

Finext Vagyonkezelő Nyrt.

Az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok szerint készített egyedi pénzügyi kimutatások

2021.12.31

Tartalom

Átfogó eredménykimutatás.....	3
Pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)	4
Saját tőke változásainak kimutatása	5
Cash flow kimutatás	6
Kiegészítő melléklet a beszámolóhoz.....	7
1. Általános háttér	7
2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója.....	8
3. Pénzügyi kockázatkezelés.....	15
4. Kritikus számviteli becslések és megítélések.....	17
5. Részesedések.....	18
6. Adott kölcsönök.....	20
7. Kamatbevétel, Egyéb befektetési bevétel, Adminisztratív és egyéb költségek Kamatráfordítások	21
8. Pénzügyi eredmény	22
9. Nyereségadó.....	22
10. Pénzügyi instrumentumok.....	23
11. Vevők és egyéb követelések, nyereségadó követelés	25
12. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek.....	26
13. Jegyzett tőke és ázsio	26
14. Egyéb tartalékok.....	27
15. Felhalmozott eredmény	27
16. Szállítói és egyéb kötelezettségek	27
17. Hitelek, kölcsönök.....	28
18. Halasztott nyereségadó.....	29
19. Nettó adósságállomány egyeztetése.....	30
20. Saját tőke megfeleltetési tábla	30
21. Kötelezettség vállalások	31
22. Kapcsolt felek.....	31
23. Egy részvényre jutó eredmény	34
24. Fordulónap utáni események.....	34
25. A Covid-19 hatása a vállalat működésére.....	35

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Átfogó eredménykimutatás

Adatok EUR-ban

Átfogó eredménykimutatás	Megjegyzés	2021. dec. 31-én végződő üzleti év	2020. dec. 31-én végződő üzleti év
Kamatbevételek	7	1 166 009	185 282
Egyéb befektetési bevételek	7	31 895 076	17 476 537
Befektetési bevételek		33 061 085	17 661 819
Adminisztratív és egyéb költségek	7	-158 426	-134 879
Kamatráfordítások	7	-218 007	-189 875
Működési ráfordítások		-376 433	-324 754
Pénzügyi bevételek	8	21 100	3 748 399
Pénzügyi ráfordítások	8	-25 715 105	-9 193 284
Pénzügyi eredmény		-25 694 005	-5 444 885
Adózás előtti eredmény		6 990 647	11 892 180
Nyereségadó	9	-12 182	-19 560
Tárgyévi eredmény		6 978 465	11 872 620
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény		0	0
Tárgyévi átfogó eredmény		6 978 465	11 872 620
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	24		
Alap és hígított – „A” részvény típusra		0,0008	0,0013
Alap és hígított – „B” részvény típusra		0,0004	0,0007

A 7-34. oldalakon található kiegészítő melléklet a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Pénzügyi helyzet kimutatása

Adatok EUR-ban

Pénzügyi helyzet kimutatás	Megjegyzés	2021. dec. 31-én	2020. dec. 31-én
Eszközök			
Befektetett eszközök			
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	18	17 759 261	12 224 249
Befektetés leányvállalatba	5	14 327 460	34 865 116
		32 086 721	47 089 365
Forgóeszközök			
Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	18	11 259 508	31 888 287
Vevő és egyéb követelések	11	1 871 405	935 142
Nyereségadó követelés	11	0	0
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	12	3 984 388	260 618
		17 115 301	33 084 047
Eszközök összesen		49 202 022	80 173 412
Saját tőke és kötelezettségek			
Jegyzett tőke	13	25 200 000	25 200 000
Tőketartalék	14	10 210 630	27 236 875
Egyéb tartalékok	14	0	0
Felhalmozott eredmény	15	-2 940 161	-5 704 871
Saját tőke összesen		32 470 469	46 732 004
Kötelezettségek			
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	16	2 500 000	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek		2 500 000	0
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítói és egyéb kötelezettségek	17	9 299 693	726 053
Rövid lejáratú kölcsön	18	4 929 361	32 702 310
Nyereségadó kötelezettség		2 499	13 045
		14 231 553	33 441 408
Kötelezettségek összesen		16 731 553	33 441 408
Saját tőke és kötelezettségek összesen		49 202 022	80 173 412

A 1-35. oldalakon található beszámolót az Igazgatótanács 2022. március 29-én jóváhagyta és a Közgyűlés elé elfogadásra beterjesztette. A beszámoló elfogadására a Közgyűlés jogosult és az elfogadás előtt kérhet módosításokat. Korábbi tapasztalatok alapján rendkívül kicsi annak a valószínűsége, hogy a Közgyűlés módosítási igényt támaszt, és a múltban erre még nem volt példa.

Igazgatósági tag

Igazgatósági tag

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Saját tőke változásainak kimutatása

Adatok EUR-ban						
	Megjegyzés	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Egyéb tartalékok	Felhalmozott eredmény	Összesen
Nyitó - 2020.01.01		25 200 000	27 236 875	27 954 537	1 793 582	82 184 994
Jóváhagyott osztalék					-47 325 610	-47 325 610
Egyéb tartalékok átvezetése				-27 954 537	27 954 537	0
Tárgyévi eredmény					11 872 620	11 872 620
Záró - 2020.12.31		25 200 000	27 236 875	0	-5 704 871	46 732 004
Jóváhagyott osztalék	15	0	0	0	-21 240 000	-21 240 000
Tőketartalék átvezetése közgyűlési határozat alapján			-17 026 245		17 026 245	0
Tárgyévi eredmény		0	0	0	6 978 465	6 978 465
Záró - 2021.12.31		25 200 000	10 210 630	0	-2 940 161	32 470 469

A 2020-as tőke adatok is a 2020.12.31-es záró árfolyamon lettek átváltva. A jegyzett tőkében és tőketartalékban nem történt változás előző évben. Az előző évi eredmény tételek 2020.12.31-es árfolyamon kerültek átszámításra, mivel az eredménytartalék és az egyéb tartalékok esetén nincs jelentős hatása az eltérő árfolyamhasználatnak a saját tőkehelyzetre.

A 7-34. oldalakon található kiegészítő melléklet a beszámoló elválaszthatatlan részét képezi

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Cash flow kimutatás

Adatok EUR-ban

Cash-flow kimutatás	Megjegyzések	2021.01.01.- 2021.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		6 990 646	11 892 180
Adózás előtti eredmény módosítások:			
Pénzügyi / kamatráfordítások	8	217 994	189 160
Befektetésből származó bevétel (kamat, osztalék)	7	-33 047 713	-17 638 379
Fizetett adó	9	-12 182	-19 560
Befektetett eszközök értékesítéséből származó veszteség, értékvesztés	8	-14 977	0
Befektetett eszközök értékvesztése		25 707 098	6 982 069
Aktív időbeli elhatárolások változása	11	-610 577	-338 457
Passzív időbeli elhatárolások változása	17	-229 378	320 051
Egyéb pénzmozgással nem járó tételek		0	-3 378 865
Működési eredmény működő tőkében bekövetkezett változások nélkül		-999 089	-1 991 801
Hosszú lejáratú kötelezettségek változása	16	2 500 000	0
Vevő és egyéb követelések változása	11	-325 754	2 084 818
Nyereségadó követelés	11	0	1 063
Szállító és egyéb kötelezettségek változása	17	259 043	25 859
Nyereségadó kötelezettség	9	-10 546	13 045
Kifizetett pénzügyi ráfordítások/kamatok	8	-217 994	0
Működő tőkében működési tevékenységből bekövetkezett pénzeszköz változások		2 204 749	2 124 784
Kifizetett pénzügyi ráfordítások / kamatok	8	0	-189 160
Működési tevékenységből származó cash flow		1 205 660	-56 177
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Leányvállalatokba történt befektetés	5	-9 565 526	-212 448
Leányvállalatok értékesítése		216 500	0
Kapott kamat	8	1 166 008	185 283
Kapott osztalék	8	40 294 541	0
Kapcsolt feleknek adott kölcsönök	18	-7 454 027	-529 984
Kapcsolt felektől kapott kölcsöntörlesztések	18	26 742 421	1 726 528
Befektetési tevékenységből származó cash flow		51 399 918	1 169 379
Pénzügyi tevékenységből származó cash flow			
Rövid lejáratú hitelek törlesztése	20	-51 715 954	46 414 729
Kapott kölcsön	20	24 074 144	0
Tulajdonosoknak fizetett osztalék	15	-21 240 000	-47 309 835
Pénzügyi tevékenységből származó cash flow		-48 881 810	-895 106
Pénzeszköz változás		3 723 770	218 096
Pénzeszközök változása 2021-ban		3 723 770	
Pénzeszközök változása 2020-ban			218 096

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Kiegészítő megjegyzések a beszámolóhoz

1. Általános háttér

A Társaság ismertetése

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

A Finext Nyrt-t 2009. július 8-án alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a társaságot 2009. július 22-ei dátummal jegyezte be.

A társaság tulajdonosai:

Társaság neve:	Székhelye:	Tulajdoni hányad 2020 december 31.-én:	Tulajdoni hányad 2021 december 31.-én:
Futureal Development Holding Kft.	1082. Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.	73,90%	73,90%
Közkézhányad		26,10%	26,10%
Összesen:		100%	100%

A Társaság könyvvizsgálata a Társaság 2020.11.26-i határozata alapján 2021.01.01-től EUR-ban történik. A Társaság törzstőkéje: 9.000.000 eFt-ról ugyanezen határozat alapján 25.200.000 EUR-ra változott.

A Társaság alaptőkéje 500.000 db egyenként 2,80 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészvényből áll, valamint 17.000.000 db egyenként 1,40 EUR névértékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált „B” sorozatú törzsrészvényből. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyévben, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció a 2021-es év során nem történt. A Társaság 2009-ben került bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

A Finex Nyrt. felett a közvetlen irányítást gyakorló fél a Cordia Holmes Holding Limited volt 2019 január 1-ig, majd Futó Gábor András 2019 május 24-ig, majd 2020.06.17-ig a Gloreman Vagyonkezelő Zrt. Ezt követően a Futureal Development Holding Kft lett az irányítást gyakorló fél, amelybe 2020.06.17-én beolvadt a Gloreman Vagyonkezelő Zrt. A közvetlen irányítást gyakorló fél nem készít konszolidált beszámolót. A Csoport az FR GROUP B.V. Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásaiba bevonásra kerül. Futó Gábor és Dr Futó Péter gyakorolják a végső ellenőrzést a Csoport felett.

A Társaság az alábbi tevékenységet folytatja: több tevékenységi kör is van

6420'08 Vagyonkezelés (holding) – Főtevékenység

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Társaságnak képviselőit az Igazgatóság tagjai jogosultak:

Ezer Rezső 1022 Budapest, Endrődi Sándor u. 5/B fszt.1. Együttesen	Koltai Attila 1013 Budapest, Attila út 59/A. 2. em.1. Együttesen	Balázsik Zsolt Viktor NL-1082 AC Amsterdam, Groot Blankenberg 45. Együttesen
---	---	---

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:
Pusztai László Péter
Cím: 2120 Dunakeszi, Szent Erzsébet u. 14. Fsz. 2.
Regisztrációs szám: 178048

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló által a konszolidált éves, illetve egyedi éves beszámoló könyvvizsgálatáért felszámított díj: 5.750.000 Ft + Áfa.

A Társaság könyvvizsgálója:

Szovics Zsolt (1037 Budapest, Kurkuma köz 4.)
Könyvvizsgálói igazolvány száma: 005784
TRUSTED ADVISER Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. em. 11.
Nyilvántartási szám: 002588

A Társaság választott könyvvizsgálója a 2021. január 1-től 2021. december 31-ig tartó üzleti évben a Finext Nyrt. részére nem nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatást.

A menedzsment tevékenységet a Társaságnál 2020 első negyedévének végéig a Futureal Management Kft látta el. 2020 második negyedévtől az FR Management Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe vette át a menedzsment tevékenység feladatait. A menedzsment cégekkel történt tranzakciók a kapcsolt felekre szóló pontban (23. megjegyzés) kerül kifejtésre.

2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója

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

2.1 A beszámoló készítés alapja

A Társaság beszámolója az Európai Unió (EU) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottságának (IFRS IC) értelmezéseivel összhangban készült. A Társaság a beszámoló összeállítása során a bekerülési érték módszert alkalmazta.

A számviteli törvénnyel összhangban a Társaság a 2017. január 1-től induló üzleti évtől kezdődően az IFRS-ek szerint állítja össze a számviteli törvény által kötelezően elkészítendő és közzéteendő éves beszámolóját.

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

2.1.1 Új és módosított szabványok alkalmazása

A 2021-es évre vonatkozóan nem volt olyan standard változás, ami hatással lett volna a beszámoló készítésére.

2021. január 1-jével kezdődő üzleti évben hatályos módosítások és értelmezések, amelyeknek nincs jelentős hatása a Finext Nyrt-re:

Az alábbi új vagy módosított IFRS standardokat bocsátotta ki a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) vagy a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Értelmezési Bizottsága (IFRIC), melyek 2021. január 1-től hatályosak:

- IFRS 9, IAS 39 és IFRS 7 Effektív Kamatláb Benchmark Reform miatti módosítás
- IFRS 4 Biztosítási szerződések miatti módosítás – IFRS 9 halasztása (2021. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS 16 „Lízingek” standard módosításai – Covid-19-re tekintettel nyújtott bérleti könnyítések 2021. június 30. után (hatályba lép a 2021. április 1-jével, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban)

A fenti új standardok, illetve módosítások nincsenek hatással a Társaság eredményére, pénzügyi helyzetére és közzétételi kötelezettségeire.

Szabványok, módosítások és értelmezések, amelyek még nem hatályosak, és amelyeknek a korai alkalmazását a Társaság nem választotta:

- IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: Hosszú vagy rövid lejáratú kötelezettségek besorolása miatti módosítás (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- IFRS 3 Üzleti kombinációk módosítása (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések miatti módosítás (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések miatti módosítás (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- IFRS-ek éves javításai, 2018-2020 (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS 17 Biztosítási szerződések (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai (2014. szeptember 11-én került kiadásra, és az IASB által meghatározandó időpontban vagy azután kezdődő üzleti időszakokban lép hatályba, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá). Befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozások közötti eszközértékesítés.
- IAS 8 „Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standard módosításai – Számviteli becslések definíciója (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá),
- IAS 12 „Nyereségadó” standard módosítása – Egyszerű tranzakciókból származó halasztott adó eszközök és kötelezettségek (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá).
- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai és IFRS Practice Statement 2 – Számviteli politikák közzététele (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)

A fenti új/módosított standardok korai alkalmazásáról a Társaság nem döntött, azoknak jelentős hatása a jelen egyedi beszámolóra nincsen. A Társaság megítélése szerint nincs olyan egyéb új/módosított standard vagy értelmezés, amely még nem hatályos és a várható hatása jelentős lehetne a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

2.2 Külföldi pénznemek átváltása

(a) Funkcionális és beszámolási pénznem

A Társaság éves beszámolóit a Társaság elsődleges működési környezetének pénznemében készítjük (funkcionális pénznem). A funkcionális pénznem az euró, a beszámolási pénznem 2021.01.01-től szintén az euró. A pénznemváltás az IAS21 szabályainak megfelelően készült, a 2020.12.31-én nyilvántartott vagyonelemek a 2020.12.31-i árfolyamon kerültek átváltásra. A 2020. évi eredmény tételek szintén 2020.12.31-i árfolyammal kerültek átszámításra és átvezetésre az eredménytartalékba. A Társaság megfontolta az eredménytétel átlagárfolyamon történő átváltását, de úgy találták, hogy az eltérő árfolyamhasználatnak nincs jelentős hatása a Társaság beszámolójára.

(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. Ezen értékvesztések a pénzügyi ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

2.4 Pénzügyi eszközök

2.4.1 Besorolás

A Társaság az IFRS 9 standardot alkalmazza a pénzügyi instrumentumokra vonatkozóan.

Kezdeti megjelenítéskor a pénzügyi eszközöket hitelinstrumentumként vagy tőkeinstrumentumként kell besorolni, a Társaságnak 2020.12.31-én és 2021.12.31-én csak hitelinstrumentuma van.

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

- a) amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök
- b) egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök (Fair Value through Other Comprehensive Income - FVTOCI)

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

- c) eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök (Fair Value through Profit and Loss - FVTPL)

Amortizált bekerülési értéken kell értékelni egy pénzügyi eszközt, ha:

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

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

Kölcsönök és követelések

A kölcsönök és követelések olyan fix vagy meghatározható kifizetéssel rendelkező nem származékos pénzügyi eszközök, melyeket nem jegyeznek aktív piacokon. A kölcsönöket és követeléseket a forgóeszközök között tartja nyilván a Társaság, kivéve azokat, amelyek lejáratát meghaladja a mérlegfordulónaptól számított 12 hónapot. Utóbbiak a befektetett eszközök között mutatja ki a Társaság. A kölcsönök és követelések az „Adott kölcsönök”, a „Vevő- és egyéb követelések” valamint a „Pénz és pénzeszköz egyenértékesek” mérlegsorokat tartalmazzák (6., 18., 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-ra való joga lejárt vagy átruházásra került, és a Társaság egyben átruházta a tulajdonláshoz kapcsolódó lényeges kockázatokat és hasznokat is.

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

2.5 Pénzügyi instrumentumok nettósítása

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

2.6 Pénzügyi eszközök értékvesztése

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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

2.10 Szállítói kötelezettségek

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

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

2.11 Hitelek

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

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

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

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 adatok alapján történik.

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

2.13 Kamatbevétel

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

2.14 Osztalékfizetés

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

2.15 Egyéb befektetési bevételek

Egyéb befektetési bevételek között jeleníti meg a Társaság a leányvállalataitól kapott osztalékbevételeket.

Az osztalékbevétel akkor kerül megjelenítésre, amikor a Társaság jogosulttá válik az osztaléokra.

A Társaság a 2021-es évben a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft-től 18.188.430 EUR, a Portfolio Real Estate Hungary Kft-től 9.665.178 EUR, a Futureal Béta Kft-től 4.028.097 EUR osztalékot kapott (lásd. 7. jegyzet).

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

3. Pénzügyi kockázatkezelés

3.1 Pénzügyi kockázati tényezők

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

A Társaság kockázatkezelését a központi treasury osztály végzi.

(a) *Piaci kockázat*

(i) *Árfolyamkockázat*

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

Ha a forint 2020. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 87 720 eFt-tal lett volna magasabb, ami főként a leányvállalatoknak nyújtott kölcsön-követelésekből adódik.

Ha a forint 2021. december 31-én érvényes árfolyamok alapján 5%-kal gyengült volna az EUR-val szemben minden egyéb változó azonos értéke mellett, a tárgyévi adózott eredmény 1 430 EUR-val lett volna alacsonyabb, ami főként a bankegyenlegből és az áfafizetési kötelezettségből adódik.

(ii) *Árkockázat*

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

(b) *Hitelezési kockázat*

Hitelezési kockázat pénzeszközökből és pénzeszköz-egyenértékesekből, bankoknál és pénzügyintézeteknél elhelyezett betétekből, valamint a leányvállalatokkal szembeni hitelezési kitétségekből származik, beleértve a kinnlévőségeket és azokat a tranzakciókat, amelyekre a Társaság kötelezettséget vállalt. A hitelezési kockázattal kapcsolatos további közzétételeket lásd a 18. 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 éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban

2021. december 31-én	3 hónapnál rövidebb lejáratú	3 hónap és 1 év közötti lejáratú	1 és 2 év közötti lejáratú	2 és 5 év közötti lejáratú	5 éven túli lejáratú
Hitelek/kölcsönök	0	4 929 361	0	0	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	9 299 694	0	0	0	0

2020. december 31-én	3 hónapnál rövidebb lejáratú	3 hónap és 1 év közötti lejáratú	1 és 2 év közötti lejáratú	2 és 5 év közötti lejáratú	5 éven túli lejáratú
Hitelek/kölcsönök	0	32 702 310	0	0	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	726 053	0	0	0	0

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

A Rövid lejáratú hitelek, valamint a Szállítók és egyéb kötelezettségek soron található egyenleg jelentős része kapcsolt fél felé áll fenn, így a likviditási kockázata alacsony.

3.2 A tőke kezelése

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

A Társaság ennek értékelése során a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásait követi figyelemmel. E törvény szerinti megfelelő tőke fenntartásakor a Társaságnak a Saját tőke megfeleltetési tábla (21. megjegyzés) szerinti saját tőkét és azok elemeit kell figyelembe vennie.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

4. Kritikus számviteli becslések és megítélések

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

4.1 Kritikus számviteli becslések, feltételezések és számviteli politikák

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

Kapcsolt vállalkozásnak nyújtott kölcsönök elszámolása

A Társaság a csoport leányvállalatainak nyújt kölcsönöket. A hiteleket különböző devizákban denominálják, és igény szerint fizetendőkké válik vissza. A Társaság dinamikusan reagál a leányvállalatok finanszírozási igényeire, és szükség esetén folyamatosan újraelosztja a kölcsönöket. Ennek alapján a Vezetőség úgy ítéli meg, hogy a kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök rövid lejáratúak. Kivételt képez ez alól a Futureal Development 7 Sp.z.o.o.-nak és az Evern Invest Hungary Kft.-nek adott kölcsön, mely hosszú lejáratú. Mivel a társaság holdingtársaság, a vezetőség úgy véli, hogy működési tevékenysége magában foglalja a leányvállalatainak pénzügyi közvetítőként való működését.

Részesedések elszámolása

A Társaság a részesedéseket bekerülési értéken jeleníti meg.

A Társaság minden beszámolási időszakban felülvizsgálja a részesedések könyv szerinti értékét és amennyiben a könyv szerinti érték alacsonyabb, mint a bekerülési érték, akkor értékvesztést számol el pénzügyi ráfordításként. A felülvizsgálat során a Társaság figyelembe veszi a leányvállalat saját tőke helyzetét, várható üzletmenetét. A leányvállalatok saját tőkéje az ingatlanokkal rendelkező cégek esetén tartalmazza az érték helyesbítést is, mivel az ingatlanok valós értéken kerülnek kimutatásra a leányvállalatoknál. A tárgyév során 24 401 658,74 EUR összegű értékvesztés került elszámolásra, míg az összehasonlító időszakban 5 568 000 EUR értékvesztés elszámolására volt szükség (bővebben lásd a 5. jegyzet).

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

5. Részesedések

A Társaság 2021. december 31-én az alábbi részesedésekkel rendelkezett:

Név	Bejegyzés országja és a tevékenység helye	Az üzleti tevékenység jellege	Az társaság által	Az társaság által
			közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%)	közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%)
			2021. december 31.	2020. december 31.
Futureal Development 7 SP.z.o.o.	Lengyelország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%
Futureal Prime Construction Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%
FPP – Kertész Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. (volt Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.)	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%
BP1 Második Ütem Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	0%	100%
BP1 Harmadik Ütem Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	0%	100%
Corvin Innovation Campus Zrt.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%
Futureal Béta Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%
BP1 Első Ütem Zrt.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	100%
Evern Invest Hungary Ingatlanforgalmazó Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő Projekt cég	100%	0%

2018. november 8-án a Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2018. szeptember 30.-ai hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként nyilvántartásba vette a következő leányvállalataival, mint ugyanezen hatállyal nyilvántartásba vett projektársaságokkal, együtt:

- AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft. (adószám: 13803140-2-42),
- Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft. (adószám: 13849867-2-42)

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

- Corvin Észak Ingatlanforgalmazó Kft. (adószám: 13761657-2-42)
- Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. (adószám: 25742860-2-42)
- Futureal Prime Properties Construction Kft. (adószám: 26340447-2-42).

A Társaság 2019 folyamán eladta a tulajdonában lévő AFM Ingatlanfejlesztő Projekt Kft., Corvin Towers Kft. és Corvin Észak Kft. társaságokban lévő tulajdoni részesedéseit.

Szintén 2019-ben a Társaság megvásárolta a Futureal Development 7 Sp.z.o.o. törzsbetéteinek 100%-át a kapcsolt fél Cordia Partner 3 Sp.z.o.o.-tól és Cordia Management Poland Sp.z.o.o.-tól, valamint a megvásárolta a Futureal Prime Construction Kft. törzsbetéteinek 100%-át.

A Futureal Prime Properties Construction Kft.-nek 2019.01.16-tól Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft a neve, melyet 2021-ben értékesített, majd még ebben az évben visszavásárolta a cégben a részesedését, melynek neve FPP – Kertész Projekt Ingatlanfejlesztő Kft-re változott.

A Társaság a 2020-as év folyamán alapította a BP1 Második Ütem Zrt.-t, BP1 Harmadik Ütem Zrt.-t, valamint a Corvin Innovation Campus Zrt.-t, mely cégekben 100%-os tulajdonrészrel bírt. A leányvállalatai között nyilvántartott BP1 Első Ütem Kft. 2020.11.06-án Zrt.-vé alakult. 2021-ben eladta a BP1 Második Ütem Zrt.-ben, valamint a BP1 Harmadik Ütem Zrt.-ben lévő részesedéseit.

A Társaság a 2021-es üzleti év elején értékesítette a Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-ben található üzletrészt, mely ezután nevet váltott és FPP-Kertész Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. néven folytatja a tevékenységét. A Finext Vagyonkezelő Nyrt. 2021.12.07-én visszavásárolta a már új néven működő Társaság 100%-os üzletrészt.

A Társaság 2021-ben értékesítette a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-ben, a Futureal Béta Kft.-ben, valamint a Portfolio Real Estate Kft.-ben lévő részesedéseit. A Felek a szerződések megkötésekor lényeges körülmények tekintetében (ingatlanokhoz kapcsolódó szavatossági és egyéb felelősségek) téves feltevésben voltak, emiatt utólag a szerződéseket érvénytelenítették.

A Társaság 2021-ben megvásárolta az Evern Invest Hungary Kft. 100%-os részesedését. A tranzakció keretében megvásárolta az eladónál fennálló kölcsönkövetelést is, melynek egy részét a 0-s számlaosztályban tartja nyilván.

A Társaság az általa közvetlenül birtokolt részesedések vállalataiban az üzletrésze arányának megfelelő szavazati joggal rendelkezik.

Befektetésekben történt változásokat az alábbi táblázat mutatja be

Adatok EUR-ban	2021	2020
Év elején (január 1.)	34 865 116	40 220 669
Befektetés értékesítés	-218 253	0
Befektetés vásárlás/alapítás/pótbefizetés	4 065 526	212 447
Értékvesztés elszámolása	-24 384 929	-5 568 000
Időszak végén	14 327 460	34 865 116

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

Adatok EUR-ban	2021.12.31	2020.12.31
BP1 Második Ütem Zrt.	0	67 788
BP1 Harmadik Ütem Zrt.	0	67 788

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Corvin Innovation Campus Zrt.	57 448	67 788
Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.	0	18 198 430
FPP – Kertész Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. (volt Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.)	58 530	65 947
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	141 587	141 587
Futureal Béta Kft.	2 504 008	3 312 253
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	2 454 343	6 161 606
BP1 Első Ütem Zrt.	6 780 883	6 780 883
Futureal Development 7 Sp.z.o.o.	0	1 046
Futureal Prime Construction Kft.	0	0
Evern Invest Hungary Ingatlanforgalmazó Kft.	2 330 661	0
Összesen	14 327 460	34 865 116

A leányvállalati befektetésekben lévő részesedések után a leányvállalatok saját tőkéit alapul véve 7 leányvállalat részesedése után a menedzsmint értékvesztés elszámolását tartotta szükségesnek. A Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. részesedése után a korábbi évben elszámolt 5 546 232 EUR értékvesztés után 2021-ben további 18 198 430 EUR, az FPP – Kertész Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. (volt Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.) részesedése után 6 470 EUR, a Futureal Béta Kft. részesedése után 808 245 EUR, a Portfolio Real Estate Hungary Kft. részesedése után 3 707 263 EUR, a Futureal Development 7 Sp.z.o.o. részesedése után 1 046 EUR, az Evern Invest Hungary Ingatlanforgalmazó Kft. részesedése után 1 669 865 EUR, a Corvin Innovation Campus Zrt. részesedése után 10 340 EUR értékvesztést számol el. A Futureal Prime Construction Kft.-ben lévő részesedésre elszámolt 2020. évi 5 038 EUR értékvesztés tekintetében nem történt változás, így erre a részesedésre elszámolt értékvesztés továbbra is 5 038 EUR. A korábbi évben a Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-ben lévő részesedésre elszámolt 16 729 EUR értékvesztés összege a részesedés értékesítéskor kivezetésre került a könyvekből. A Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. -ben a jövőben nem várható jelentős bevétel mivel a társaságban fejlesztett ingatlan értékesítésre került, aminek eredményéből jelentős mértékű osztalék kifizetésére került sor. A társaság saját tőkéje tükrözi annak jelenlegi és jövőbeli valós értékét ennél fogva értékvesztés elszámolása indokolt.

6. Adott kölcsönök

Adatok EUR-ban

Adott kölcsönök:	2021.12.31	2020.12.31
Futureal Prime Construction Kft-nek adott kölcsön	0	2 760
Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft-nek adott kölcsön	504 508	8 775 000
BP1 Első Ütem Kft-nek adott kölcsön	10 755 000	23 110 527
Evern Invest Hungary Kft.	5 897 988	0
Futureal Development 7 Sp.z.o.o.	11 861 272	12 224 249
Összesen	29 018 768	44 112 536

Adatok EUR-ban	2021. december 31.	2020. december 31.
EUR	29 018 768	35 337 536
HUF	0	8 775 000
Összesen	29 018 768	44 112 536

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban	2021. december 31.	2020. december 31.
Rövid lejáratú adott kölcsönök	11 259 508	31 888 287
Hosszú lejáratú adott kölcsönök	17 759 261	12 224 249
Összesen	29 018 768	44 112 536

A Futureal Development 7 Sp.z.o.o. részére adott kölcsön hosszú lejáratú. A lejárat 2024.12.31. A kölcsön kamatozó, a kamata az üzleti év első hat hónapjában 3,59%, a második félévben 2,32%, a kölcsönre vonatkozóan tárgyévben az előző évben elszámolt 1 414 068,81 EUR mellé további 1 302 613,1 EUR értékvesztés került megképzésre.

Az Evern Invest Hungary Kft-nek adott kölcsön szintén hosszú lejáratú. A kölcsön teljes összege 8 741 403,41 EUR. A lejárat 2025.12.31. A kölcsön kamatozó, a kamata az üzleti év első hat hónapjában 3,59%, a második félévben 2,32%. A kölcsön eredeti összege a 0-s számlaosztályban van nyilvántartva, a követelések között csak az 5,5 millió EUR szerepel, ami a kölcsönök vételára volt, illetve az azóta a Finext által adott kölcsönök miatt változott az egyenleg. A CF-ban az, 5,5 millió EUR a leányvállalatokba történő befektetés soron kerül kimutatásra, mivel a követelés megvásárlása az üzletrész adásvételi szerződés részét képezte.

A Finext Nyrt. által a többi projektársaságnak adott kölcsön rövid lejáratú. Értékvesztést a Társaság a Futureal Prime Construction Kft-nek adott kölcsönére képzett, melynek összege a kölcsönösszeg 100%-a, 2 759,84 EUR, valamint az elhatárolt kamat összege, 66,72 EUR.

7. Kamatbevétel, Egyéb befektetési bevétel, Adminisztratív és egyéb költségek Kamatráfordítások

A Társaság 2021. december 31.-én aktív elhatárolással szemben kimutat 176 656 EUR vagyonkezelési díjat egyéb befektetési bevételként, valamint 12 035 EUR vagyonkezelési díj jóváírást passzív elhatárolással szemben, mely szolgáltatást a Társaság a saját és leányvállalatai szabályozott ingatlanbefektetési társaságként való működéséhez vett igénybe a holding tevékenységhez kapcsolódóan.

Adatok EUR-ban	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
IC kölcsön után kapott kamat	1 166 009	185 282
Kamatbevételek	1 166 009	185 282
Kapcsolt vállalkozásoktól járó osztalék	31 881 705	17 453 096
Vagyonkezelési díjak	13 371	23 441
Egyéb befektetési bevételek	31 895 076	17 476 537

A kapcsolt vállalkozásoktól járó osztalék bemutatása a 2.15 pontban található.

Adminisztratív és egyéb költségek megoszlása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Adatok EUR-ban	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Könyvelési és könyvvizsgálói díjak	-46 302	-47 380

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Igazgatósági tiszteletdíjak	-44 299	-43 820
Igazgatósági tiszteletdíjak adói és járulékai	-4 941	-6 874
Tőzsdei kibocsátói közzétételi díjak	-22 369	-19 856
Hatósági díjak	0	-863
Biztosítási díj	-26 025	-9 169
Egyéb költségek	-14 490	-6 915
Adminisztratív és egyéb költségek	-158 426	-134 878

A kamatráfordítások megoszlása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Adatok EUR-ban	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Bankkamat	-13	-356
IC kamat	-217 994	-189 519
Kamatráfordítások	-218 007	-189 875

8. Pénzügyi eredmény

Adatok EUR-ban	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Bankköltség	0	0
Részesedések értékvesztése	-24 401 659	-5 568 000
Realizált árfolyamvesztés	-6 911	-2 211 215
Adott kölcsönök értékvesztése	-1 305 440	-1 414 069
Részesedésekből származó árfolyamvesztések	947	0
Fordulónapi nem realizált árfolyamvesztés	148	0
Pénzügyi ráfordítások	-25 715 105	-9 193 285
Részesedésekből származó árfolyamnyereségek	15 924	515
Realizált árfolyamnyereség	5 176	1 803 188
Fordulónapi nem realizált árfolyamnyereség	0	1 944 696
Pénzügyi bevételek	21 100	3 748 399
Pénzügyi eredmény	-25 694 005	-4 030 816

Részedések értékvesztést bővebben lásd a 5. jegyzetben, az adott kölcsönök után elszámolt értékvesztést bővebben lásd a 6. pontban,

9. Nyereségadó

Adatok EUR-ban	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Adózás előtti eredmény	6 990 645	11 892 181
Társaság adókulcsával számított adóráfordítás (9%)	-629 158	-1 070 296

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

- Kapott bevételként elszámolt osztalék (Nem adóköteles nyereség adóhatása)	2 869 353	1 570 827
- Nem adóköteles nyereség(+) / veszteség(-) adóhatása	2 030	2 457
- Adóban nem érvényesíthető költségek adóhatása	-2 325 910	-635 779
Számított adó	-83 685	-132 791
SZIT miatti korrekció	71 503	118 445
Nyereségadó 2021.01.01-2021.12.31 és 2020.01.01 – 2020.12.31	-12 182	-14 346
- Előző évi társasági adó módosítás	0	-5 212
Nyereségadó előző évi társasági adó módosításokkal együtt	-12 182	-19 558

Az Adóban nem érvényesíthető költségek adóhatása sor tartalma a részesedések után elszámolt értékvesztés, valamint a kapcsolt vállalkozások közötti kölcsönök után számított IC kamat.

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

	Adatok EUR-ban	
Nyereségadó megoszlás adótípusok közt:	2021.12.31	2020.12.31
IFRS Nyereségadó	-12 182	-19 560
Társasági adó	-12 182	-19 560
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 2020-ban, sem 2021-ben nem volt ilyen tétel.

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

Tekintettel arra, hogy a Társaság 2018.09.30-án Szabályozott Ingatlanbefektetési Projekttársaságként került nyilvántartásba vételre, a társasági adó alapját a Társasági adóról szóló 1996. évi LXXXI törvény 15. §-ában foglalt szabályok szerint kell meghatározni. Ez azt eredményezi, hogy a Társaságnál a tárgyévben keletkezett 343 104 eFt adóalap nem minősült adókötelesnek.

10. Pénzügyi instrumentumok

A Társaság az alábbi kölcsönökkel, követelésekkel, illetve amortizált bekerülési értéken nyilvántartott egyéb pénzügyi kötelezettségekkel rendelkezik 2020. december 31-én, illetve 2021. december 31-én.

Adatok EUR-ban	Kölcsönök és követelések	
	2021. december 31.	2020. december 31.
Mérlegben levő pénzügyi eszközök		
Hosszú lejáratra adott kölcsön	17 759 261	12 224 249
Rövid lejáratra adott kölcsön kapcsolt vállalkozásnak	11 259 508	31 888 287
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	3 984 308	260 618
Vevők és egyéb követelések	1 871 405	935 142
Összesen	34 874 562	45 308 296

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban	Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott egyéb pénzügyi kötelezettségek	
	2021. december 31.	2020. december 31.
Mérlegben levő kötelezettségek		
Hosszú lejáratú kötelezettségek	2 500 000	0
Szállítói és egyéb kötelezettségek	9 299 693	726 053
Rövid lejáratú hitelek	4 929 361	32 702 310
Nyereségadó kötelezettség	2 499	13 045
Összesen	16 731 553	33 441 408

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

11. Vevők és egyéb követelések, nyereségadó követelés

Adatok EUR-ban	2021. december 31.	2020. december 31.
Bevételek aktív időbeli elhatárolásai	176 656	278 838
Különféle egyéb követelések	188	58
Költségek, fizetett kamatok aktív időbeli elhatárolása	17 765	15 567
Vevő követelések	725 825	389 908
Követelés jellegű AIE értékvesztése	-67	0
Kamatbevétel elhatárolása	947 776	237 148
Egyéb adókövetelések	3 262	13 623
Vevő- és egyéb követelések	1 871 405	935 142
Nyereségadó követelés	0	0

A 2021-es évi bevétel elhatárolás részletesen, nettó összegben a 7. pontban került leírásra. Az egyéb adókövetelések ÁFA követeléseket, illetve járulék követelést tartalmaznak.

A különféle egyéb követelések sor tartalma az egyik magánszemély tulajdonos előző évi osztalékának járuléka.

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

A követelések korosítása a következő:

Adatok EUR-ban	2021. december 31.	2020. december 31.
Le nem járt	0	0
1 és 3 hónap közötti	923 508	684 370
3 és 6 hónap közötti	188	13 623
6 és 12 hónap közötti	0	0
12 hónapon túli	947 710	237 148
Összesen	1 871 405	935 141

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

Adatok EUR-ban	2021. december 31.	2020. december 31.
EUR	1 850 190	905 894
HUF	21 215	29 247
Összesen	1 871 405	935 141

A vevőkövetelések nem tartalmaznak értékvesztett eszközöket. A vevő- és egyéb követeléseken belüli csoportokban található Futureal Prime Construction Kft-nek adott rövid lejáratú kölcsön után elhatárolt kamat esetében felmerült értékvesztésre utaló objektív bizonyíték, így a Társaság a kamat (és a kölcsön után is) értékvesztés elszámolását tartotta indokoltnak.

A múltban az érintett vevőkkel kapcsolatban minden kintlévőség befolyt, a Társaság ezt a jelenlegi nyitott állományt is biztosítottak látja. A fordulónap után a kintlévőségek jelentős része befolyt.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

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

12. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

Adatok EUR-ban	2021. december 31.	2020. december 31.
Pénzeszköz	3 984 388	260 618
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek (folyószámlahitelek nélkül)	3 984 388	260 618

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

Adatok EUR-ban	2021. december 31.	2020. december 31.
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3 984 388	260 618
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3 984 388	260 618

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

Adatok EUR-ban	2021. december 31.	2020. december 31.
EUR	3 932 573	242 754
HUF	49 827	15 746
PLN	1 988	2 118
Összesen	3 984 388	260 618

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+.

13. Jegyzett tőke és árszám

Adatok EUR-ban	Jegyzett tőke
2020.12.31.	25 200 000
2021.12.31.	25 200 000

A Társaság alaptőkéje 500.000 db egyenként 2,8000 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészevényből áll. 2018-ban 17.000.000 db egyenként 1,4000 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált törzsrészevény kibocsátására került sor.

A Társaságnak a Részvényátruházások után a 2020. december 31-i állapot szerint egy fő részvényese volt, a Futureal Development Holding Kft, amely a Társaságban 491.000 db „A” Részvénnyel (amely az összes szavazati jog 5,456%-át testesítette meg), és 12.320.000 db „B” Részvénnyel (amely az összes szavazati jog 68,444%-át testesítette meg), összesen 73,90%-os szavazati jogot megtestesítő részesedéssel rendelkezett.

A Futureal Development Holding Kft. fenti részesedésén túl – az összesen 17.500.000 „A” és „B” Részvényből – fennmaradó, összesen 26,10%-os szavazati jogot megtestesítő 9.000 db „A” és 4.680.000 db „B” Részvénnyel olyan részvényesek rendelkeznek, akiknek a Társaságban közvetlenül és közvetve birtokolt, szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogainak aránya egyenként nem éri el az 5%-ot („Közkezhányad-tulajdonosok”).

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A 2021.12.31-i állapot szerint az előbbiekhöz képest a tárgyévben nem történt változás a részvényesek körében.

14. Tőketartalék, Egyéb tartalékok

Adatok EUR-ban	2021. december 31.	2020. december 31.
Tőketartalék	10 210 630	27 236 875
Egyéb tartalékok	0	0

A 2021.04.20-i közgyűlési határozat alapján a tőketartalék összegéből 17 026 245 EUR átvezetésre került az eredménytartalékba az eredménytartalékban lévő veszteségek fedezése céljából.

15. Felhalmozott eredmény

Adatok EUR-ban	Felhalmozott eredmény
2020.12.31.	-5 704 871
Tőketartalék átvezetése közgyűlési határozat alapján	17 026 245
2020-as eredményből (és egyéb tartalékból) jóváhagyott osztalék	-21 240 000
Tárgyévi eredmény	6 978 465
2021.12.31.	-2 940 161

16. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Hosszú lejáratú kötelezettségek soron az Evern Invest Hungary Kft. vételárának a hosszú lejáratú része található, mellyel a Finext Vagyonkezelő Nyrt. az Inmobiliaria de Cuarenta de Granada felé tartozik.

Adatok EUR-ban	2021. december 31.	2020. december 31.
Hosszú lejáratú kötelezettségek	2 500 000	0

17. Szállítói és egyéb kötelezettségek

Adatok EUR-ban	2021. december 31.	2020. december 31.
Szállítói kötelezettségek	168	230 069
Elhatárolt költségek	236 711	478 124
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség (Üzletrész vételár-kötelezettség)	565 000	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség (Fizetendő adók, járulékok, tiszteletdíj)	72 943	2 085
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség (osztalék Futureal Development Holding Kft. felé)	0	15 775

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Egyéb rövid lejáratú kötelezettség (Futureal New Ages Kft. által fizetett osztalékéltőleg)	8 412 836	0
Elhatárolt bevételek (jóvátírások)	12 035	0
Összesen	9 299 693	726 053

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettséget 2021.12.31-én az Evern Invest Hungary Kft. üzletrészenek fennmaradó rövid lejáratú vételára (500 000 EUR), illetve az FPP-Kertész Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. üzletrészenek a vételára, valamint a Futureal New Ages Kft. által a 2021-es üzleti évben kifizetett osztalékéltőleg összege alkotja.

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

Adatok EUR-ban	2021. december 31.	2020. december 31.
EUR	9 212 517	692 953
HUF	87 176	33 098
Összesen	9 299 693	726 051

18. Hitelek, kölcsönök

Kapcsolt vállalkozásnak adott kölcsönök

Adatok EUR-ban	2021. december 31.	2020. december 31.
Hosszú lejáratú		
Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön	17 259 261	12 224 249
Hosszú lejáratú összesen	17 259 261	12 224 249
Rövid lejáratú		
Kapcsolt vállalatnak adott kölcsön	11 259 508	31 888 287
Rövid lejáratú összesen	29 018 768	44 112 536

A kapcsolt vállalatnak adott kölcsön 2021.12.31-én rövid lejáratú és emellett a kölcsönnyújtó által adott írásbeli kérésre öt napon belül visszafizetendőek, ezért a forgóeszközök között kerül kimutatásra. Kivételt képez ez alól a Futureal Development 7 Sp.z.o.o.-nak és az Evern Invest Hungary Kft.-nek adott kölcsön, mely hosszú lejáratú és kamatozó.

A hosszú és rövid lejáratra adott kölcsönök könyv szerinti értéke:

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

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

A Társaság által adott kölcsönök a következő devizákban állnak fent:

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban	2021. december 31.	2020. december 31.
HUF	0	8 775 001
EUR	29 018 768	35 337 535
Összesen	29 018 768	44 112 536

Kapcsolt vállalkozástól kapott kölcsönök

Adatok EUR-ban	2021. december 31.	2020. december 31.
Rövid lejáratú		
Kapcsolt vállalatától kapott kölcsön	4 929 361	32 702 310
Rövid lejáratú összesen	4 929 361	32 702 310

A Társaságnak előző évben és tárgyévben sincs hosszú lejáratra kapott kölcsöne.

A kapcsolt vállalatától kapott kölcsön 2021.12.31-én rövid lejáratú és emellett a kölcsönnyújtó által adott írásbeli kérésre öt napon belül visszafizetendők, ezért a rövid lejáratú kötelezettségek között kerül kimutatásra.

A kapott kölcsönök a következő devizákban állnak fent:

Adatok EUR-ban	2021. december 31.	2020. december 31.
HUF	0	0
EUR	4 929 361	32 702 310
Összesen	4 929 361	32 702 310

19. Halasztott nyereségadó

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

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

20. Nettó adósságállomány egyeztetése

Az alábbiakban a nettó adósságállományban bekövetkezett változások kerülnek bemutatásra.

Adatok EUR-ban	2021.12.31
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	3 984 388
Hosszú lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól	0
Rövid lejáratú hitelek kapcsolt vállalkozásoktól	-4 929 361
Nettó adósságállomány	-944 973

Adatok EUR-ban	Pénz és pénzeszköz egyenértékes	Hosszú lejáratú hitelek	Rövid lejáratú hitelek	Összesen
Nettó adósságállomány 2020.01.01.	42 522	0	-3 740 679	-3 698 157
Pénzeszköz változás	218 096	0	0	218 096
Rövid lejáratú hitel állomány növekedés	0	0	-98 213 629	-98 213 629
Rövid lejáratú hitel állomány csökkenés	0	0	69 251 998	69 251 998
Nettó adósságállomány 2020.12.31.	260 618	0	-32 702 310	-32 441 692
Pénzeszköz változás	3 723 770	0	0	3 723 770
Rövid lejáratú hitel állomány növekedés	0	0	-55 748 236	-55 748 236
Rövid lejáratú hitel állomány csökkenés	0	0	83 521 185	83 521 185
Nettó adósságállomány 2021.12.31	3 984 388	0	-4 929 361	-944 973

21. 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 2021.12.31.	Korrekción	Korrigált Saját tőke 2021.12.31.
Jegyzett tőke	25 200 000	0	25 200 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0
Tőketartalék	10 210 630	0	10 210 630
Eredménytartalék	-9 918 626	0	-9 918 626
Értékelési tartalék	0	0	0
Egyéb tartalékok	0	0	0
Adózott eredmény	6 978 465	0	6 978 465
Lekötött tartalék	0	0	0
Összesen	32 470 469	0	32 470 469

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban	2021.12.31.	2020.12.31.
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék és egyéb tartalék	-2 940 161	-3 739 556
Cégbíróságon bejegyzett tőke	25 200 000	25 200 000

A 2021-es osztalékdöntés esetében a Társaság figyelembe vette a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. által, a Portfolio Real Estate Hungary Kft által és a Futureal Béta Kft. által jóváhagyott osztalékot is, ennek következtében a 2021.04.20-i közgyűlésen a rendelkezésre álló szabad eredménytartalék összegén felüli osztalék kifizetéséről tudott dönteni.

22. Kötelezettség vállalások

A Társaságnak nincs 2020.12.31-én illetve 2021.12.31-én olyan kötelezettség vállalása, mely alapján a jövőben jelentős összegű beruházási kiadásai merülnének majd fel.

23. Kapcsolt felek

Adatok EUR-ban

A Társaság a következő tranzakciókat folytatta kapcsolt felekkel:

(a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

	2021.12.31	2020.12.31
Szolgáltatások nyújtása:		
- Leányvállalatok részére továbbszámlázandó jogi és vagyonkezelési szolgáltatás	0	0
- Leányvállalatok részére továbbszámlázandó jogi és vagyonkezelési szolgáltatás haszonkulcsa	13 371	23 441
Összesen	13 371	23 441

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

(b) Termékek és szolgáltatások beszerzése

	2021.12.31	2020.12.31
Szolgáltatások beszerzése:		
- Testvérvállalat (menedzsment és vagyonkezelési szolgáltatások)	664 182	785 375
- Testvérvállalattól beszerzett továbbszámlázandó jogi szolgáltatás	0	0
Összesen	664 182	785 375

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Termék beszerzés kapcsolt féltől nem történt.

(c) Kapcsolt felekkel folytatott egyéb tranzakciók

A Társaság a 2020-as év folyamán alapította a BP1 Második Ütem Zrt.-t, BP1 Harmadik Ütem Zrt.-t, valamint a Corvin Innovation Campus Zrt.-t, mely cégekben 100%-os tulajdonrészrel bír. A BP1 Második Ütem Zrt., illetve a BP1 Harmadik Ütem Zrt. a 2021-es üzleti év folyamán eladásra került.

A Társaság 2021-ben megvásárolta az Evern Invest Hungary Kft. 100%-os üzletrészét, valamint értékesítette a Corvin 7 Irodaház Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-ben található üzletrészét, mely ezután nevet váltott és FPP-Kertész Projekt Ingatlanfejlesztő Kft. néven folytatja a tevékenységét. A Finext Vagyonkezelő Nyrt. 2021.12.07-én visszavásárolta a már új néven működő Társaság 100%-os üzletrészét.

(d) A Társaság az alábbi kapcsolt felektől kapott osztalékot:

Adatok EUR-ban	2021.01.01-2021.12.31	2020.01.01-2020.12.31
Portfolio Real Estate Hungary Kft.	9 665 178	0
Futureal Béta Kft.	4 028 097	0
Corvin 5 Kft.	18 188 430	17 453 096

(e) Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A Társaság az alábbi pozíciókat tekinti „kulcspozícióknak”:

- Igazgató
- Pénzügyi igazgató

A Finext Vagyonkezelő Nyrt kulcspozícióban levő vezetői közül 2018.05.28-tól az Igazgatóság elnökének javadalmazása naptári negyedévenként bruttó 1.000.000 Ft, az Igazgatóság többi tagjának javadalmazása naptári negyedévenként bruttó 500.000 Ft.

(f) Kapcsolt feleknek nyújtott és kapcsolt felektől kapott kölcsönök

	2021. december 31.	2020. december 31.
Kapcsolt felekkel szembeni kölcsönkövetelések		
Testvérvállalatoknak nyújtott kölcsönök	0	0
Leányvállalatoknak nyújtott kölcsönök	29 018 768	44 112 536
Összesen	29 018 768	44 112 536
Kölcsönkötelezettségek kapcsolt felekkel szemben:		
Anyavállalattal szembeni	0	0
Leányvállalatokkal szembeni	4 929 361	32 702 310
Összesen	4 929 361	32 702 310

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

A Társaság kölcsönt nyújtott a Futureal New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. részére, melynek összege 2021.12.31-én 504 507,53 EUR. A kölcsön kamata 2021 első félévében 3,35%, a második félévben 1,5%, írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2025.12.31-ig visszafizetendő.

A Társaság kölcsönt nyújtott a Futureal Prime Construction Kft. részére, melynek összege 2021.12.31-én 2 759,84 EUR. A kölcsön kamata 2021 első félévében 3,35%, a második félévben 1,5%, írásbeli kérésre öt napon belül legkésőbb 2025.12.31-ig visszafizetendő. A Társaság a kölcsönre és az elhatárolt kamat összegére 100% értékvesztést képzett 2021.12.31-én.

A Társaság kölcsönt nyújtott a BP1 Első Ütem Zrt. részére, melynek összege 2021.12.31-én 10 755 000 EUR. A kölcsön kamata 2021 első félévében 3,35%, a második félévben 1,5%, írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2023.12.31-ig visszafizetendő.

A Társaság kölcsönt nyújtott a Futureal Development 7 Sp.z.o.o. részére, melynek összege 2021.12.31-én 14 577 954,44 EUR. A kölcsön kamatozó, a kamat mértéke 2021 első félévében 3,59%, a második félévben 2,32% és hosszú lejáratú, legkésőbb 2024.12.31-ig visszafizetendő. A kölcsön összegére a Társaság a 2020.12.31-én képzett 1 414 068,81 EUR értékvesztésen felül 2021.12.31-én további 1 302 613,1 EUR értékvesztésről döntött.

A Társaság kölcsönt nyújtott az Evern Invest Hungary Kft. részére, melynek összege 2021.12.31-én 5 897 988,27 EUR. A kölcsön kamatozó, a kamat mértéke 2021 első félévében 3,59%, a második félévben 2,32% és hosszú lejáratú, legkésőbb 2025.12.31-ig visszafizetendő.

A Társaság kölcsönt kapott a Corvin 5 Projekt Ingatlanfejlesztő Kft.-től, melynek összege 2021.12.31-én 90 249,42 EUR. A kölcsön 2021 első félévében kamatmentes volt, a kamat a második félévben 1,5%, írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2025.12.31-ig visszafizetendő.

A Társaság kölcsönt kapott a Portfolio Real Estate Hungary Kft.-től, melynek összege 2021.12.31-én 2 452 972,66 EUR. A kölcsön kamata 2021 első félévében 3,35%, a második félévben 1,5%, írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2025.12.31-ig visszafizetendő.

A Társaság kölcsönt kapott a Futureal Béta Kft.-től, melynek összege 2021.12.31-én 2 386 138,88 EUR. A kölcsön 2021 első félévében kamatmentes volt, a kamata a második félévben 1,5%, írásbeli kérésre öt napon belül vagy legkésőbb 2025.12.31-ig visszafizetendő.

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

A kapcsolt vállalkozások részére nyújtott hitelekre 2021-ben a 2020. évhez hasonlóan értékvesztést kellett képezni. A Társaság további 1 302 613,1 EUR összegű értékvesztést számolt el a Futureal Development 7 Sp. z o.o.-nak adott kölcsönre és 2 759,84 EUR összegű értékvesztést számolt el a Futureal Prime Construction Kft.-nek adott kölcsönre, illetve 66,72 EUR értékvesztést számolt el az elhatárolt kamatra.

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

2021. december 31. 2020. december 31.

Kapcsolt felekkel szembeni vevői és egyéb követelések		
Kapcsolt vállalatokkal szembeni egyéb követelések	1 850 190	905 894
Összesen	1 850 190	905 894

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

Kapcsolt felekkel szembeni szállítói és egyéb kötelezettségek:

Kapcsolt vállalatokkal szembeni kötelezettség	8 712 685	692 953
Összesen	8 712 685	692 953

24. 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. 2020. december 31-én és 2021. december 31-én a Társaság nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A Társaságnak 2018. május 27.-éig 500 000 db „A” típusú törzsrészvénye volt, 2018. május 28.-án 17.000.000 db „B” típusú törzsrészvényt bocsátott ki, melyek 2021.12.31-én is rendelkezésére álltak. A részvényeseknek joguk van a Társaság felosztható és a Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvényeik névértékére jutó arányos hányadra (osztalék), így az EPS számításnál ezt figyelembe véve az „A” és a „B” részvényosztályokra külön EPS számítást kell alkalmazni:

	Adatok EUR-ban	
EPS (alap és hígított)	2021.12.31	2020.12.31
„A” részvényosztály		
„A” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	387 693	738 148
„A” részvények súlyozott átlagos száma (db)	500 000	500 000
Egy „A” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (EUR)	0,00078	0,00132
„B” részvényosztály		
„B” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	6 590 773	12 548 539
„B” részvények súlyozott átlagos száma (db)	17 000 000	17 000 000
Egy „B” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos eredménye alapján (EUR)	0,00039	0,00066

25. Fordulónap utáni események

A cégcsoport vezetése behatóan tanulmányozza az orosz-ukrán konfliktusról szóló híreket, és folyamatosan elemzi ezek hatását a magyar gazdaságra és a Társaságra. Minden jelenleg általunk ismertté vált információ birtokában kijelentjük, hogy véleményünk szerint a konfliktusnak nincs lényeges hatása a Társaság vagyoni helyzetére és működésére.

Finext Vagyonkezelő Nyrt. – Egyedi éves beszámoló 2021. december 31.

A beszámoló számadatai EUR-ban értendők

26. A Covid-19 hatása a vállalat működésére

2019 végén láttak napvilágot az első hírek a Kínában megjelent Covid-19-ről (Koronavírusról). 2020 első néhány hónapjában a vírus globálisan is elterjedt, és világméretű járvánnyá nőtte ki magát. A kialakult jelenlegi járványügyi helyzet negatív hatással bír mind a globális, mind pedig a magyar gazdaságra, illetve a pénz- és tőkepiacokra.

A Covid-19 a Társaság 2021. január 1-2021. december 31. üzleti évére nem fejtett ki jelentős hatást mivel a Társaság holding cég és nem rendelkezett munkavállalókkal, a leányvállalatok működése pedig zavartalan volt.

Figyelembe véve a Társaság tőkehelyzetét, likviditását és a fő tulajdonos pénzügyi támogatását a vezetés úgy ítéli meg, hogy továbbra sincs szükség a kitűzött célok módosítására, nem áll fenn bizonytalanság a Társaság működésének folytatásával kapcsolatban.

27. Változás az átfogó eredménykimutatás prezentálásában

A Társaság a leghasznosabb információkat szeretné nyújtani az egyedi éves beszámoló olvasói számára és ezért a vezetés felülvizsgálta az átfogó eredménykimutatás struktúráját. A Társaság a számviteli politika módosítás révén a működési eredmény szintjén jeleníti meg a kapott, járó osztalékot, vagyonkezelési díjat, valamint a kamatbevételeket -és ráfordításokat, ezzel jobban reprezentálva a Társaság működését. A módosítás összehangolja a kimutatás stuktúráját az elterjedt iparági gyakorlatokkal. Az átsorolt összegek materialitása miatt a Társaság három új eredménykimutatás sort hozott létre: egyéb befektetési bevételek, kamatbevételek és kamatráfordítások. Ezzel összhangban a Társaság megszünteti az árbevétel sort.

A módosítások révén a pénzügyi ráfordításokból a kamatráfordítások külön soron jelenik meg, a pénzügyi bevételekből kiemelésre kerültek a kamatbevételek, a korábban kimutatt árbevétel az egyéb befektetési bevételekben jelenik meg, míg a korábban pénzügyi bevételként kimutatott osztalék az egyéb befektetési bevételek soron található. A működési eredmény összegző sor helyett a Társaság befektetési bevételek és működési ráfordítások összegző sorokat használ a számviteli politika módosítás soroán. A módosításoknak összességében az adózás előtti eredményre nincs hatása.

A változtatást a Társaság az IAS 8 szerint a számviteli politika változásnak minősítette és ennek megfelelően retrospektív módon alkalmazta. A módosítás nem érintette a pénzügyi helyzet kimutatását, saját tőke változásainak kimutatását, illetve a Cash Flow kimutatást sem.