



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. részvényeseinek

A speciális célú pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

A Finext Vagyonkezelő Nyrt. Összevont kibocsátási tájékoztatója céljából, és összhangban az Európai Unió Bizottságának 809/2004/EK Rendelete (2004. április 29.) [I. melléklete 20.1. pontja] és az Európai Parlament és a Bizottság 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a kibocsátási tájékoztatókban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról szóló rendeletével (a továbbiakban 809/2004/EK rendelet), elvégeztük a Finext Vagyonkezelő Nyrt. (a „Társaság”) Összevont kibocsátási tájékoztatója 1. számú mellékletében bemutatott speciális célú pénzügyi kimutatások („speciális célú pénzügyi kimutatások”) könyvvizsgálatát, amely a 2017. december 31-i és a 2016. december 31-i fordulónapokra elkészített pénzügyi helyzet kimutatásokról, az ugyanezen időponttal végződő évekre vonatkozó átfogó eredménykimutatásokról, saját tőke változásainak kimutatásairól, cash flow kimutatásokról, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt speciális célú pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Társaság 2017. december 31-én és 2016. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időpontokkal végződő üzleti évekre vonatkozó jövedelmi helyzetéről és cash-flow-járól az Európai Unió („EU”) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban, valamint azok minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a továbbiakban: „számviteli törvény”) az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készültek.

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 speciális célú pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

A Társaságnak a 2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó és a 2016. január 1-től 2016. december 31-ig üzleti évben nem nyújtottunk nem könyvvizsgálati szolgáltatást, ez a kiegészítő melléklet 1. pontjában került bemutatásra.

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

Könyvvizsgálati megközelítésünk

Áttekintés

<i>Lényegességi szint</i>	A Társaság 2017. december 31-i mérlegének és 2017. évi eredménykimutatásának könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 16.975 EUR, amely a mérlegfőösszeg 1%-a.
	A Társaság 2016. december 31-i mérlegének és 2016. évi eredménykimutatásának könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 138.900 EUR, amely az adózás előtti eredmény 5%-a.
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</i>	Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsön megtérülése

A könyvvizsgálatunk megtervezése során meghatároztuk a lényegességi szinteket és felmértük a speciális célú pénzügyi kimutatások 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 speciális célú pénzügyi kimutatások 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 beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Szakmai megítélésünk alapján meghatároztunk a lényegességhez kapcsolódó bizonyos nagyságrendi küszöbértékeket, ideértve a speciális célú pénzügyi kimutatások egészére vonatkozó lényegességi szinteket, 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 speciális célú pénzügyi kimutatások egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

<i>Lényegességi szint 2017. december 31.</i>	16.975 EUR
<i>Meghatározás módja</i>	A lényegesség meghatározásának alapja a mérlegfőösszeg 1%-a.
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	Azért választottuk a mérlegfőösszeget a viszonyítás alapjául, mert a Társaság 2017-ben operatív tevékenységet nem folytatott, így megítélésünk szerint ez a mutatószám a legmegfelelőbb a lényegességi szintünk meghatározásához.

<i>Lényegességi szint 2016. december 31.</i>	138.900 EUR
<i>Meghatározás módja</i>	A lényegesség meghatározásának alapja az adózás előtti eredmény 5%-a.
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	Azért választottuk az adózás előtti eredményt viszonyítás alapjául, mert megítélésünk szerint ez a mutatószám a legmegfelelőbb a lényegességi szintünk meghatározásához, figyelembe véve a Társaság 2016-os évi tevékenységét.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</i>	<i>A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések vonatkozásában elvégzett eljárások</i>
<p><i>Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsön megtérülése</i></p> <p>A Társaság a 2017. december 31-i mérlegében 1.686.712 EUR összegű adott kölcsönt mutat ki a Futureal Development Holding Kft.-vel szemben (2016. december 31-én 1.707.019 EUR).</p> <p>A kölcsön kamatmentes és a mérlegfordulónapokat követő 12 hónapon belül visszafizetendő. Lásd a kiegészítő melléklet 15. megjegyzése.</p> <p>Az adott kölcsön a legjelentősebb tétel a mérlegben, az eszközök 99,4 %-t teszi ki 2017. december 31-én és 33,3 %-t tesz ki 2016. december 31-én.</p>	<p>Vizsgálatunk fókuszában az adott kölcsön megtérülése állt, amelynek vonatkozásában a következő eljárásokat végeztük:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Írásos megerősítést kértünk közvetlenül a Futureal Development Holding Kft.-től a mérlegben bemutatott adott kölcsön vonatkozásában és összehasonlítottuk a visszaigazolt összeget a mérlegben kimutatott összeggel. - Áttekintettük a Futureal Development Holding Kft. likviditását és a kölcsön visszafizetésére vonatkozó képességét. - Megvizsgáltuk az adott kölcsönök értékelését. <p>A fenti vizsgálatok eredményeként nem azonosítottunk lényeges hibát.</p>

Egyéb információk: az Összevont kibocsátási tájékoztató

Az egyéb információk a Társaság Összevont kibocsátási tájékoztatójából állnak. A vezetés felelős az Összevont kibocsátási tájékoztatónak az Európai Unió Bizottságának 809/2004/EK Rendelete (2004. április 29.) [I. melléklete 20.1. pontja] és az Európai Parlament és a Bizottság 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a kibocsátási tájékoztatókban foglalt információk formátuma,



az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról szóló rendeletével összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a speciális célú pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az Összevont kibocsátási tájékoztatóra és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

A speciális célú pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk az Összevont kibocsátási tájékoztató átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az Összevont kibocsátási tájékoztató lényegesen ellentmond-e a speciális célú pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az Összevont kibocsátási tájékoztató lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Ebben a tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége a speciális célú pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a speciális célú pénzügyi kimutatásoknak 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 pénzügyi kimutatásokra 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 speciális célú pénzügyi kimutatások elkészítése.

A speciális célú pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően köztegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel speciális célú pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

A könyvvizsgáló speciális célú pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelősége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a speciális célú pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott speciális célú pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

- Azonosítjuk és felmérjük a speciális célú pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás

fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel speciális célú pénzügyi kimutatásokban való alkalmazása valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet a speciális célú pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a speciális célú pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a speciális célú pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

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

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki speciális célú pénzügyi kimutatások 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

Könyvvizsgálóvá választás

A Társaság első alkalommal 2011. szeptember 19-én választott minket könyvvizsgálójává. Megválasztásunk a részvényesi határozatok alapján évente ismételtlen jóváhagyásra került, 7 év folyamatos megbízást eredményezve. A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező megbízásért felelős partner Mészáros Balázs.



Nyilatkozat

Az Európai Unió Bizottságának 809/2004/EK Rendelete (2004. április 29.) I. mellékletének 1.2 pontja és a XXV. mellékletének 1.2 pontja előírásainak megfelelően a jelen Összevont kibocsátási tájékoztató részét képező ezen jelentésért elismerjük a felelősségünket, és kijelentjük, hogy megfelelő figyelmet fordítottunk arra, hogy a jelentésünkben foglalt információ a legjobb tudásunk szerint a tényekkel összhangban van és nem került elhagyásra olyan információ, ami lényeges hatással lenne rá. Ez a nyilatkozat a jelen összevont kibocsátási tájékoztatóban a fenti 809/2004 rendelet [az I. melléklet 1.2. pontja és a XXV. melléklet 1.2. pontja] követelményeinek megfelelően szerepel.

Budapest, 2018. június 18.

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

Mészáros Balázs
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 005589

Finext Vagyonkezelő Nyrt.

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

Tartalom

Átfogó eredménykimutatások.....	3
Pénzügyi helyzet kimutatásai (mérlegek).....	4
Saját tőke változásainak kimutatása	5
Cash flow kimutatások	6
Kiegészítő melléklet a beszámolóhoz.....	8
1. Általános háttér	8
2. A jelentős számvetési politikák összefoglalója.....	9
3. Pénzügyi kockázatkezelés.....	15
4. Kritikus számvetési becslések és megítélések.....	17
5. Részesedések.....	18
6. Egyéb adminisztratív költségek	19
7. Pénzügyi eredmény	20
8. Nyereségadó.....	20
9. Pénzügyi instrumentumok.....	21
10. Vevők és egyéb követelések.....	22
11. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek.....	23
12. Jegyzett tőke és árszó	23
13. Felhalmozott eredmény	24
14. Szállítói és egyéb kötelezettségek	24
15. Hitelek, kölcsönök.....	24
16. Halasztott nyereségadó.....	25
17. Nettó adósságállomány egyeztetése.....	26
18. Saját tőke megfeleltetési tábla.....	26
19. Kötelezettség vállalások	27
20. Kapcsolt felek.....	28
21. Egy részvényre jutó eredmény	29
22. A fordulónap utáni események	30

Átfogó eredménykimutatások

Adatok EUR-ban

Átfogó eredménykimutatás	Megjegyzés	2017. dec. 31-én végződő üzleti év	2016. dec. 31-én végződő üzleti év
Egyéb adminisztratív költségek	6	(27 179)	(37 600)
Működési eredmény		(27 179)	(37 600)
Pénzügyi bevételek	7	129	2 990 687
Pénzügyi ráfordítások	7	(821)	(21 881)
Pénzügyi eredmény		(692)	2 968 806
Adózás előtti eredmény		(27 871)	2 931 206
Nyereségadó	8	(1 100)	0
Tárgyévi eredmény		(28 971)	2 931 206
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény		(23 517)	37 369
Tárgyévi átfogó eredmény		(52 488)	2 968 575
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	21		
Alap és hígított		(0,06)	5,86

A 7-29. oldalakon található kiegészítő melléklet a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi.

Pénzügyi helyzet kimutatásai (mérlegek)

Adatok EUR-ban

Pénzügyi helyzet kimutatás	Megjegyzés	2017. dec. 31-én	2016. dec. 31-én	2016. jan. 1-jén
Eszközök				
Befektetett eszközök				
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	9	0	0	700 019
Értékesíthető Pénzügyi Eszközök (AFS)	5	2 325	2 321	2 322
		2 325	2 321	702 341
Forgóeszközök				
Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	15	1 686 712	1 707 019	1 448 311
Vevő és egyéb követelések	10	1 357	3 411 806	4 236 685
Nyereségadó követelés		0	457	454
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	11	7 152	6 479	41 575
		1 695 221	5 125 761	5 727 025
Eszközök összesen		1 697 546	5 128 082	6 429 366
Saját tőke és kötelezettségek				
Jegyzett tőke	12	1 596 832	1 596 832	1 596 832
Egyéb tartalékok	13	0	0	-384 498
Devizaátszámítási különbözet		13 852	37 369	0
Felhalmozott eredmény	13	76 831	3 485 473	5 207 767
Saját tőke összesen		1 687 515	5 119 674	6 420 101
Kötelezettségek				
Hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Szállítói és egyéb kötelezettségek	14	9 393	8 408	9 265
Nyereségadó kötelezettség		638	0	0
		10 031	8 408	9 265
Kötelezettségek összesen		10 031	8 408	9 265
Saját tőke és kötelezettségek összesen		1 697 546	5 128 082	6 429 366

A 1-29. oldalakon található beszámolót az Igazgató 2018. június 18-án jóváhagyta és a Tulajdonos elé elfogadásra beterjesztette. A beszámoló elfogadására a Tulajdonos jogosult és az elfogadás előtt kérhet módosításokat. Korábbi tapasztalatok alapján rendkívül kicsi annak a valószínűsége, hogy a Tulajdonos módosítási igényt támaszt, és a múltban erre még nem volt példa.

Igazgató

Pénzügyi igazgató

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

Saját tőke változásainak kimutatása

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	Jegyzett tőke	Egyéb tartalékok	Felhalmozott eredmény	Deviza- átszámítási különbözlet	Összesen
Nyitó - 2016.01.01		1 596 832	(384 498)	5 207 767	0	6 420 101
Hosszú lejáratú kölcsönök rövid lejáratúvá válása miatti diszkontálás megszüntetése	13	0	384 498	(384 498)	0	0
Egyéb átfogó eredmény - Devizaátszámítási különbözlet		0	0	0	37 369	37 369
Tárgyévi eredmény		0	0	2 931 206	0	2 931 206
Jóváhagyott osztalék	13	0	0	(4 269 002)	0	(4 269 002)
Záró - 2016.12.31		1 596 832	0	3 485 473	37 369	5 119 674
Nyitó - 2017.01.01		1 596 832	0	3 485 473	37 369	5 119 674
Egyéb átfogó eredmény - Devizaátszámítási különbözlet		0	0	0	(23 517)	(23 517)
Tárgyévi eredmény		0	0	(28 971)	0	(28 971)
Jóváhagyott osztalék	13	0	0	(3 379 671)	0	(3 379 671)
Záró - 2017.12.31		1 596 832	0	76 831	13 852	1 687 515

A 7-29. oldalakon található kiegészítő melléklet a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi

Cash flow kimutatások

Adatok EUR-ban

Cash-flow kimutatás	Megjegyzések	2017.01.01.- 2017.12.31.	2016.01.01.- 2016.12.31.
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		(27 871)	2 931 206
Adózás előtti eredmény módosítások:			
Pénzügyi / kamatráfordítások	7	5	(21 881)
Befektetésből származó bevétel (kamat, osztalék)	7	-	(2 831 193)
Fizetett adó	8	(1 100)	-
Adott kölcsön diszkontálásának feloldásából származó kamatbevétel		-	(156 720)
Aktív időbeli elhatárolások változása		-	-
Passzív időbeli elhatárolások változása		-	(1 336)
Egyéb eredményt módosító tételek		181	7 379
Működési eredmény működő tőkében bekövetkezett változások nélkül		(28 785)	(72 545)
Értékesíthető Pénzügyi Eszköz (AFS)	5	(4)	1
Vevő és egyéb követelések változása	10	2 307	843 418
Nyereségadó követelés		457	(3)
Szállító és egyéb kötelezettségek változása	14	985	(857)
Nyereségadó kötelezettség		638	-
Működő tőkében működési tevékenységből bekövetkezett pénzeszköz változások		4 383	842 559
Kifizetett pénzügyi ráfordítások / kamatok	7	-	4 279
Működési tevékenységből származó cash flow		(24 401)	774 293
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Kapott osztalék	7	-	2 831 193
Kapcsolt felektől kapott kölcsöntörlesztések		25 074	(247 260)
Befektetési tevékenységből származó cash flow		25 074	2 583 933
Pénzügyi tevékenységből származó cash flow			
Hosszú lejáratú hitelekbeől származó bevétel		-	856 739
Osztalékelőleg		-	(4 250 064)
Pénzügyi tevékenységből származó cash flow		-	(3 393 325)
Pénzeszközök nem realizált árfolyam nyeresége / vesztesége		1	3
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek nettó növekedés (csökkenése)		673	(35 096)
Pénz és pénzeszköz-egyenértékes év elején		6 479	41 575
Pénz és pénzeszköz-egyenértékes év végén		7 152	6 479

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

Mindkét időszakban a legjelentősebb pénzmozgással nem járó tranzakciókat az anyavállalattól és leányvállalattól kapott kölcsönökhöz, valamint a leányvállalatnak adott kölcsönökhöz kapcsolódó valósérték módosítások és a kapcsolódó elszámolt kamatok jelentették (4.1 megjegyzés).

Kiegészítő melléklet a beszámolóhoz

1. Általános háttér

A Társaság ismertetése

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

A Finext Nyrt-t 2009. július 8-án alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2009. július 22-ei dátummal jegyezte be. A társaság tulajdonosai 96,38 %-ban a Cordiahomes Holding Limited (székhely: Kyriakou Matsi 16, EAGLE HOUSE 10 th floor Ag.Omologites 1082 Nicosia, Ciprus); 3,62 % magánszemélyek tulajdonában lévő közkez hányad. A Társaság anyavállalata a Cordiahomes Holding Limited. A Társaság felett a végső ellenőrzést gyakorló felek Dr. Futó Péter és Futó Gábor magánszemélyek. A csoport struktúrája alapján nem készül olyan konszolidált beszámoló, amelybe a Társaság leányvállalatként kerül bevonásra.

A Társaság törzstőkéje: 1.596.832 EUR.

A Társaság alaptőkéje 500.000 db egyenként 1.000 Ft névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészvényből áll. A Tárgyévben új részvények nem kerültek kibocsátásra. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyévben, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció a 2017-es év során nem történt. A Társaság 2009-ben került bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

6420'08 Vagyonkezelés (holding) – Főtevékenység

A Társaságnak képviselőit az Igazgatóság tagjai jogosultak:

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

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló által az általános könyvvizsgálatért felszámított díj: 4.851 EUR + Áfa. A Társaság könyvvizsgálója:

Mészáros Balázs (1137 Budapest, Katona J. u. 25. V. em. 4.)
Könyvvizsgálói igazolvány száma: 005589
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

A Társaság választott könyvvizsgálója a 2017. január 1-től 2017. december 31-ig tartó üzleti évben a Finext Nyrt. részére nem nyújtott nem könyvvizsgálói szolgáltatást.

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

A menedzsment tevékenységet a Társaságnál a Futureal Management Kft látja el. A vele történt tranzakciók a kapcsolt felekre szóló pontban (21. megjegyzés) kerülnek kifejtésre.

2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója

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

2.1 A mérlegkészítés alapja

A Társaság ezen egyedi speciális célú éves beszámolója a Társaság, mint Kibocsátó, által 2018. május 28. napján elhatározott, részvények zártkörű forgalomba hozatalával végrehajtott alaptőke-emelés keretében kibocsátott részvények szabályozott piacra történő bevezetéséhez készült, az Összevont Tájékoztatót alátámasztandó.

Jelen egyedi speciális célú éves beszámoló az Európai Unió (EU) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottságának (IFRS IC) értelmezéseivel összhangban készült.

Az Összevont Tájékoztató a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („Tpt.”), a Bizottság 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a tájékoztatókban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról szóló 809/200 4/EK rendelete, továbbá a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em.; Cg. 01-10-044764) („Budapesti Értéktőzsde”) Általános Üzletszabályzata alapján készült.

A Társaság a jelen időszakra a korábbiakban már készített éves beszámolót, amely beszámoló a Társaság első IFRS szerint készített éves beszámolója volt. Ezen korábbi beszámoló tartalmazta az IFRS 1 szerinti közzétételi követelményeket. Ezen korábbi beszámoló prezentációs pénzneme a forint volt, valamint a mérlegfordulónap utáni események elemzése 2018. március 22-vel bezárólag történt meg.

A Társaság a beszámoló összeállítása során a bekerülési érték módszert alkalmazta.

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

2.1.1 Fordulónapot megelőző üzleti évben hatályos Standardok és értelmezések, amelyeket az IASB kibocsátott és az EU befogadott

Az IAS 7 „Cash-flow kimutatások” standard esetén az Európai Unió által 2017. november 6-án befogadott közzétételi kötelezettségeket részletező kiegészítés hatását a Társaság a 17. megjegyzésben mutatja be.

Nincs más olyan, fordulónapot megelőző üzleti évben hatályba lépett IFRS vagy IFRIC értelmezés, amely lényeges hatást gyakorolna a Társaságra.

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

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

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

Az IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok” című standard a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolásával, értékelésével és megjelenítésével foglalkozik. Az IFRS 9 standard teljes verziója 2014 júliusában jelent meg és az IAS 39 standard pénzügyi instrumentumok besorolására és értékelésére vonatkozó részeit váltja fel. Az IFRS 9 standard a pénzügyi eszközök valós értéken értékelt és amortizált bekerülési értéken értékelt kategóriákba történő besorolását írja elő. A pénzügyi eszközöket a kezdeti megjelenítéskor kell ezekbe a kategóriákba besorolni. A besorolás a Társaság pénzügyi instrumentumok kezelésére alkalmazott üzleti modelljétől és az adott instrumentum szerződéses feltételei alapján meghatározott jellemzőitől függ. A tőkeinstrumentumokba való befektetések értékelése eredménnyel szemben valós értéken történik. A valós érték változás elszámolható az egyéb átfogó eredménnyel szemben, amennyiben a társaság a megjelenítéskor ezt a lehetőséget választja, a döntést azonban később módosítani már nem lehet. Az értékvesztés elszámolását illetően az IAS 39 standard felmerült veszteség modelljét felváltja az új, várható hitelezési veszteségeken alapuló modell. A pénzügyi kötelezettségek vonatkozásában a standard az IAS 39 standard legtöbb előírását megtartja. A fő változás az, hogy ha a társaságok a pénzügyi kötelezettségek értékelésére a valós értéken történő értékelést választják, a valós érték változásának a társaság saját hitelezési kockázatából adódó részét az eredménykimutatás helyett az egyéb átfogó eredményben kell megjeleníteni, kivéve, ha ez számvitelileg nem valós bemutatáshoz vezetne. Az IFRS 9 standard lazítja a fedezeti hatékonysággal kapcsolatos követelményeket. A standard gazdasági kapcsolatot követel meg a fedezeti ügylet és a fedezett ügylet között, fedezeti arányként pedig alkalmazható a vezetés által a kockázatkezelés során ténylegesen használt arányszám. A fedezeti dokumentáció - eltérésekkel - továbbra is követelmény. A standard a 2018. január 1-jén és ezt követően kezdődő üzleti évekre hatályos, korai alkalmazása megengedett. A legjelentősebb pénzügyi instrumentumokat a kapcsolt hitelek és szállítói kötelezettségek jelentik. Ebből adódóan várhatóan az értékvesztés szabályok IFRS 9 szerinti változása sem fog jelentős hatást gyakorolni a Társaságra. Mivel a Társaság a leányvállalati befektetéseit IAS 27 szerinti bekerülési értéken értékeli, így az IFRS 9 tőkebefektetésekre vonatkozó változásai nem lesznek hatással a Társaságra. Fedezeti elszámolást a Társaság nem alkalmaz. Az Európai Unió 2016. november 22-én fogadta be az új standardot.

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

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

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

2.2 Külföldi pénznemek átváltása

(a) Funkcionális és beszámolási pénznem

A Társaság éves beszámolóit a Társaság elsődleges működési környezetének pénznemében készítik (funkcionális pénznem). A Társaság funkcionális pénzneme a forint, míg a beszámolás pénzneme az euró.

A Társaság a számviteli politikájában rögzítette, hogy a saját tőke elemeit a 2016. január 1-ei árfolyamon váltja át a beszámoló pénznemére.

(b) Tranzakciók és egyenlegek

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

2.3 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

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

2.4 Pénzügyi eszközök

2.4.1 Besorolás

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

Kölcsönök és követelések

A kölcsönök és követelések olyan fix vagy meghatározható kifizetéssel rendelkező nem származékos pénzügyi eszközök, melyeket nem jegyeznek aktív piacokon. A kölcsönöket és követeléseket a forgóeszközök között tartja nyilván a Társaság, kivéve azokat, amelyek lejáratát meghaladja a mérlegfordulónaptól számított 12 hónapot. Utóbbiak a befektetett eszközök között mutatja ki a Társaság. A kölcsönök és követelések az „Adott kölcsönök”, a „Vevő- és egyéb követelések” valamint a „Pénz és pénzeszköz egyenértékesek” mérlegsorokat tartalmazzák (16., 11., 12. megjegyzések).

2.4.2 Megjelenítés és értékelés

Pénzügyi eszköz vásárlása vagy értékesítése a tranzakció teljesítésének napján kerül elszámolásra, vagyis azon a napon, amelyen a Társaság kötelezettséget vállal az eszköz megvásárlására vagy értékesítésére. A befektetések kezdetben a tranzakciós költségekkel növelt valós értéken kerülnek megjelenítésre minden olyan pénzügyi eszköz esetében, amely nem eredménnyel szemben valós értéken van nyilvántartva. Pénzügyi eszközök kivezetésére akkor kerül sor, amikor a Társaságnak az adott tételből származó cash-flow-

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

ra való joga lejárt vagy átruházásra került, és a Társaság egyben átruházta a tulajdonláshoz kapcsolódó lényeges kockázatokat és hasznokat is.

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

2.5 Pénzügyi instrumentumok nettósítása

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

2.6 Pénzügyi eszközök értékvesztése

a) Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök

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

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

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

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

2.7 Vevőkövetelések

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

2.8 Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

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

2.9 Jegyzett tőke

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

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

2.10 Szállítói kötelezettségek

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

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

2.11 Hitelek

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

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

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

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

2.12 Tényleges és halasztott nyereségadó

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

A Társaság az alábbiakat tekinti nyereségadónak az IAS12 alapján:

- társasági adó
- helyi iparűzési adó
- innovációs járulék

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

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

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

2.13 Kamatbevétel

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

2.14 Osztalékfizetés

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

2.15 Osztalékbevétel

Az osztalékbevétel akkor kerül megjelenítésre, amikor a Társaság jogosulttá válik az osztalékra. A Társaságnak egy darab részvénye van a Cordia Homes Holding Ltd-ben, mely osztalékelsőbbbségi részvény után 2016 végéig osztalékelsőbbbségi jog illette meg (lásd a 7. megjegyzésben) a pénzügy bevételek részletezései közt). 2017-től az osztalékelsőbbbségi jog ehhez az egy darab részvényhez kapcsolódóan megszűnt.

3. Pénzügyi kockázatkezelés

3.1 Pénzügyi kockázati tényezők

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

A Társaság kockázatkezelését a központi treasury osztály végzi.

(a) Piaci kockázat

(i) Árfolyamkockázat

A Társaság külföldi devizás eszközöket is tart (AFS részesedések), ami magában hordozza a devizaárfolyamok, különösen a forint árfolyamának változásából adódó kockázatot. Árfolyamkockázat jövőbeli kereskedelmi tranzakciókból, a mérlegben megjelenített eszközökből és kötelezettségekből keletkezhet.

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

Ha a forint 2017. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 152 EUR-ral lett volna alacsonyabb, ami főként a Futureal Real Estate Holding Ltd-ben való részesedés összegéből adódóan, amely nem tekinthető jelentős kockázatnak.

(ii) Árkockázat

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

(b) Hitelezési kockázat

Hitelezési kockázat pénzeszközökből és pénzeszköz-egyenértékesekből, bankoknál és pénzügyintézeteknél elhelyezett betétekből, valamint a leányvállalatokkal szembeni hitelezési kitétségekből származik, beleértve a kinnlévőségeket és azokat a tranzakciókat, amelyekre a Társaság kötelezettséget vállalt. A hitelezési kockázattal kapcsolatos további közzétételeket lásd a 16. Hitelek, kölcsönök megjegyzésekben.

(c) Likviditási kockázat

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

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

Adatok EUR-ban

2017. december 31-én	3 hónapnál rövidebb lejáratú	3 hónap és 1 év közötti lejáratú	1 és 2 év közötti lejáratú	2 és 5 év közötti lejáratú	5 éven túli lejáratú
Szállítók és egyéb kötelezettségek	9 393	0	0	0	0

2016. december 31-én	3 hónapnál rövidebb lejáratú	3 hónap és 1 év közötti lejáratú	1 és 2 év közötti lejáratú	2 és 5 év közötti lejáratú	5 éven túli lejáratú
Szállítók és egyéb kötelezettségek	8 408	0	0	0	0

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

3.2 A tőke kezelése

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

A Társaság ennek értékelése során a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásait követi figyelemmel. E törvény szerinti megfelelő tőke fenntartásakor a Társaságnak a Saját tőke megfeleltetési tábla (18. megjegyzés) szerinti saját tőkét és azok elemeit kell figyelembe vennie.

4. Kritikus számviteli becslések és megítélések

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

4.1 Kritikus számviteli becslések és feltételezések

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

Kapcsolt vállalkozásnak nyújtott kamatmentes kölcsönök elszámolása

A kapcsolt vállalatoknak adott kamatmentes kölcsönöket a Társaság kezdetben valós értéken jeleníti meg. A kezdeti megjelenítés során keletkezett veszteséget a Társaság közvetlenül a saját tőkében számolja el.

A valós érték becslése során a Társaság a kölcsön nyújtásának pillanatában elérhető összehasonlítható piaci kamatlábbal, illetve a kölcsönszerződésben szereplő visszafizetési/lejárat határidővel kalkulál.

A kapcsolt vállalkozásnak nyújtott kölcsön csak a 2016.01.01-i nyitó mérlegben szerepel diszkontált értéken, 2016-ban, illetve 2017-ben diszkontálásra nem került sor mivel a kapcsolt kölcsön szerződések rövid lejáratúvá váltak, és emellett a kölcsönnyújtó által adott írásbeli kérésre öt napon belül visszafizetendők. A módosított szerződés szerinti végső lejárat 2018. december 31-e.

A visszafizetés ütemezéséből fakadó bizonytalanság miatt a Társaság 2016-ban és 2017-ben nem tudja megfelelő bizonyossággal meghatározni azt az időszakot, amelyre a kamatfizetésből fakadó valós érték különbözetet számszerűsíteni kellene.

Emellett a Társaság úgy véli, hogy a jelen piaci helyzetben jellemző alacsony kamatlábak mellett (a kölcsön jellemzőit a 15. megjegyzés tartalmazza) a diszkontálás hatása nem jelentős a kölcsön összegéhez képest. Ezen körülmények alapján a Társaság nem tudta megfelelő bizonyossággal számszerűsíteni az átértékelés esetleges hatását.

5. Részesedések

A Társaság 2017. december 31-én az alábbi részesedésekkel rendelkezik:

Név	Bejegyzés országja és a tevékenység helye	Az üzleti tevékenység jellege	Az társaság által közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%)	Az társaság által közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%)
			2017. december 31.	2016. december 31.
Cordia Homes Holding Limited	Magyarország	Holding	0,0001%	0,0001%
Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.	Magyarország	Holding	0,02%	0,02%
Futureal Real Estate Holding Ltd	Magyarország	Holding	0,002%	0,002%

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

Befektetésekből történt változásokat az alábbi táblázat mutatja be:

Adatok EUR-ban	2017	2016
Év elején (január 1.)	2 321	2 322
Átértékelés miatti árfolyamkülönbözlet	4	(1)
Év végén (december 31.)	2 325	2 321

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

Adatok EUR-ban	2017.12.31	2016.12.31	2016.01.01
Cordia Homes Holding Ltd	1	1	1
Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.	322	322	319
Futureal Real Estate Holding Ltd	2 002	2 000	1 999
Összesen	2 325	2 323	2 319

6. Egyéb adminisztratív költségek

Adatok EUR-ban	2017	2016
Könyvelési és könyvvizsgálati díjak	(10 349)	(17 145)
Igazgatósági tiszteletdíjak	(7 762)	(7 706)
Ügyvédi díj	0	(1 079)
Igazgatósági tiszteletdíjak adói és járulékai	(3 451)	(2 196)
Tőzsdei kibocsátói közzétételi díjak	(5 391)	(4 941)
IFRS-ben nem mérlegképes immaterális javak (védjegyek) mérlegről való kivezetése	0	(4 305)
Egyéb adminisztratív költségek	(226)	(228)
Egyéb adminisztratív költségek	(27 179)	(37 600)

7. Pénzügyi eredmény

Adatok EUR-ban	2017	2016
Bankköltések	(812)	(4 280)
Egyéb pénzügyi ráfordítások	(10)	(17 601)
Pénzügyi ráfordítások	(821)	(21 881)
Kapcsolt vállalkozástól járó osztalék	129	2 833 886
Egyéb kapcsolt vállalkozásnak nyújtott kamatmentes kölcsön utáni kamatbevétel	0	156 721
Egyéb pénzügyi bevételek	0	77
Pénzügyi bevételek	129	2 990 684
Pénzügyi eredmény	(692)	2 968 803

8. Nyereségadó

Adatok EUR-ban	2017	2016
Adótörvény szerinti nyereségadó:		
A tárgyévi eredményt terhelő adótörvény szerinti nyereségadó	(1 100)	0
Összes adótörvény szerinti nyereségadó	(1 100)	0
Halasztott adó (16. megjegyzés):	0	0
Az átmeneti különbözetek növekedése/csökkenése	0	0
Összes halasztott adóráfordingítás/(bevétel)	0	0
Összes nyereségadóráfordingítás/(bevétel)	(1 100)	0

Adatok EUR-ban	2017	2016
Adózás előtti eredmény	(27 868)	2 778 428
Társaság adókulcsával számított adóráfordingítás (2016-ban 10%, 2017-ben 9%)	2 510	(277 843)
- Kapott bevételként elszámolt osztalék (Nem adóköteles nyereség adóhatása)	13	283 423
- Adóban nem érvényesíthető költségek adóhatása	(3 622)	(5 580)
Nyereségadó	(1 100)	0

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

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

Adatok EUR-ban		
Nyereségadó megoszlás adótípusok közt:	2017	2016
IFRS Nyereségadó	(1 100)	0
Társasági adó	(1 100)	0
Társasági adó (halasztott)	0	0

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

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

9. Pénzügyi instrumentumok

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

Adatok EUR-ban	Kölcsönök és követelések		
	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Mérlegben levő pénzügyi eszközök			
Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásnak	0	0	700 019
Értékesíthető pénzügyi eszköz (AFS)	2 325	2 321	2 322
Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	1 686 712	1 707 019	1 448 311
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	7 152	6 479	41 575
Vevők és egyéb követelések között kimutatott pénzügyi instumentumok	161	582	2 916
Pénzügyi instumentumok összesen	1 696 350	1 716 401	2 195 143

A Társaság rendelkezik olyan egyéb követelésekkel, amelyek nem sorolhatóak a pénzügyi instumentumok közé. A vevő és egyéb követelések részletezését a 10. megjegyzés tartalmazza.

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

Adatok EUR-ban	Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott egyéb pénzügyi kötelezettségek		
	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Mérlegben levő kötelezettségek			
Szállítói és egyéb kötelezettségek	6 997	6 073	8 086
Összesen	6 997	6 073	8 086

10. Vevők és egyéb követelések

Adatok EUR-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Bevételek aktív időbeli elhatárolásai és egyéb követelések	161	3 408 723	4 234 519
Egyéb adókövetelések	1 196	3 083	2 165
Vevő- és egyéb követelések	1 357	3 411 806	4 236 685

Az egyéb követelések között a Társaság a tulajdosok részére kifizetett osztalékelőleget tartja nyilván az alábbiak szerint:

- 2015-ben a tulajdonosok részére kifizetett osztalékelőleg jelenik meg 2016. január 1-én, mint egyéb követelés, összesen 4 231 604 EUR értékben. Az éves osztalék jóváhagyása megtörtént 2016. április 21-én.
- 2016-ban a tulajdonosok részére kifizetett osztalékelőleg jelenik meg 2016. december 31-én, mint egyéb követelés, összesen 3 408 141 EUR értékben. Az éves osztalék jóváhagyása megtörtént 2017. április 29-én.
- 2017-ben a Társaság nem fizetett osztalékelőleget a tulajdonosai részére.

Az egyéb adókövetelések ÁFA követeléseket, illetve osztalékadó követelést tartalmaznak.

A követelések korosítása a következő:

Adatok EUR-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Le nem járt	0	0	0
1 és 3 hónap közötti	1 273	3 582	2 175
3 és 6 hónap közötti	10	3 408 150	4 234 500
6 és 12 hónap közötti	74	10	10
12 hónapon túli	0	64	0

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

Adatok EUR-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 01.
EUR	0	0	0
HUF	1 357	3 411 806	4 236 685
Összesen EUR	1 357	3 411 806	4 236 685

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

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

11. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

Adatok EUR-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Pénzeszköz	7 152	6 479	41 575
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek (folyószámlahitelek nélkül)	7 152	6 479	41 575

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

Adatok EUR-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	7 152	6 479	41 575
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	7 152	6 479	41 575

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

Adatok EUR-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 01.
EUR	954	524	559
HUF	6198	5955	41016
Összesen	7 152	6 479	41 575

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

12. Jegyzett tőke és árszámítás

Adatok EUR-ban	Jegyzett tőke
2016.01.01.	1 596 832
Jegyzett tőke emelés	0
2016.12.31.	1 596 832
Jegyzett tőke emelés	0
2017.12.31.	1 596 832

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

13. Felhalmozott eredmény

Adatok EUR-ban	Felhalmozott eredmény
2016.01.01.	5 207 767
Hosszú lejáratú adott kölcsönök rövid lejáratúvá válása miatti diszkontálás megszüntetése	(384 498)
Tárgyévi eredmény	2 931 206
Osztalékfizetés	(4 269 002)
2016.12.31.	3 485 473
Tárgyévi eredmény	(28 971)
Osztalékfizetés	(3 379 671)
2017.12.31.	76 831

14. Szállítói és egyéb kötelezettségek

Adatok EUR-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Szállítói kötelezettségek	2 457	2 874	3 590
Elhatárolt költségek	4 540	3 054	4 497
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	2 396	2 479	1 178
Összesen	9 393	8 408	9 265

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

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

Adatok EUR-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 01.
EUR	0	0	0
HUF	9 393	8 408	9 265
Összesen	9 393	8 408	9 265

15. Hitelek, kölcsönök

Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsönök

Adatok EUR-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Hosszú lejáratú			
Egyéb kapcsolt vállalatnak adott kölcsön	0	0	700 019
Hosszú lejáratú összesen	0	0	700 019
Rövid lejáratú			
Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön	1 686 712	1 707 019	1 448 311
Rövid lejáratú összesen	1 686 712	1 707 019	1 448 311

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

A kapcsolt vállalatnak adott kölcsön 2016.12.31-én és 2017.12.31-én rövid lejáratú és emellett a kölcsönnyújtó által adott írásbeli kérésre öt napon belül visszafizetendőek, ezért 2016.12.31-től a forgóeszközök között kerül kimutatásra.

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

Adatok EUR-ban	Könyv szerinti érték			Valós érték		
	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön	1 686 712	1 707 019	2 148 330	1 686 712	1 707 019	2 304 222

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

A Társaság által adott kölcsönök a következő devizákban állnak fent:

Adatok EUR-ban	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
HUF-ban denominált hitel	1 686 712	1 707 019	2 148 330
Összesen	1 686 712	1 707 019	2 148 330

16. Halasztott nyereségadó

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

17. Nettó adósságállomány egyeztetése

Az alábbiakban a nettó adósságállományban bekövetkezett változások kerülnek bemutatásra.

Adatok EUR-ban	2017.12.31
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	7 152
Hosszú lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól	0
Rövid lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól	0
Nettó adósságállomány	7 152

Adatok EUR-ban	Pénz és pénzeszköz egyenértékes	Hosszú lejáratú hitelek	Rövid lejáratú hitelek	Összesen
Nettó adósságállomány 2017.01.01.	6 479	0	0	6 479
Pénzeszköz változás	673	0	0	673
Nettó adósságállomány 2017.12.31.	7 152	0	0	7 152

18. Saját tőke megfeleltetési tábla

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

Adatok EUR-ban	IFRS szerinti Saját tőke 2016.12.31.	Korrekción	Korrigált Saját tőke 2016.12.31.
Jegyzett tőke	1 596 832	0	1 596 832
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0
Devizaátszámítási különbözet	37 369	0	37 369
Eredménytartalék	554 267	-157 495	396 772
Értékelési tartalék	0	0	0
Adózott eredmény	2 931 206	152 993	3 084 199
Lekötött tartalék	0	0	0
Összesen	5 119 674	(4 502)	5 115 172

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

Adatok EUR-ban	IFRS szerinti Saját tőke 2017.12.31.	Korrekción	Korrigált Saját tőke 2017.12.31.
Jegyzett tőke	1 596 832	0	1 596 832
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0
Devizaátszámítási különbözet	13 852		13 852
Eredménytartalék	105 802	-4 517	101 285
Értékelési tartalék	0	0	0
Adózott eredmény	-28 971	0	-28 971
Lekötött tartalék	0	0	0
Összesen	1 687 515	-4 517	1 682 998

Adatok eFt-ban	2017.12.31.	2016.12.31.
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék	107 442	733 618
Cégbíróságon bejegyzett tőke	1 596 832	1 596 832

19. Kötelezettség vállalások

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

20. Kapcsolt felek

Adatok EUR-ban

A Társaság a következő tranzakciókat folytatta kapcsolt felekkel:

(a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

Termék értékesítés és szolgáltatás nyújtás kapcsolt felek részére nem történt.

(b) Termékek és szolgáltatások beszerzése

	2017	2016
Szolgáltatások beszerzése:		
- Egyéb kapcsolt vállalat (menedzsment szolgáltatások)	1 940	7 513
- Egyéb kapcsolt vállalat (névhasználati díj)	0	0
Összesen	1 940	7 513

Termék beszerzés kapcsolt féltől nem történt.

(c) Kapcsolt felekkel folytatott egyéb tranzakciók

A Társaság kölcsönt nyújtott egyéb kapcsolt fél, a Futureal Development Holding Kft. részére, amelynek összege 2016.01.01-én 2 148 330 EUR, 2016.12.31-én 1 707 019 EUR, 2017.12.31-én 1 686 712 EUR. A kölcsön kamatmentes, írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2018.06.30-áig visszafizetendő.

(d) Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A Társaság az alábbi pozíciókat tekinti „kulcspozícióknak”:

- Igazgató
- Pénzügyi igazgató

A kulcspozícióban levő vezetők javadalmazása indirekt módon történik, a Futureal Management Kft. fizeti a vezetők jövedelmét mivel a Társaság menedzsmentjét a Futureal Management Kft látja el. A menedzsment 2016. illetve 2017. évi jövedelmének a társaságra jutó része 5 000 EUR.

(e) Kapcsolt feleknek nyújtott és kapcsolt felektől kapott kölcsönök

	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Kapcsolt felekkel szembeni kölcsönkövetelések			
Egyéb kapcsolt vállalatnak nyújtott kölcsönök	1 686 712	1 707 019	1 448 311
Összesen	1 686 712	1 707 019	1 448 311

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

Kölcsönkötelezettségek kapcsolt felekkel szemben:

Anyavállalattal szembeni	0	0	0
Összesen	0	0	0

A kapcsolt felekkel szembeni kölcsönkövetelések és kölcsönkötelezettségek szerződéses tartalmára vonatkozó további információ a 15. megjegyzésben található.

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

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

	2017. december 31.	2016. december 31.	2016. január 1.
Kapcsolt felekkel szembeni vevői és egyéb követelések			
Részvényesekkel szembeni egyéb követelés (osztalékelőleg)	0	3 408 141	4 231 604
Összesen	0	3 408 141	4 231 604
Kapcsolt felekkel szembeni szállítói és egyéb kötelezettségek:			
Egyéb kapcsolt vállalattal szembeni szállítói kötelezettség	2 457	2 389	3 840
Összesen	2 457	2 389	3 840

21. Egy részvényre jutó eredmény

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

A hígított részvényenkénti eredmény számításánál a forgalomban lévő törzsrészvények átlagos számát módosítani kell, azzal a feltételezéssel, hogy az összes potenciális hígító hatású instrumentum részvényre lesz cserélve. 2016. és 2017. december 31-én a Társaság nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

Adatok EUR-ban

EPS (alap és hígított)	2017	2016
Tárgyévi eredmény (EUR)	(28 971)	2 931 206
A részvények súlyozott átlagos száma (db)	500 000	500 000
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	(0,058)	5,862

22. A fordulónap utáni események

A Társaságnál a beszámoló fordulónapját követően az alábbi jelentős események történtek:

- A Társaság a 2018 május 28.-ai közgyűlésén alaptőkéjét 500 mFt-ról 9 000 mFt-ra emelte, mely alaptőke emelés során 17 000 000 db új, a korábbi 500 000 db törzsrészvénnyel azonos jogokat megtestesítő, de új „B” sorozatba tartozó, dematerializált módon előállított törzsrészvényt bocsátott ki 500 Ft/részvény névértéken és 1 085 Ft/részvény kibocsátási értéken. Az új részvények névértékének és kibocsátási értékének különbözete a Társaság tőketartalékát növeli. A tranzakció a társaság alaptőkéjét 1 596 832 EUR-ról 28 245 106 EUR-ra növelte.

Az alaptőke-emelés során kibocsátandó új részvények kizárólag pénzbeli hozzájárulás ellenében szerezhetőek meg, nem pénzbeli hozzájárulást a Társaság nem fogad el. Az alaptőke-emelés során kibocsátandó új részvények kibocsátási értékét legkésőbb a Közgyűlés napját követő 90 napon belül kell a Társaság bankszámlájára egy vagy több részletben, hiánytalanul megfizetni.

A Társaság az alaptőke-emelés során kibocsátandó összes, azaz 17.000.000 db új törzsrészvény átvételére, az általuk 2018. május 3. napján tett majd 2018. május 18. napján módosított előzetes írásbeli szándéknyilatkozatra tekintettel a Cordia Homes Holding Limited társaságot (székhely: Kyriakou Matsi 16, Eagle House, 10th Floor, Agioi Omologites, P.C. 1082, Nicosia, Ciprus) és a Finext Consultants Limited társaságot (székhely: Kyriakou Matsi 16, Eagle House, 10th Floor, Agioi Omologites, P.C. 1082, Nicosia, Ciprus) jelölte ki az alábbiak szerint:

- Cordia Homes Holding Limited részére 12.320.000 db új, egyenként 500 Ft névértékű törzsrészvény kerül kibocsátásra, egyenként 1.085 Ft kibocsátási érték megfizetése ellenében; és
- Finext Consultants Limited részére 4.680.000 db új, egyenként 500 Ft névértékű törzsrészvény kerül kibocsátásra egyenként 1.085 Ft kibocsátási érték megfizetése ellenében

A Közgyűlés elfogadta az Igazgatóság javaslatát arra vonatkozóan, hogy a fentiek szerinti alaptőke-emelésre - a részvények átvételére vonatkozóan a jelenlegi részvényeseket az Alapszabály 7.3.1 pont szerint megillető - elsőbbségi jog kizárásával kerüljön sor.

A tőke befizetéseket mindkettő fentebbi Társaság 100%-ban teljesítette 2018.05.29-én és 05.30.-án.

- A Közgyűlés elhatározta, hogy a Társaság 2011. évi CII. törvény szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társasággá alakuljon át, és az ehhez szükséges feltételeket legkésőbb 2018. december 31. napjáig maradéktalanul teljesítse. Az előbbiek érdekében a Közgyűlés elhatározta az Alapszabály 2.1, 10.4, 10.7, 11.1.2, 11.1.12, 13.4 és 16.1 szakaszainak a 2011. évi CII. törvényben előírt feltételeknek megfelelő módosítását és új 4.4.10 szakasz elfogadását is.
- A Társaság 2018. május 28-án felfüggesztő feltételhez kötött adásvételi szerződést kötött a Futureal Prime Properties Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet; cégjegyzékszám: 01-10-049659), mint eladóval az eladó tulajdonát képező 4 darab korlátolt felelősségű társaság üzletrészei 100%-ának fix összegű vételár megfizetése ellenében történő megvásárlása tárgyában. Ezen korlátolt felelősségű társaságok a következők:
 - AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft., mely Corvin 1 néven ismert, Budapest 36343/2 hrsz alatt felvett 1082 Budapest, Futó u. 47-53. szám alatt található, 19.125 m² bérbeadható területtel

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

- (melyből kb. 190 m² és 98 db parkoló bérbeadatlan) rendelkező irodaépület kizárólagos tulajdonosa.
- Corvin Towers Kft., mely Corvin 2 néven ismert, a Budapest 36343/1/A/1-46 és 36374/0/A/1-40 albtetészámok alatt nyilvántartott, társasházi formában működő 1082, Budapest, Kisfaludy utca 33-38. és Futó u. 37-45. szám alatt található, 25.664 m² bérbeadható területtel (melyből kb. 262 m² és 75 db parkoló bérbeadatlan) rendelkező irodaépület kizárólagos tulajdonosa.
 - Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft., mely Corvin 3 néven ismert, a Budapest 36349/4 hrsz alatt nyilvántartott, 1082, Budapest, Futó u. 31-33. szám alatt található 6.336 m² bérbeadható területtel (melyből kb. 66 m² bérbeadatlan) rendelkező irodaépület kizárólagos tulajdonosa.
 - Corvin 5 Projekt Kft., mely a Budapest 363213 hrsz alatt nyilvántartott, 1082, Budapest, Bókay János utca 44-46. szám alatti telekingatlan kizárólagos tulajdonosa, mely telken a Corvin 5 Projekt Kft. jelenleg Corvin 5 néven két ütemben előreláthatólag 28.071 m² bérbeadható területtel (melyből kb. 6.714 m² és 168 db parkoló tekintetében nem került még bérleti szerződés megkötésre) rendelkező irodaépületet valósít meg.

Az adásvételi tranzakció főbb feltételei:

- AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft. 100% üzletrészenek a vételára 34.880.967 EUR és a Társaság az eladótól átvállal AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft.-vel szemben fennálló összesen 4.741.460 EUR összegű kölcsöntartozást.
- Corvin Towers Kft. 100% üzletrészenek a vételára 47.036.019 EUR és a Társaság az eladótól átvállal Corvin Towers Kft.-vel szemben fennálló összesen 6.875.068 EUR összegű kölcsöntartozást.
- Corvin Észak Kft. 100% üzletrészenek a vételára 12.072.920 EUR.
- Corvin 5 Projekt Kft. 100% üzletrészenek a vételára 27.032.191 EUR és a Társaság az eladótól megvásárol a Corvin 5 Projekt Kft.-vel szemben fennálló összesen 17.482.895 EUR összegű kölcsönkövetelést.

Az üzletrészek Társaság általi megvásárlásának egyik – de nem kizárólagos - feltétele a 2018. május 28-i közgyűlésen elfogadott alaptőke-emelés sikeres végrehajtása és hogy az alaptőkeemelés sikeres végrehajtása esetén a Társaság rendelkezni fog azon forrásokkal, melyek biztosítják számára, hogy az üzletrészek szerződésben kikötött vételárát határidőben meg tudja fizetni.

Az üzletrész vételárak tekintetében a Társaság 2018.05.29-én és 06.01-én már vételár előlegeket is kifizetett 27 846 millió Ft (87 067 726 EUR) értékben.

- A Társaság a Cordia Homes Ltd. társaságban meglévő részesedése után 32.00.000 EUR összegben osztalékbevételt kapott, a Cordia Homes Ltd. 2018. május 31-i igazgatósági határozata alapján.