

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: Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

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

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

éves beszámolóhoz

2022. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2023. 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 2022. 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 törzstőkéje: 11.520.000 EUR

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

- 6420'08 Vagyonkezelés (holding) – Főtevékenység
- 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
- 6820'08 Saját tulajdonú, bérlet 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 könyvvizsgálata és az éves beszámolójának elkészítése tekintetében az euróban történő könyvvizsgálásra 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.

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

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2022.01.01. – 2022.12.31.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója:

Kalavszky Márton
Kamarai tagsági száma: 007413
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

A könyvvizsgáló által az üzleti év könyvvizsgálatért felszámított díj:
4 370 000,- Ft + ÁFA

A Társaságnak 2022. 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	382 261	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	5 996	0,122%
Finext Partners Two Alapok Alapja	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	300 000	100,00%
Finext Partners Three Alapok Alapja	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	300 000	100,00%

A részesedésekre elszámolt értékvesztések az alábbiak szerint alakultak:

Cégnév	Bekerülési érték EUR 2022.01.01.	Elszámolt értékvesztés EUR-ban	Nettó érték EUR 2022.12.31.
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	35 604	-	35 604
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	8 216	-	8 216
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	3	-	3
Futureal Management Kft.	382 261	0	382 261
Finext Partners Three Alapok Alapja	300 000	-	28 553
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	89 166 969	-	26 471 035
BP1 Második Ütem Zrt	63 000	-	8 011
Cinext Kft.	5 996	-	3 912
Finext Partners Two Alapok Alapja	300 000	-	32 335
Összesen	90 262 049	-	26 587 669

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős az FR Management Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe megbízásából 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. Fszt. 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 2021.01.01-2021.12.31 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 2023.01.31.

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 2.498,44 EUR-t akkor a 2.498,44 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 évre 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 visszairással csökkenteni kell. Az értékvesztés visszairásával 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 kötelezettségekkel 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 499,69 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 összegében 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 kapcsolatos 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	Lejárat idő	Szerződés szerinti érték (EUR)	Szerződés szerinti érték (HUF)	Mérlegkészítéskori piaci érték (HUF)
Deviza határidős ügylet	2023.03.10.	2 500 000	1 016 725 000	1 046 404 153
Deviza határidős ügylet	2023.03.22.	15 096 239	6 000 000 000	6 016 337 126
Deviza határidős ügylet	2023.03.24.	9 934 186	4 000 000 000	4 058 392 701

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2022.01.01. – 2022.12.31.

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

Ügylet tárgya	Lejárat idő	Szerződés szerinti érték (EUR)	Szerződés szerinti érték (HUF)	Ügyleten elért eredmény (EUR)
Deviza határidős ügylet	2022.12.15.	20 000 000	8 373 000 000	636 877
Deviza határidős ügylet	2022.12.15.	20 000 000	8 277 600 000	401 745
Deviza határidős ügylet	2022.12.15.	20 000 000	8 269 600 000	382 027

II. A mérlegben szereplő eszközök EUR-ban

1. Immateriális javak

Bruttó érték	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2022.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2022.12.31
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	Nyitó érték 2022.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2022.12.31
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	1 108	721	0	1 829
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	1 108	721	0	1 829

Nettó érték	Nyitó érték 2022.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2022.12.31
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	6 103	0	721	5 382
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
Összesen	6 103	0	721	5 382

2. Tárgyi eszközök

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

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2022.01.01. – 2022.12.31.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközök	adatok EUR-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Tartós részesedés a Finext Vagyonkezelő Nyrt-ben	56 040 534	62 695 934
Tartós részesedés a Futureal Management Kft-ben	414 634	382 261
Tartós részesedés a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft-ben	6 992	0
Tartós részesedés a BP1 Második ütem zRt-ben	60 850	54 989
Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban	56 523 010	63 133 184
Futureal Management Kft.-nek adott kölcsön	9 634 146	12 050 863
Etele Plaza Üzemeltető Kft.-nek adott kölcsön	906 983	2 001 737
Futureal Belváros Kft.-nek adott kölcsön	1 014 007	1 079 402
Futureal Residential One S.á.r.l.-nek adott kölcsön	0	35 265 295
Futureal Holding BV.-nek adott kölcsön	114 745 789	138 675 158
QED Magyarország Kft.-nek adott kölcsön	0	12 233 995
Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásban	126 300 925	201 306 450
Tartós részesedés Cinext Kft-ben	0	2 084
Tartós részesedés Finext Opportunities Értékpapír Bef.Alap	293 639	0
Tartós részesedés Finext Partners Three Alapok Alapja Ép.Bef.Alap-ban	294 136	271 447
Tartós részesedés Finext Partners Two Alapok Alapjában Ép.Bef.Alap-ban	293 956	267 665
Egyéb tartós részesedések	881 731	541 196
Államkötvények	0	13 378 388
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	13 378 388
Összesen	183 705 666	278 359 218

Az adott kölcsönök kamatozóak, melyekre piaci kamatok kerültek felszámításra.

A tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok soron a tárgyévben vásárolt 2038/A sorozatú államkötvények kerülnek kimutatásra. A társaság a számviteli törvény 54§ (8)-(9) bekezdésében foglaltak alapján kockázatmentesnek tekinti ezen értékpapírokat, és ezáltal nem alkalmazza az értékvesztés elszámolását.

A tárgyév alatt a Társaság 0,122%-os részesedést szerzett a Cinext Kft-ben, valamint értékesítette a Finext Opportunities 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
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	-23 636
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	-1 154 546
Finext Partners Two Alapok Alapja Ép.Bef.Alap	267 665
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	84 823 961
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	-78 072
BP1 Második Ütem Zrt.	54 989
Finext Partners Three Alapok Alapja Ép.Bef.Alap	271 447
Futureal Management Kft.	657 037
Cinext Kft.	1 708 210

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2022.01.01. – 2022.12.31.

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
Finext Partners Opportunities Értékpapír Befektetési Alap	6 361	-6 361	0
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	3	0	3
Finext Partners Two Alapok Alapja Ép.Bef.Alap	6 044	26 291	32 335
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	33 126 436	-6 655 401	26 471 035
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1 224	6 992	8 216
BP1 Második Ütem Zrt.	2 150	5 861	8 011
Finext Partners Three Alapok Alapja Ép.Bef.Alap	5 864	22 689	28 553
Cinext Kft.	0	3 912	3 912
Összesen	33 183 686	-6 596 017	26 587 669

4. Készletek

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

5. Követelések

Követelések	adatok EUR-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Adott kölcsön a Futureal New Times Kft-nek	775 572	1 290 033
Követelés Futureal Real Estate Holding Bv-vel szemben	4 471 850	0
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	5 247 422	1 290 033
Adott kölcsön a Pedrano Construction Kft.-nek	0	115 320
Adott kölcsön a Pedrano Commercial Kft.-nek	19 607 911	0
Társasági adó követelés	90 674	0
Általános forgalmi adó követelés	1 797	2 064
Külföldi Általános forgalmi adó követelés	243	242
Illeték követelés	6	5
Grünes Whonen követelés	10 329	0
Iparüzési adó követelés	3 741	3 448
Cordia Homes részesedés eladás vételár követelés	167	0
Egyéb követelések	19 714 868	121 079
Összesen (Követelések kapcsolt vállalkozással szemben és egyéb követelések)	24 962 290	1 411 112

A management megítélése szerint az adott kölcsönökre vonatkozóan nem szükséges értékvesztés elszámolása.

A Cordia Homes részesedés eladással kapcsolatos követelésre 167 EUR, azaz 100%-os értékvesztés került elszámolásra tárgyévben.

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	
	2021.12.31	2022.12.31
OTP részesedések	0	2 166 015
Egyéb részesedések	0	2 166 015
Kincstárjegy	3 998 555	0
Állampapír rövid lejáratú	0	20 318 992
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	3 998 555	20 318 992
Értékpapírok összesen	3 998 555	22 485 007

A forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok soron, a tárgyévben vásárolt államkötvények szerepelnek, melyekről részletesebb adatokat a következő tábla tartalmaz.

Államkötvények	Összeg EUR-ban	Lejárat idő
2030/A sorozatú államkötvény	1 229 247	2030.08.21
2032/A sorozatú államkötvény	17 446 035	2032.11.24
2038/A sorozatú államkötvény	4 204 318	2038.10.27

Mivel ezen értékpapírok mérlegkészítéskori piaci értéke tartósan és jelentősen alacsonyabb a könyv szerinti értéknél, ezért a Társaság 2.560.608 EUR (1.024.883.496 HUF) értékben értékvesztést számolt el.

7. Pénzeszközök

Pénzeszközök	adatok EUR-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Pénztár	321	321
HUF pénzforgalmi számla egyenlege	154 057 912	17 873 733
EUR pénzforgalmi számla egyenlege	17 492 642	58 308 665
PLN pénzforgalmi számla egyenlege	7 230	7 289
USD pénzforgalmi számla egyenlege	4 440 522	15 613 973
GBP pénzforgalmi számla egyenlege	520	579 414
Lekötött betét	40 650 407	37 118 051
Bankbetétek	216 649 233	129 501 125
Összesen	216 649 554	129 501 446

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2022.01.01. – 2022.12.31.

8. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások	adatok EUR-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Finext Nyrt-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	0	9
Futureal Residential One S.á.r.l.-nak adott kölcsön kamat elhatárolása	0	106 381
QED Kft-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	0	339 631
Futureal New Times Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	0	17 541
Állampapír után járó időszakos kamat elhatárolás	0	253 627
Futureal Management Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolás	594 438	1 876 039
Etele Plaza Üzemeltető Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolás	10 455	225 013
Futureal Holding Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	1 139 912	6 105 436
FR Investments Bemowo sp.k. követelésre elszámolt kamat elhatárolása	47 364	446 788
Bankkamat elhatárolása	8 008	44 030
Futureal Belváros Kft.-nek adott kölcsön kamat elhatárolás	2 308	50 490
Futureal Prime Properties One Ingatlanalapnak adott kölcsön kamat elhatárolása	158 713	158 713
Futureal névhasználati díj bevétel elhatárolása	341	307
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 961 539	9 624 005
Kötvényekből származó elhatárolt veszteség	11 534 044	10 678 020
Kötvényekhez kapcsolódó díjak elhatárolása	0	88
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	11 534 044	10 678 108
Összesen	13 495 583	20 302 113

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	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2022.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2022.12.31
Jegyzett tőke	11 520 000	0	0	11 520 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0	0
Tőketartalék	85 894 072	0	0	85 894 072
Eredménytartalék	22 035 850	5 939 253	0	27 975 103
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	5 939 253	15 849 128	5 939 253	15 849 128
Összesen	125 389 175	21 788 381	5 939 253	141 238 303

Az előző évi eredmény az eredménytartalékba került átvezetésre.

10. Céltartalékok

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

11. Kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek	adatok EUR-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Belföldi szállítók	6 133	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	6 133	0
FR Management Partnership CV Mo.-i Fióktelep által áttérhelt költség	0	4 475
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	4 475
TAO kötelezettség	0	587 963
Santander PLN negatív bank egyenleg	109	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	109	587 963
Összesen	6 242	592 438

Hosszú lejáratú kötelezettségek	adatok EUR-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Tartozások kötvény kibocsátásból	306 097 561	302 311 056
Összesen	306 097 561	302 311 056

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2022.01.01. – 2022.12.31.

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 lejáratát 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 lejáratát 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 lejáratát 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 lejáratát 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.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2022.01.01. – 2022.12.31.

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 2022. december 31-én több mint 245 millió euró, ami meghaladja a kötvény összegét.

Zöld kötvény Támogatható zöld eszköz portfólió	Eszköz kategória	Földrajzi elhelyezkedés	BREEAM	Access4You	WELL CORE tanúsítvány a WELL Building Standard v1 (Marina: v2) szerint
Budapest ONE Business Park "A" Épület	Iroda	Magyarország	BREEAM International 2013 Új építkezés: Irodák – Nagyon jó minősítés – Végző szakasz: BREEAM In-Use (várhatóan kiváló szintű) (Regisztrált)	-	Platina minősítés
Budapest ONE Business Park British Telecom Épület	Iroda (Kivitelezés alatt)	Magyarország	BREEAM International 2013 Új építkezés: Irodák – Kiváló minősítés – Közbenső szakasz (Tervezési szakasz)	-	Még nincs WELL tanúsítvány. Nem előminősített, de Platina szintű tanúsítás várható
Budapest ONE Business Park Vodafone Épület	Iroda (Kivitelezés alatt)	Magyarország	BREEAM International 2013 Új építkezés: Irodák – Kiváló minősítés – Közbenső szakasz (Tervezési szakasz)	-	Még nincs WELL tanúsítvány. Nem előminősített, de Platina szintű tanúsítás várható.
Corvin Innovation Campus 1 fázis	Iroda (Kivitelezés alatt)	Magyarország	BREEAM Kiváló International 2016 -nak tervezve Új építkezés: Kereskedelmi – Kiváló minősítés – Közbenső szakasz (Tervezési szakasz) / BREEAM kiválónak tervezve	Access4You - tervezett, minősítés még nem eldöntött	Előminősített
Corvin Innovation Campus 2 fázis	Iroda (Kivitelezés alatt)	Magyarország	BREEAM Kiválónak tervezve: International 2016 Új építkezés: Kereskedelmi– Kiváló minősítés – Közbenső szakasz (Tervezési szakasz)	-	Még nincs WELL tanúsítvány. Nem előminősített, de Platina szintű tanúsítás várható.
Etele Plaza Bevásárlóközpont	Kiskereskedelem	Magyarország	BREEAM International 2009 Europe Commercial: Kiskereskedelem – Nagyon jó minősítés – Végző szakasz BREEAM In-Use (várhatóan kiváló szintű). (Még nem regisztrált)	Access4You tanúsítvány – Gold szint	-

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2022.01.01. – 2022.12.31.

	EUR
Kovenáns kalkuláció	2022.12.31.
A Garancia vállaló konszolidált tőkéje	488 570 840
Hosszú lejáratú kötvény tartozás	284 859 233
Rövid lejáratú kötvény tartozás	14 510 115
A Kibocsátó kötvény és egyéb hiteltartozásai	299 369 348
Készpénz és készpénzhelyettesítő eszközök	242 424 467
A Kibocsátó teljes nettó kötvény és egyéb hiteltartozásai	56 944 881
Kötvény tartozás és konszolidált tőke aránya	0,12

A kötvény tartozás és konszolidált tőke aránya 2022. december 31-én 0,12, ami megfelel a kötvénykibocsátáskor vállalt +1,00 alatti értéknek.

12. Passzív időbeli elhatárolások

	adatok EUR-ban	
Passzív időbeli elhatárolások	2021.12.31	2022.12.31
Futureal New Times Kft. kamat túlfizetés elhatárolása	219	0
Bevételek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	219	0
Kötvénykibocsátással kapcsolatos díjak	175 758	180 687
Könyvvizsgálati díj	6 775	5 459
Bankköltség	5 636	14 850
Kötvény kamat	11 136 385	7 721 485
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	11 324 554	7 922 481
Összesen	11 324 773	7 922 481

IV. Az eredmény kimutatás részletezése EUR-ban

1. Értékesítés nettó árbevétele

Értékesítés nettó árbevétele	adatok EUR-ban	
	2021.01.01-2021.12.31	2022.01.01-2022.12.31
Névhasználati díj bevétele	343	304
Közvetített szolgáltatások	0	8 295
Értékesítés nettó árbevétele	343	8 599
Összesen	343	8 599

2. Egyéb bevételek

Egyéb bevételek	adatok EUR-ban	
	2021.01.01-2021.12.31.	2022.01.01-2022.12.31.
Kerekítési eltérés miatti bevétel	92	47
Társasági adójóváírás	740	492
Összesen	832	539

3. Anyagjellegű ráfordítások

Anyagjellegű ráfordítások	adatok EUR-ban	
	2021.01.01-2021.12.31.	2022.01.01-2022.12.31.
Előző üzleti évek költsége	0	151 748
Könyvelési díj	3 365	3 023
Könyvvizsgálati díj	10 423	10 823
Kötvényekhez kapcsolódó szolgáltatások	520 443	185 080
Cégalapításhoz, cégmódosításhoz kapcsolódó költségek	101	44
Ügyvédi díj	48	8 873
Tagsági díj	5 336	11 200
Egyéb szolgáltatás költsége	161	880
Igénybe vett szolgáltatás értéke	539 877	371 671
Bankköltség	11 523	101 948
Egyéb szolgáltatások értéke	11 523	101 948
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	8 295
Összesen	551 400	481 914

4. Személyi jellegű ráfordítások

Személyi jellegű ráfordítások	adatok EUR-ban	
	2021.01.01-2021.12.31	2022.01.01-2022.12.31
Bérköltség	0	3 894
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	75
Bérfelárulások	0	521
Személyi jellegű ráfordítások	0	4 490
Összesen	0	4 490

5. Értécsökkenési leírás

Értécsökkenési leírás	adatok EUR-ban	
	2021.01.01-2021.12.31.	2022.01.01-2022.12.31.
Vagyoni értékű jogok terv szerinti értécsökkenése	721	721
Összesen	721	721

6. Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások	adatok EUR-ban	
	2021.01.01-2021.12.31	2022.01.01-2022.12.31
Kerekítés	3	0
Elévült követelés értékvesztése	0	167
Értékvesztés elszámolása kölcsönök után	15 087	0
Vissza nem térítendő támogatás	542	39 029
Bírság, késedelmi kamat	0	1 280
Vissza nem igényelhető áfa	5 434	16
Összesen	21 066	40 492

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2022.01.01. – 2022.12.31.

6. Pénzügyi műveletek bevételei

Pénzügyi műveletek bevételei	adatok EUR-ban	
	2021.01.01-2021.12.31	2022.01.01-2022.12.31
Kapott osztalék	15 696 360	2 346 933
Kapott (járó) osztalék és részesedés	15 696 360	2 346 933
Részesedések értékesítéséből származó nyereség	0	15 166
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	15 166
Hosszú lejáratú IC kölcsön után kapott kamat	2 061 195	7 003 105
Részesedés eladás nyeresége	0	42 336
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	2 061 195	7 045 441
Bankkamat	8 013	7 191 419
Rövid lejáratú IC kölcsön után kapott kamat	668 749	504 691
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	676 762	7 696 110
Nem realizált árfolyamnyereség	0	22 724 035
Realizált árfolyamnyereség	3 774 392	2 426 969
Nem fedezeti célú határidős ügylet bevétele	0	1 420 649
Egyéb előző évi IC kamat	-1 841	0
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	3 772 551	26 571 653
Összesen	22 206 868	43 675 303

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 fordulónapig járó kamatbevétel, a tárgyévben lekötésre kerülő bankbetétek utáni kamatok, valamint a tárgyévben vásárolt és visszaváltásra került diszkontkincstárjegyek kamatbevételei találhatók.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2022.01.01. – 2022.12.31.

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Pénzügyi műveletek ráfordításai	adatok EUR-ban	
	2021.01.01-2021.12.31.	2022.01.01-2022.12.31.
Részesedés értékesítésének vesztesége	2 655	181 465
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírból, kölcsönből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	2 655	181 465
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	4 955 446	12 384 251
Részesedések értékvesztése/ értékvesztés visszairása	0	-6 589 656
Állampapírok értékvesztése	0	2 560 609
Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	10 128 317	-4 029 047
Nem realizált árfolyamveszteség	161 300	0
Realizált árfolyamveszteség	414 579	18 098 982
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	575 879	18 098 982
Összesen	15 662 297	26 635 651

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	
	2021.01.01-2021.12.31.	2022.01.01-2022.12.31.
Adózott eredmény	5 939 253	15 849 128

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2022.01.01. – 2022.12.31.

9. Társasági adó

Társasági adó	adatok eHUF-ban		adatok EUR-ban
	2021.01.01- 2021.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.
Adózás előtti eredmény	2 203 874	6 612 600	16 521 173
Legfeljebb az adóévet megelőző években a 8. § (1) j) pontja alapján alkalmazott adóalap növelő tételnek meghatározott része, de legfeljebb az adóévi kamatlevonási kapacitás összege	0	117 727	294 134
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	40	590	1 474
Értékcsökkenés a társasági adó szerint	266	289	722
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi ártértékelésből adódó, adózás előtti eredmény növeléseként elszámolt összeg	0	2 663 824	6 655 400
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	49 940	37 584	93 901
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított bevétel, aktivált saját teljesítmény növekedése, adóévi költség vagy ráfordítás csökkenése	0	1 302	3 253
Adófelajánlás miatt az adófolyószámlán történt jóváírás következtében elszámolt bevétel	273	197	492
Kapott osztalék	5 791 957	939 360	2 346 933
Társasági adóalapot csökkentő tételek	5 842 476	3 760 873	9 396 310
Értékcsökkenés a számviteli törvény szerint	266	289	721
Követelésre elszámolt értékvesztés összege	5 567	67	167
Bejelentett részesedéshez kapcsolódó értékvesztés, árfolyamveszteség, vagy kivezetése kapcsán elszámolt ráfordítás és bevétel különbözete	3 731 778	17 009	42 496
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)	117 727	0	0
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	2 700	106 976	267 273
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek	0	12 669	31 653
Társasági adóalapot növelő tételek	3 852 205	137 009	342 309
Társasági adóalap	219 436	2 988 737	7 467 176
Társasági adófizetési kötelezettség	19 749	268 986	672 045

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2022.01.01. – 2022.12.31.

Elvárt jövedelem alapja	adatok ezer HUF-ban		adatok EUR-ban
	2021.01.01- 2021.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	127	3 442	8 599
Egyéb bevételek	307	216	539
Pénzügyi műveletek bevételei	8 194 334	17 481 040	43 675 303
Elvárt jövedelem alapja	163 895	349 694	873 689
Társaság minimumadó	0	0	0

A Társaság a fizetendő adót nem a jövedelem-(nyereség)-minimum 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 0,48%-os kamat, második félévére 5,35%-os kamat került felszámításra, melyet adóalap korrekciós tételként, az adólevezetés megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetők.

3. A COVID-19 járvány pénzügyi beszámolóra gyakorolt hatása

Társaságunk pénzügyi helyzete stabil, a cash flow tervek alapján likviditási problémákat a menedzsment nem azonosított a következő 12 hónapra vonatkozóan. A Társaság menedzsmentjének véleménye szerint a vállalkozás folytatásának elve - értékelve a Társaságra vonatkozó specifikus tényeket, kockázatokat, terveket és azok megvalósulására vonatkozó információkat - alkalmazhatónak tartja a 2022. december 31-ével záródó üzleti évre vonatkozó éves beszámoló elkészítéséhez.

A Társaságban a holding jellegből adódóan nem volt tapasztalható jelentősebb közvetlen hatás. A társaságot a vírus közvetetten, a leányvállalati részesedéseken keresztül érintheti, azonban a leányvállalati részesedésekre sem volt jelentős hatással a vírus, a társaság vezetősége nem azonosított problémát.

4. 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 2023-as pénzügyi év során a háborús konfliktusnak csak közvetett hatásai lehetnek a Társaságra nézve a kialakult helyzet tovább gyűrűző általános gazdasági mechanizmusain keresztül.

A 2023-as 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.

5. Fordulónap utáni események

A Társaság 2023.01.31-én 125 millió EUR névértékű kötvényt bocsátott ki zártkörű forgalomba hozatal keretében.

A Társaság 2023.03.02-án 60.000db 2030/A sorozatú és 730.000db 2032/A sorozatú Állampapírt értékesített a Cordia International Zrt-nek. Ezen az ügyleten 621.823 EUR veszteség keletkezett.

A Társaság 2023.03.20-án további 69.321db 2032/A sorozatú és 252.956db 2038/A sorozatú Állampapírt értékesített a Cordia International Zrt-nek. Ezen az ügyleten 105.629,12 EUR veszteség keletkezett.

VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Számítás	2021.01.01- 2021.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	1741270,85%	192129,00%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	-166767,35%	-6029,53%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	4,76%	11,70%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	4,74%	11,22%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-0,31%	-0,19%

Vagyoni helyzet alakulása

Megnevezés	Számítás	2021.01.01- 2021.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.
Saját tőke	saját tőke / mérleg főösszeg	28,32%	31,24%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	146,51%	197,09%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév / saját tőke előző év	104,97%	112,64%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	244,12%	214,46%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	1088,45%	1226,03%

Likviditást vizsgáló mutatószámok

Megnevezés	Számítás	2021.01.01- 2021.12.31.	2022.01.01- 2022.12.31.
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek	34708,36	218,59
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú kötelezettségek	39348,03	220,97
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolások) / (rövid lejáratú kötelezettségek + passzív időbeli elhatárolások)	22,87	20,40

VII. Cash Flow-kimutatás

a	A tétel megnevezése b	adatok EUR-ban	
		2021.12.31. c	2022.12.31. d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-14. sorok)	5 653 353	-40 896 765
1a.	Adózás előtti eredmény ±	5 972 559	16 521 173
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	2 346 719	-25 070 969
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	8 319 278	-8 549 796
2	Elszámolt amortizáció +	721	721
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	10 143 404	-4 028 880
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-2 655	-11 344
6	Szállítói kötelezettség változása ±	2 307	-6 133
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-877	592 345
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	7 881 613	-3 402 292
9	Vevőkövetelés változása ±	0	0
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-7 382 939	-17 965 583
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-13 274 193	-6 853 758
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-33 306	-672 045
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 15-17. sorok)	-117 076 743	-87 463 737
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-8 040 592	-13 801 158
15	Befektetett eszközök eladása +	7 133 530	11 344
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 +	34 422 101	85 709 877
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-150 607 478	-161 730 733
18	Kapott osztalék, részesedés +	15 696	2 346 933
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 18-28. sorok)	301 858 723	41 457 259
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	303 958 723	22 479 127
21	Hitel és kölcsön felvétele +	46 622 041	159 971 957
	ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	0	0
	forduló napi ártértékelés vesztesége	0	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23	Tőkeváltozás	0	0
	ebből: előző évek eredménye	0	0
24	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
25	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés -	0	0
26	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-48 722 041	-140 993 825
	ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	0	0
	forduló napi ártértékelés nyeresége	0	0
27	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok)	190 435 333	-86 903 243
28	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	-483 026	-244 865
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	189 952 306	-87 148 108