32 335	-32 335	0
Cinext Kft.	3 912	179	4 091
Összesen	26 587 669	9 171 335	35 759 004

4. Készletek

A Társaság készletekkel sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem rendelkezett.

5. Követelések

Követelések	adatok EUR-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
Adott kölcsön a Futureal New Times Kft.-nek	1 290 033	2 038 501
Adott kölcsön a Finext Vagyonkezelő Nyrt.-nek	0	207 154
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 290 033	2 245 655
Adott kölcsön a Pedrano Construction Kft.-nek	115 320	8 764 388
Adott kölcsön a Pedrano Commercial Kft.-nek	0	7 957 000
Adott kölcsön a QED Magyarország Kft.-nek	0	70 000
Általános forgalmi adó követelés	2 064	2 703
Külföldi Általános forgalmi adó követelés	242	0
Illeték követelés	5	5
Iparüzési adó követelés	3 448	3 605
TAO követelés	0	377 159
Elszámolási számla - Külföldi befektetési jegyek	0	15 000 000
Egyéb követelések	121 079	32 174 863
Összesen (Követelések kapcsolt vállalkozással szemben és egyéb követelések)	1 411 112	34 420 518

A management megítélése szerint az adott kölcsönökre vonatkozóan nem szükséges értékvesztés elszámolása. A Pedrano Commercial Építőipari Kft és a Pedrano Construction Hungary Kft a Futureal Holding stratégiai partnerei. A kölcsönöket a fejlesztés alatt álló projektek építési finanszírozásának támogatására nyújtják, és a projektek befejezésekor, vagy a likviditás más forrásból történő biztosításakor fizetik vissza.

A Társaság tárgyév folyamán befektetési jegyeket vásárolt a Lion CR.OPP. – CR.OP. III S12 és Lion CR.OPP. – CR.OP. IV S10 Alapokban, azonban az ügylet tényleges elszámolása 2024. januárjában történt, ezért a befektetési jegyek értékét a követelések között mutatja ki.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2023.01.01. – 2023.12.31.

A Pedrano Construction Kft.-nek és Pedrano Commercial Kft.-nek adott kölcsön kamatmentes, a többi adott kölcsönre piaci mértékű kamat került felszámításra, törlesztésük egy összegben, lejáratkor esedékes.

6. Értékpapírok

Értékpapírok	adatok EUR-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
OTP részesedések	2 166 015	2 264 872
Befektetési jegyek	0	10 001 000
Pénzpiaci alapon lévő befektetési jegyek	0	26 171 204
Egyéb részesedések	2 166 015	38 437 076
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	1 724 973
Állampapír rövid lejáratú	20 318 992	0
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	20 318 992	1 724 973
Értékpapírok összesen	22 485 007	40 162 049

A Pénzpiaci alapokban lévő befektetési jegyekről a következő tábla tartalmaz részletes adatokat.

Megnevezés	ISIN kód	Daradszám	Könyv szerinti érték (EUR)
BlackRock ICS Euro Government LiquidityFundPremier(AccT0)EUR	IE00B41N0724	46 801	4 596 702
BlackRock ICS Euro Liquidity Fund Premier (Acc T0) EUR	IE00B3L10570	60 270	6 115 000
BlackRock ICS Sterling Liquidity Fund Premier (Acc)SharesGBP	IE00B43FT809	35 249	4 362 131
BlackRock ICS US Dollar Liquidity Fund Premier Acc T0 USD	IE00BHRWWX48	115 223	11 097 370

A forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok soron a tárgyévben vásárolt Martley Capital Gap Financing Finco által kibocsátott kötvények szerepelnek.

A Társaság a tárgyévben értékesítette 2030/A, 2023/A, 2038/A sorozatú államkötvényeit.

7. Pénzeszközök

Pénzeszközök	adatok EUR-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
Pénztár	321	321
HUF pénzforgalmi számla egyenlege	17 873 733	5 590 923
EUR pénzforgalmi számla egyenlege	58 308 665	4 223 350
PLN pénzforgalmi számla egyenlege	7 289	188 158
USD pénzforgalmi számla egyenlege	15 613 973	23 835
GBP pénzforgalmi számla egyenlege	579 414	9 073
Lekötött betét	37 118 051	10 449 867
Bankbetétek	129 501 125	20 485 206
Összesen	129 501 446	20 485 527

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2023.01.01. – 2023.12.31.

8. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások	adatok EUR-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
Finext Nyrt.-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	9	117
Futureal Residential One S.á.r.l.-nak adott kölcsön kamat elhatárolása	106 381	4 475 453
QED Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	339 631	1 165
Futureal New Times Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	17 541	123 917
Állampapír után járó időszakos kamat elhatárolás	253 627	0
Futureal Management Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolás	1 876 039	0
Etele Plaza Üzemeltető Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolás	225 013	0
Futureal Holding B.V.-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	6 105 436	20 505 905
FR Investments Bemowo sp.k. követelésre elszámolt kamat elhatárolása	446 788	978 466
Bankkamat elhatárolása	44 030	179 021
Futureal Belváros Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolás	50 490	115 979
Futureal Prime Properties One Ingatlanalaprak adott kölcsön kamat elhatárolása	158 713	0
QED Investments Limited-nak adott kölcsön kamat elhatárolás	0	37 418
Futó Gábor Andrásnak adott kölcsön utáni kamat	0	175 631
Futureal névhasználati díj bevétel elhatárolása	307	355
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	9 624 005	26 593 427
Kötvényekből származó elhatárolt veszteség	10 678 020	9 821 996
Kötvényekhez kapcsolódó díjak elhatárolása	88	0
Egyéb költségek elhatárolása	0	109
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	10 678 108	9 822 105
Összesen	20 302 113	36 415 532

Az aktív időbeli elhatárolások növekedését az adott kölcsönök után felszámított piaci mértékű kamatok elhatárolása okozza.

III. A mérlegben szereplő források értékelése EUR-ban

9. Saját tőke

Saját tőke	Nyitó érték 2023.01.01.	Növekedések	Csökkenések	adatok EUR-ban	
				2022.12.31	Záró érték 2023.12.31
Jegyzett tőke	11 520 000	0	0	11 520 000	11 520 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0	0
Tőketartalék	85 894 072	0	0	85 894 072	85 894 072
Eredménytartalék	27 975 103	15 849 128	5 986 647	37 837 584	37 837 584
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	15 849 128	0	21 969 772	-6 120 644	-6 120 644
Összesen	141 238 303	15 849 128	27 956 419	129 131 012	129 131 012

Az előző évi eredmény az eredménytartalékba került átvezetésre. A tárgyév során a Társaság pótbefizetés adott az Etele Pláza Üzemeltető Kft. és Futureal Management Kft. leányvállalatainak.

10. Céltartalékok

A Társaság céltartalékot sem a tárgyévben, sem a tárgyévet megelőző évben nem képzett.

11. Kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek	adatok EUR-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
Belföldi szállítók	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	0
FR Management Partnership C.V. Mo.-i Fióktelep által áterhelt költség	4 475	5 494
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	4 475	5 494
TAO kötelezettség	587 963	0
K&H HUF negatív bank egyenleg	0	197
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	587 963	197
Összesen	592 438	5 691

Hosszú lejáratú kötelezettségek	adatok EUR-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
Tartozások kötvény kibocsátásból	302 311 056	441 108 470
Összesen	302 311 056	441 108 470

2021-ben a Társaság három sikeres kötvénykibocsátást hajtott végre.

Az első kibocsátás 2021. március 19-én volt, a pénzügyi teljesítés 2021. március 23-án történt. A kötvény lejáratára 2031. március 23. A felajánlott mennyiség 55 milliárd forint volt, melyre 57,75 milliárd forintnyi ajánlat érkezett. A bevont forrás összege 57,32 milliárd forint.

A második kibocsátásra 2021. november 12-én került sor, melynek pénzügyi teljesítése 2021. november 16-án volt. A kötvény lejáratára 2036. november 16. A felajánlott mennyiség 33,7 milliárd forint volt, melyre 38,85 milliárd forintnyi ajánlat érkezett. A bevont forrás összege 32,15 milliárd forint.

A harmadik kibocsátásra 2021. december 09-én került sor, melynek pénzügyi teljesítése 2021. november 13-án volt. A kötvény lejáratára 2036. november 16. A felajánlott mennyiség 24,25 milliárd forint volt, melyre 24,25 milliárd forintnyi ajánlat érkezett. A bevont forrás összege 21,55 milliárd forint.

2022. január 27-én a Társaság további kötvénykibocsátást hajtott végre, melynek pénzügyi teljesítése 2022. január 31-én volt. A kötvény lejáratára 2031. március 23. A felajánlott mennyiség 8,05 milliárd forint volt, a bevont forrás összege 6,75 milliárd forint.

A Társaság által 2022.03.19-én kibocsátott Futureal 2031 kötvény zöld kötvénynek minősül és a cégcsoport az alábbi fejlesztéseire az alábbi összegekben használta fel a kötvénykibocsátásból származó forrást.

2023.01.31-én a Társaság zártkörű kibocsátás során összesen 125.000.000 EUR névértékű kötvényt bocsátott ki.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2023.01.01. – 2023.12.31.

A 63,05 milliárd forint (hozzávetőlegesen 158 millió EUR) összértékű Futureal 2031 kötvény zöld kötvénynek minősül. A Futureal Holding a kötvénykibocsátásból származó összegeket teljes egészében az alábbiakban felsorolt, támogatható projektekre osztotta fel (beleértve az elért és célzott tanúsítványokat is). A támogatható projektek tőkeértéke 2023. december 31-én több mint 245 millió euró, ami meghaladja a kötvény összegét.

Zöld kötvény Támogatható zöld eszköz portfólió (2031)	Eszköz kategória	Földrajzi elhelyezkedés	BREEAM	Access4You	WELL CORE tanúsítvány a WELL Building Standard v1 (Marina: v2) szerint
Budapest ONE Business Park "1" Épület	Működő iroda	Magyarország	BREEAM International 2013 Új építkezés: Irodák – Nagyon jó minősítés –Végső szakasz: BREEAM (Regisztrált)	Access4You 2023-ban minősített 2024-es cél: Arany fokozat	Platina minősítés
Budapest ONE Business Park "3" Épület	Működő iroda	Magyarország	BREEAM International 2013 Új építkezés: Irodák – Kiváló minősítés	Access4You 2023-ban minősített: bronz fokozat 2024-es cél: Arany fokozat	Még nincs WELL tanúsítvány. Nem előmínősített, de Platina szintű tanúsítás várható 2024 Q3-ban
Budapest ONE Business Park "2" Épület	Működő iroda	Magyarország	BREEAM International 2013 Új építkezés: Irodák – Kiváló minősítés	Access4You 2023-ban minősített: bronz fokozat 2024-es cél: Arany fokozat	Még nincs WELL tanúsítvány. Nem előmínősített, de Platina szintű tanúsítás várható 2024 Q3-ban
Corvin Innovation Campus 1 fázis	Működő iroda	Magyarország	BREEAM Kiváló International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiváló minősítés – Közbenső szakasz (Tervezési szakasz) / BREEAM kiválónak tervezve	Access4You 2023-ban minősített: bronz fokozat 2024-es cél: Arany fokozat	Előmínősített, de Platina szintű tanúsítás várható 2024 Q4-ben
Corvin Innovation Campus 2 fázis	Iroda (Kivitelezés alatt)	Magyarország	BREEAM Kiválónak tervezve: International 2016 Új építkezés: Kereskedelmi– Kiváló minősítés – Közbenső szakasz (Tervezési szakasz)	-	-
Etele Plaza Bevásárlóközpont	Kiskereskedelem	Magyarország	BREEAM International 2009 Europe Commercial: Kiskereskedelem – Nagyon jó minősítés – Végső szakasz BREEAM In-Use (regisztrált)	Access4You tanúsítvány – Gold szint	-

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2023.01.01. – 2023.12.31.

Cinema Tower	Kiskereskedelem (Kivitelezés alatt)	Lengyelország	BREEAM In-Use International cél: kiváló minősítés (folyamatban)	-	-
			PT1: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiemelkedő minősítés – Közbenső szakasz (Tervezési szakasz)		
HelloParks Páty (Budapest Nyugat)	Kivitelezés alatt	Magyarország	PT1: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiemelkedő minősítés – Végső szakasz – folyamatban	Access4You tanúsítvány – Gold szint	-
			PT2: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiemelkedő minősítés – Végső szakasz - folyamatban		
Zöld kötvény Támogatható zöld eszköz portfólió (2038)	Eszköz kategória	Földrajzi elhelyezkedés	BREEAM	Access4You	WELL CORE tanúsítvány a WELL Building Standard v1 (Marina: v2) szerint
Cinema Tower	Kiskereskedelem (Kivitelezés alatt)	Lengyelország	BREEAM In-Use International cél: kiváló minősítés (folyamatban)	Cinema Tower	Kiskereskedelem (Kivitelezés alatt)
			FT1: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiváló minősítés – Közbenső szakasz (Tervezési szakasz)		
			FT1: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiváló minősítés – Végső szakasz		
HelloParks Fót (Budapest Észak)	Kivitelezés alatt	Magyarország	FT2: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiemelkedő minősítés – Végső szakasz – folyamatban	-	-
			FT6: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiemelkedő minősítés – Végső szakasz – folyamatban		

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2023.01.01. – 2023.12.31.

			MG1: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiváló minősítés – Közbenső szakasz (Tervezési szakasz) – teljesítve		
HelloParks Maglód (Budapest Airport)	Kivitelezés alatt	Magyarország	MG1: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiváló minősítés – Végső szakasz – teljesítve	-	-
			MG3: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiemelkedő minősítés – Végső szakasz – teljesítve		
			PT1: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiemelkedő minősítés – Közbenső szakasz (Tervezési szakasz)		
HelloParks Páty (Budapest Nyugat)	Kivitelezés alatt	Magyarország	PT1: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiemelkedő minősítés – Végső szakasz – folyamatban	-	-
			PT2: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiemelkedő minősítés – Végső szakasz - folyamatban		
HelloParks Alsónémedi (Budapest Dél)	Kivitelezés alatt	Magyarország	PT2: BREEAM International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiemelkedő minősítés – Végső szakasz - folyamatban	-	-

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2023.01.01. – 2023.12.31.

<i>Kovenáns kalkuláció (EUR)</i>	2023.12.31	2023.12.31
	FUTURE2031& FUTURE2036	FUTURE2038/1 EUR Green
A Garancia vállaló konszolidált tőkéje	405 369 099	405 369 099
Hosszú lejáratú kötvény tartozás	425 786 903	425 786 903
Rövid lejáratú kötvény tartozás	20 087 377	20 087 377
A Kibocsátó kötvény és egyéb hiteltartozásai	445 874 280	445 874 280
Készpénz és készpénzhelyettesítő eszközök	131 458 503	131 458 503
Államkötvények, diszkont kincstárjegyek	0	14 845 123
A Kibocsátó teljes nettó kötvény és egyéb hiteltartozásai	314 415 777	299 570 654
Kötvény tartozás és konszolidált tőke aránya	0,78	0,74

A kötvény tartozás és konszolidált tőke aránya 2023. december 31-én a Future2031 és Future2036-os kötvények esetében 0,78, a Future2038/1-es kötvény esetében 0,74, ami mindkét esetben megfelel a kötvénykibocsátáskor vállalt +1,00 alatti értéknek.

12. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások	adatok EUR-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
Futureal New Times Kft. kamat túlfizetés elhatárolása	0	0
Bevételek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	0	0
Kötvénykibocsátással kapcsolatos díjak	180 687	25 383
Könyvvizsgálati díj	5 459	0
Bankköltség	14 850	530
Kötvény kamat	7 721 485	15 191 924
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	7 922 481	15 217 837
Összesen	7 922 481	15 217 837

IV. Az eredmény kimutatás részletezése EUR-ban

1. Értékesítés nettó árbevétele

Értékesítés nettó árbevétele	adatok EUR-ban	
	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Névhasználati díj bevétele	304	375
Közvetített szolgáltatások	8 295	0
Értékesítés nettó árbevétele	8 599	375
Összesen	8 599	375

2. Egyéb bevételek

Egyéb bevételek	adatok EUR-ban	
	2022.01.01-2022.12.31.	2023.01.01-2023.12.31.
Kerekítési eltérés miatti bevétel	47	0
Társasági adójóváírás	492	9 894
Diszkont kincstárjegyek eredménye	0	2 435
Kapott bírságok, kötbérek	0	6 213
Összesen	539	18 542

3. Anyagjellegű ráfordítások

Anyagjellegű ráfordítások	adatok EUR-ban	
	2022.01.01-2022.12.31.	2023.01.01-2023.12.31.
Előző üzleti évek költsége	151 748	0
Könyvelési díj	3 023	3 183
Könyvvizsgálati díj	10 823	13 200
Kötvényekhez kapcsolódó szolgáltatások	185 080	13 425
Cégalapításhoz, cégmódosításhoz kapcsolódó költségek	44	92
Ügyvédi díj	8 873	2 741
Tagsági díj	11 200	5 657
Egyéb szolgáltatás költsége	880	924
Igénybe vett szolgáltatás értéke	371 671	39 222
Bankköltség	101 948	19 116
Egyéb szolgáltatások értéke	101 948	19 116
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	8 295	0
Összesen	481 914	58 338

4. Személyi jellegű ráfordítások

Személyi jellegű ráfordítások	adatok EUR-ban	
	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Béreköltség	3 894	9 926
Személyi jellegű egyéb kifizetések	75	213
Bérfjárulékok	521	1 334
Személyi jellegű ráfordítások	4 490	11 473
Összesen	4 490	11 473

5. Értécsökkenési leírás

Értécsökkenési leírás	adatok EUR-ban	
	2022.01.01-2022.12.31.	2023.01.01-2023.12.31.
Vagyoni értékű jogok terv szerinti értécsökkenése	721	721
Összesen	721	721

6. Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások	adatok EUR-ban	
	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Kerekítés	0	0
Elévült követelés értékvesztése	167	0
Előző üzleti évekre vonatkozó egyéb ráfordítások	0	242
Vissza nem térítendő támogatás	39 029	132 419
Bírság, késedelmi kamat	1 280	0
Vissza nem igényelhető áfa	16	0
Összesen	40 492	132 661

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2023.01.01. – 2023.12.31.

6. Pénzügyi műveletek bevételei

Pénzügyi műveletek bevételei	adatok EUR-ban	
	2021.02.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék	2 346 933	7 848 180
Egyéb kapott osztalék	0	72 753
Kapott (járó) osztalék és részesedés	2 346 933	7 920 933
Részesedések értékesítéséből származó nyereség	15 166	0
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	15 166	0
Hosszú lejáratú IC kölcsön után kapott kamat	7 003 105	20 685 612
Részesedés eladás nyeresége	42 336	12 433
Értékpapír (állampapírok) kapott hozama	0	543 537
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	7 045 441	21 241 582
Bankkamat	7 191 419	1 320 760
Rövid lejáratú IC kölcsön után kapott kamat	504 691	580 546
Értékpapírok, befektetési jegyek kapott hozama	0	2 864 608
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	7 696 110	4 765 914
Nem realizált árfolyamnyereség	22 724 035	0
Realizált árfolyamnyereség	2 426 969	5 228 148
Nem fedezeti célú határidős ügylet bevétele	1 420 649	800 491
Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	0	102 159
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	26 571 653	6 130 798
Összesen	43 675 303	40 059 227

A kapott osztalék soron a Finext Nyrt.-től és az OTP Bank Nyrt.-től kapott osztalék került kimutatásra.

Az egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek soron az államkötvények után járó kamatok, a tárgyévben lekötésre kerülő bankbetétek utáni kamatok, a tárgyévben vásárolt és eladásra, illetve visszaváltásra került diszkontkincstárjegyek kamatbevételei, valamint a tárgyévben vásárolt és visszaváltásra került befektetési jegyek hozamai találhatóak.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2023.01.01. – 2023.12.31.

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Pénzügyi műveletek ráfordításai	adatok EUR-ban	
	2022.01.01-2022.12.31.	2023.01.01-2023.12.31.
Részesedés értékesítésének vesztesége	181 465	0
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírból, kölcsönből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	181 465	0
Bankkamat	96 462	64
IC kamat	0	2 049
Kötvényekhez kapcsolódó kamatráfordítás	12 287 789	19 965 619
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellelű ráfordítások	12 384 251	19 967 732
Részesedések értékvesztése/ értékvesztés visszairása	-6 589 656	10 052 755
Állampapírok értékvesztése	2 560 609	0
Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	-4 029 047	10 052 755
Forgóeszközök közötti értékpapírok árfolyamvesztesége	0	726 613
Nem realizált árfolyamveszteség	0	13 299 299
Realizált árfolyamveszteség	18 098 982	1 949 196
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	18 098 982	15 975 108
Összesen	26 635 651	45 995 595

A Társaság a leányvállalatok saját tőke adatai alapján értékvesztés, illetve értékvesztés visszairást számolt el, melynek részletezése a 3. Befektetett pénzügyi eszközök pontban található. Management véleménye szerint további értékvesztés elszámolására nem volt szükség a tartós részesedések vonatkozásában az eddig elszámolt értékvesztéseken felül.

8. Adózott eredmény

Adózott eredmény	adatok EUR-ban	
	2022.01.01-2022.12.31.	2023.01.01-2023.12.31.
Adózott eredmény	15 849 128	-6 120 644

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2023.01.01. – 2023.12.31.

9. Társasági adó

Társasági adó	adatok eHUF-ban		adatok EUR-ban
	2022.01.01- 2022.12.31.	2023.01.01- 2023.12.31.	2023.01.01- 2023.12.31.
Adózás előtti eredmény	6 612 600	-2 342 861	-6 120 644
Legfeljebb az adóévet megelőző években a 8. § (1) j) pontja alapján alkalmazott adóalap növelő tételnek meghatározott része, de legfeljebb az adóévi kamatlevonási kapacitás összege	117 727	0	0
Adomány értékének 20%-a -tartós adományozási szerződés keretében 40%-a- közhasznú szervezet esetén, 50%- a MKA, NKA, illetve felsőoktatási intézmény támogatás esetén, de együttesen max. az adózás előtti eredmény összege. + Feltétel: Igazolás és támogatási szerződés megléte	590	0	0
Értékcsökkenés a társasági adó szerint	289	276	721
Bejelentett részesedés értékesítésének, apportba adásának adóévi árfolyamnyeresége, adóévben visszaírt értékvesztése, feltéve, hogy a részesedést az adózó (ideértve a jogelődjét is) az értékesítést megelőző 1 évben folyamatosan eszközei között tartotta nyilván (az átalakulás, egyesülés, szétválás miatti kivezetés nem minősül a folyamatos tartás megszakításának)	0	278	725
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi átértékelésből adódó, adózás előtti eredmény növeléseként elszámolt összeg	2 663 824	0	0
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	37 584	0	0
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított bevétel, aktívált saját teljesítmény növekedése, adóévi költség vagy ráfordítás csökkenése	1 302	0	0
Adófelajánlás miatt az adófolyószámlán történt jóváírás következtében elszámolt bevétel	197	3 787	9 893
Kapott osztalék	939 360	3 031 975	7 920 933
Társasági adóalapot csökkentő tételek	3 760 873	3 036 316	7 932 272
Értékcsökkenés a számviteli törvény szerint	289	276	721
Követelésre elszámolt értékvesztés összege	67	0	0
Bejelentett részesedéshez kapcsolódó értékvesztés, árfolyamvesztés, vagy kivezetése kapcsán elszámolt ráfordítás és bevétel különbözete	17 009	3 527 083	9 214 388
A nettó finanszírozási költségnek az EBITDA 30%-a vagy a 939.810.000 Ft közül a nagyobbik összeget meghaladó része csökkentve a megelőző évek kamatlevonási kapacitásának meghatározott részével (Tao tv. 8. § (1) j) pont) Nem kell alkalmaznia: pénzügyi intézmény, befektetési vállalkozás, biztosító, alternatív befektetésialap-kezelő, átruházható értékpapírokkal foglalkozó kollektív befektetési vállalkozás alapkezelő társasága, konszolidált beszámolót készítő vállalatcsoport tagja (bizonyos feltételek fennállása esetén)	0	0	0
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	106 976	3 887	10 155
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek	12 669	38 371	100 243
Társasági adóalapot növelő tételek	137 010	3 569 617	9 325 507
Társasági adóalap	2 988 737	-1 809 560	-4 727 415
Társasági adófizetési kötelezettség	268 986	0	0

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2023.01.01. – 2023.12.31.

Elvárt jövedelem alapja	adatok ezer HUF-ban		adatok EUR-ban	
	2022.01.01- 2022.12.31.	2023.01.01- 2023.12.31.	2023.01.01- 2023.12.31.	2023.01.01- 2023.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	3 442	144	375	
Egyéb bevételek	216	7 097	18 542	
Pénzügyi műveletek bevételei	17 481 040	15 333 871	40 059 227	
Elvárt jövedelem alapja	349 694	306 822	801 562	
Társaság minimumadó	0	27 614	72 141	

A Társaság a fizetendő adót az általános szabályok szerint állapítja meg.

V. Egyéb kiegészítő információk

1. Adóvizsgálat

A Társaságnál az adóhatóság az előző évekre vonatkozóan teljes körű adóvizsgálatot nem folytatott le. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

2. Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított tranzakciók

A Társaságnak nem piaci árazású kapcsolt tranzakciója csak a Finext Vagyonkezelő Nyrt-től kapott rövid lejáratú kölcsön formájában valósult meg, mely kapcsolt tranzakciók miatt a Társaság társasági adóalap korrekciót hajtott végre a piaci ár hatásának adóalapban történő elérése érdekében. A kölcsönre a tárgyév első felében 5,75%-os kamat, második félévére 5,15%-os kamat került felszámításra, melyet adóalap korrekciós tételként, az adólevezetés megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetők.

3. Orosz-Ukrán konfliktus Társaságra gyakorolt hatása

2022. február végén kialakult Orosz-Ukrán konfliktus Társaságra gyakorolt hatását a Társaság vezetése mérlegelte, s megállapította az nincs közvetlen hatással a fordulónapon a társaság könyveiben bemutatott eszközökre. A Társaságnak Ukrajnában és Oroszországban nincsen közvetlen kitettsége, üzleti kapcsolata.

A kialakult helyzet nem befolyásolja érdemben a Társaság vagyoni helyzetét és tevékenységét. A Társaság vezetésének megítélése szerint a 2024-es pénzügyi év során a háborús konfliktusnak csak közvetett hatásai lehetnek a Társaságra nézve a kialakult helyzet tovább gyűrűző általános gazdasági mechanizmusain keresztül.

A 2024-es üzleti évre tekintettel a következőket várjuk, a Társaság pénzügyi helyzete stabil, a cash flow tervek alapján likviditási problémákat a Társaság vezetése nem azonosított a következő 12 hónapra vonatkozóan. A Társaság folyamatosan elemzi a konfliktus miatt kialakult helyzetet.

4. Fordulónap utáni események

Nem történt kiemelkedő esemény a fordulónap után.

VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Számítás	2022.01.01- 2022.12.31.	2023.01.01- 2023.12.31.
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	192129,00%	-1632171,7%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	-6029,53%	-49140,27%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	11,70%	-4,74%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	11,22%	-4,74%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-0,19%	-0,04%

Vagyoni helyzet alakulása

Megnevezés	Számítás	2022.01.01- 2022.12.31.	2023.01.01- 2023.12.31.
Saját tőke	saját tőke / mérleg főösszeg	31,24%	22,06%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	197,09%	351,56%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév / saját tőke előző év	112,64%	91,43%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	214,46%	341,6%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	1226,03%	1120,93%

Likviditást vizsgáló mutatószámok

Megnevezés	Számítás	2022.01.01- 2022.12.31.	2023.01.01- 2023.12.31.
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek	218,59	3599,64
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú kötelezettségek	220,97	16704,99
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolások) / (rövid lejáratú kötelezettségek + passzív időbeli elhatárolások)	20,40	8,64

VII. Cash Flow-kimutatás

a	A tétel megnevezése b	adatok EUR-ban	
		2022 c	2023 d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-14. sorok)	-40 896 765	-33 327 684
1a.	Adózás előtti eredmény ±	16 521 173	-6 120 644
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-25 070 969	5 378 365
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	-8 549 796	-742 279
2	Elszámolt amortizáció +	721	721
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	-4 028 880	7 492 147
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-11 344	-12 433
6	Szállítói kötelezettség változása ±	-6 133	0
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	592 345	-586 747
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-3 402 292	7 295 356
9	Vevőkövetelés változása ±	0	0
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-17 965 583	-30 662 984
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-6 853 758	-16 111 465
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-672 045	0
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 15-17. sorok)	-87 463 737	-176 987 716
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-13 801 158	0
15	Befektetett eszközök eladása +	11 344	12 809 222
15/b	Befektetett pénzügyi eszközök állományváltozása	0	0
15/c	Beruházásra adott előlegek változása ±	0	0
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	85 709 877	111 468 371
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-161 730 733	-309 186 242
18	Kapott osztalék, részesedés +	2 346 933	7 920 933
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 18-28. sorok)	41 457 259	101 381 662
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	22 479 127	125 000 000
21	Hitel és kölcsön felvétele +	159 971 957	38 561 209
	ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	0	0
	forduló napi átértékelés vesztesége	0	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23	Tőkeváltozás	0	0
	ebből: előző évek eredménye	0	0
24	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
25	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés -	0	0
26	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-140 993 825	-56 192 899
	ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	0	0
	forduló napi átértékelés nyeresége	0	0
27	Véglegesen átadott pénzeszköz (pótbefizetés)-	0	-14 843 938
28	Véglegesen kapott pénzeszköz (pótbefizetés visszafizetése) +	0	8 857 290
IV.	Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok)	-86 903 243	-108 933 738
28	Devizás pénzeszközök átértékelése +	-244 865	-82 181
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	-87 148 108	-109 015 919