

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

2021. 01. 01. – 2021. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2022. április 27.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

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 2021. december 31-én az alábbi:

<u>Tagok</u>	<u>Üzletrész névértéke</u>	<u>Üzletrész százalékos aránya</u>
Futureal Holding Bv	11 520 000 EUR	100%

A Társaság tőzrstőkéje: 11.520.000 EUR

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

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

A Társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „Számviteli Törvény”) 20. § (4) bekezdésében biztosított lehetőséggel élve a 2021. üzleti évtől, azaz 2021. január 1. napjától kezdődően a Társaság 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 Társaságnak két ügyvezetője van, akik önállóan jogosultak a cégjegyzésre:

Tatár Tibor
1221 Budapest, Csésze utca 12.

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

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2021.01.01. – 2021.12.31.

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 könyvvizgálatért felszámított díj:
3 800 000,- Ft + ÁFA

A Társaságnak 2021. 12. 31-én a következő vállalkozásokban van érdekeltsége:

<u>Cégnév</u>	<u>Székhely</u>	Részesedés bekerülési értéken EUR- ban	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	414 634	100,00%
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	89 166 969	73,90%
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	8 216	100,00%
Finext Partners One Alapok Alapja	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet	300 000	100,00%
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%

<u>Cégnév</u>	Bekerülési érték EUR 2021.01.01.	Elszámolt értékvesztés EUR-ban	Nettó érték EUR 2021.12.31.
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	35 604	35 604	0
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	8 216	1 224	6 992
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	3	3	0
Futureal Management Kft.	414 634	0	414 634
Finext Partners Three Alapok Alapja	300 000	5 864	294 136
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	89 166 969	33 126 435	56 040 534
BP1 Második Ütem Zrt	63 000	2 150	60 850
Finext Partners One Alapok Alapja	300 000	6 361	293 639
Finext Partners TWO Alapok Alapja	300 000	6 044	293 956
<i>Összesen</i>	90 588 426	33 183 685	57 404 741

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős a FR Management Partnership C.V Magyarországi Fióktelepe (adószáma: 27283435-2-42), mint a Társaság számviteli szolgáltatója, 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 társaságnak a tárgyévben nem volt alkalmazottja.

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 beszámolóban közzétett összehasonlító adatok a 2020.01.01-2020.12.31 időszakra vonatkoznak.

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 2.710,03 EUR-t akkor a 2.710,03 EUR-t.

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

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

3. Értékelési politika

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

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

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

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

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

Ha gazdasági társaságba való befektetésnek a mérlegkészítéskori piaci értéke jelentősen és tartósan magasabb, mint a befektetés könyv szerinti értéke, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést 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%
Szemleli 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 542 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 árát 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 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 nem kötött nem szokványos pénzügyi tranzakciókat (határidős, opciós ügyletek, SWAP ügyletek).

II. A mérlegben szereplő eszközök EUR-ban

1. Immateriális javak

<u>Bruttó érték</u>	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2021.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2021.12.31
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	7 211
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
<i>Összesen</i>	7 211	0	0	7 211
<u>Értékcsökkenés</u>	Nyitó érték 2021.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2021.12.31
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	386	722	0	1 108
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
<i>Összesen</i>	386	722	0	1 108
<u>Nettó érték</u>	Nyitó érték 2021.01.01	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2021.12.31
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	6 825	0	722	6 103
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0
<i>Összesen</i>	6 825	0	722	6 103

2. Tárgyi eszközök

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

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2021.01.01. – 2021.12.31.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

<u>Befektetett pénzügyi eszközök</u>	adatok EUR-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
Tartós részesedés a Finext Vagyonkezelő Nyrt-ben	66 136 091	56 040 534
Tartós részesedés a Futureal Management Kft-ben	419 029	414 634
Tartós részesedés a Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft-ben	11 117	0
Tartós részesedés a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft-ben	8 216	6 992
Tartós részesedés a BP1 Második ütem ZRT-ben	0	60 850
<i>Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban</i>	66 574 453	56 523 010
Futureal Management-nek adott kölcsön	0	9 634 146
Etele Plaza Üzemeltetőnek adott kölcsön	0	906 983
Futureal Belvárosnak adott kölcsön	0	1 014 007
Futureal Holding BV-nek adott kölcsön	0	114 745 789
Spectrum Glasgow-nak adott kölcsön	9 875 581	0
<i>Tartósan adott kölcsönök kapcsolt vállalkozásban</i>	9 875 581	126 300 925
Tartós részesedés Futureal Prime Properties 5 Részalap-ban	44 491	0
Tartós részesedés Finext Partners One Alapok Alapjában	0	293 639
Tartós részesedés Finext Partners Three Alapok Alapjában	0	294 136
Tartós részesedés Finext Partners TWO Alapok Alapjában	0	293 956
Egyéb tartós részesedések	44 491	881 731
<i>Összesen</i>	76 494 525	183 705 666

A Futureal Belváros Kft-vel szembeni kölcsönre a Társaság 2021.12.31-én 15.087 EUR értékvesztést számolt el.

A Futureal Management Kft.-nek és az Etele Plaza Üzemeltető Kft.-nek adott kölcsönök átsorolásra kerültek a hosszú lejáratú kölcsönök közé.

A Futureal Management Kft-vel és Etele Pláza Üzemeltető Kft-vel szemben a Társaság 2021. első félévében 5,3% második félévében 5,2% kamatot számolt el.

A Futureal Holding BV-vel szemben a Társaság 2021. első félévében 3,59% második félévében 2,32% kamatot számolt el, a kölcsön lejáratára 2025.december 31.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2021.01.01. – 2021.12.31.

A részesedésekre elszámolt értékvesztéseket az alábbi mozgástábla mutatja be:

<u>Cégnév</u>	Nyitó értékvesztés beolvadás következtében EUR- ban	Tárgyévi elszámolt értékvesztés EUR-ban	Záró értékvesztés EUR-ban
Futureal Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	24 487	11 117	35 604
Finext Partners One	0	6 361	6 361
Etele Plaza Üzemeltető Kft.	3	0	3
Finext Partners Two	0	6 044	6 044
Finext Vagyonkezelő Nyrt.	23 030 879	10 095 557	33 126 436
Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	0	1 224	1 224
BP1 Második Ütem Zrt.	0	2 150	2 150
Finext Partners Three	0	5 864	5 864

4. Készletek

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

5. Követelések

<u>Követelések</u>	adatok EUR-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
Adott kölcsön az Etele Plaza Üzemeltető Kft-nek	2 739	0
Adott kölcsön a Futureal Management Kft-nek	6 781 146	0
Adott kölcsön a Futureal New Times Ingatlanfejlesztő Kft-nek	1 332 235	775 572
Követelés Futureal Real Estate Holding-al szemben	0	4 471 850
Osztalék követelés Finext Nyrt.	15 775	0
<i>Követelések kapcsolt vállalkozással szemben</i>	8 131 895	5 247 422

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2021.01.01. – 2021.12.31.

<u>Követelések</u>	adatok EUR-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
Adott kölcsön a Pedrano Construction Kft-nek	3 671 783	0
Adott kölcsön a Futureal Prime Properties One Részalapnak	9 607 000	0
Adott kölcsön a Pedrano Commercial Kft-nek	0	19 607 911
Cordia Homes Ltd-vel szembeni Vistula vételár követelés	91 847	0
Társasági adó követelés	44 505	90 674
Általános forgalmi adó követelés	5 639	1 797
Külföldi Általános forgalmi adó követelés	244	243
Illeték követelés	5	6
Grünes Whonen követelés	7 622	10 329
Iparüzési adó követelés	3 779	3 741
Fam Lambda Etele Cinema részesedés vételár	13 420	0
Cordia Homes részesedés eladás Futó Gábor Andrásnak	167	167
<i>Egyéb követelések</i>	13 446 011	19 714 868
<i>Összesen (Követelések kapcsolt vállalkozással szemben és egyéb követelések)</i>	21 577 906	24 962 290

Az adott kölcsönök közül a Futureal Management Kft.-nek és Etele Pláza Üzemeltető Kft.-nek adott kölcsön átsorolásra került a tartósan adott kölcsönök közé. 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

<u>Értékpapírok</u>	adatok EUR-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
Kincstárjegy	0	3 998 555
<i>Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</i>	0	3 998 555

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2021.01.01. – 2021.12.31.

7. Pénzeszközök

<u>Pénzeszközök</u>	adatok EUR-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
<i>Pénztár</i>	3 785	321
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	1 745	1 605
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	4 300 121	154 053 514
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - K&H Bank	2 736	2 549
HUF pénzforgalmi számla egyenlege - Erste Bank		244
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - K&H Bank	4 683	491 530
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	12 514 581	16 906 184
PLN pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	1 890	7 230
USD pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	0	4 439 754
GBP pénzforgalmi számla egyenlege - Raiffeisen Bank	0	520
PLN pénzforgalmi számla egyenlege - Santander Bank	216	0
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - Santander Bank	91 548	90 494
EUR pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	9 775 233	4 434
USD pénzforgalmi számla egyenlege - CIB Bank	709	768
Lekötött betét		40 650 407
<i>Bankbetétek</i>	26 693 463	216 649 233
<i>Összesen</i>	26 697 248	216 649 554

A Társaság a tárgyév során kötvénykibocsátásban vett részt, ami a bankbetétek növekedését eredményezte.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2021.01.01. – 2021.12.31.

8. Aktív időbeli elhatárolások

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok EUR-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
Futureal Group Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	112	0
Spectrum Glasgow-nak adott kölcsön kamat elhatárolása	29 691	0
FR Group Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	1 394	0
Cordia Homes Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	334	0
Finext Nyrt adott kölcsön kamat elhatárolás	189 516	0
Futureal Management adott kölcsön kamat elhatárolás	0	594 438
Etele Plaza Üzemeltető adott kölcsön kamat elhatárolás	0	10 455
Futureal Holding Bv-nek adott kölcsön kamat elhatárolása	0	1 139 912
Bemowo követelésre elszámolt kamat elhatárolása	0	47 364
Bankkamat elhatárolása	0	8 008
Futureal Belváros adott kölcsön kamat elhatárolás	0	2 308
Futureal Prime Properties One-nak adott kölcsön kamat elhatárolása	0	158 713
Futureal névhasználati díj bevétel elhatárolása	342	341
<i>Bevételek aktív időbeli elhatárolása</i>	221 390	1 961 539
Kötvényekből származó elhatárolt veszteség	0	11 534 044
<i>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása</i>	0	11 534 044
<i>Összesen</i>	221 390	13 495 583

Az aktív időbeli elhatárolások növekedését egyrészt az adott kölcsönök után felszámított piaci mértékű kamatok elhatárolása, másrészt a kötvénykibocsátás során a névérték, valamint a kibocsátási érték közötti különbség elhatárolása okozza.

III. A mérlegben szereplő források értékelése EUR-ban

9. Saját tőke

Saját tőke	adatok EUR-ban			
	Nyitó érték 2021.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2021.12.31
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	20 818 656	1 217 194	0	22 035 850
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	1 217 194	5 939 253	1 217 194	5 939 253
<i>Összesen</i>	119 449 922	7 156 447	1 217 194	125 389 175

10. Céltartalékok

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

11. Kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek	adatok EUR-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
<i>Rövid lejáratú kölcsönök</i>	0	0
Belföldi szállítók	3 826	6 133
<i>Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)</i>	3 826	6 133
Kapott kölcsön a Futureal Real Estate Holding LTD	2 100 000	0
<i>Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</i>	2 100 000	0
Bán Dénes Finext Nyrt részesedés vételár kötelezettség	986	0
Santander PLN negatív bank átvezetése kötelezettségek közé	0	109
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>	986	109
<i>Összesen</i>	2 104 812	6 242

Hosszú lejáratú kötelezettségek	adatok EUR-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
Tartozások kötvény kibocsátásból	0	306 097 561
<i>Összesen</i>	0	306 097 561

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2021.01.01. – 2021.12.31.

A 2021.03.19-én kibocsátott kötvény főbb adatait a következő táblázat tartalmazza:

Értékpapír megnevezése	Futureal 2031/I kötvény
Aukció időpontja	2021.03.19
Pénzügyi teljesítés időpontja	2021.03.23
Kötvény lejárat	2031.03.23
Forgalomba hozatal névértéke	55 000 000 000
Jegyzési érték	57 320 000 000
Kamatozás típusa	Fix kamatozás
Kupon mértéke	4%
Kamatfizetési időpontok	Évente, március 23.

A visszafizetés ütemezése a következő:

2028.03.23	5,5mrd Ft
2029.03.23	5,5mrd Ft
2030.03.23	5,5mrd Ft
2031.03.23	38,5mrd Ft

2021.11.12-én újabb kötvénykibocsátásra került sor, melynek adatait a következő táblázat tartalmazza.

Értékpapír megnevezése	Futureal 2036/I kötvény
Aukció időpontja	2021.11.12
Pénzügyi teljesítés időpontja	2021.11.16
Kötvény lejárat	2036.11.16
Forgalomba hozatal névértéke	33 700 000 000
Jegyzési érték	32 150 000 000
Kamatozás típusa	Fix kamatozás
Kupon mértéke	3,50%
Kamatfizetési időpontok	Évente, november 16.

A 2021.11.16-án kibocsátott kötvényre 2021.12.13-án rábocsátás történ, melynek adatait a következő táblázat tartalmazza:

Értékpapír megnevezése	Futureal 2036/I kötvény
Aukció időpontja	2021.12.09
Pénzügyi teljesítés időpontja	2021.12.13
Kötvény lejárat	2036.11.16
Értékpapír névértéke	24 250 000 000
Jegyzési érték	21 550 000 000
Kamatozás típusa	Fix kamatozás
Kupon mértéke	3,50%
Kamatfizetési időpontok	Évente, november 16.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2021.01.01. – 2021.12.31.

A visszafizetés ütemezése a következő:

2029.11.16	2,5mrd Ft
2030.11.16	2,5mrd Ft
2031.11.16	2,5mrd Ft
2032.11.16	2,5mrd Ft
2033.11.16	2,5mrd Ft
2034.11.16	2,5mrd Ft
2035.11.16	2,5mrd Ft
2036.11.16	32,5mrd Ft

A Társaság által 2021.03.23-án kibocsátott Futureal 2031 kötvény zöld kötvénynek minősül és a cégcsoport az alábbi fejlesztéseire az alábbi összegekben használta fel a kötvénykibocsátásból származó forrást.

Zöld kötvény	ISIN	Névérték (HUF)	Minősítés
FUTUREAL 2031	HU0000360268	55 000 000 000	
Támogatható zöld eszközportfólió			
Budapest ONE Business Park Building "A"	működik	400 000 000	BREEAM Very Good
Budapest ONE Business Park British Telecom Building	építés alatt	6 500 000 000	BREEAM Excellent
Budapest ONE Business Park Vodafone Building	építés alatt	8 500 000 000	BREEAM Excellent
Corvin Innovation Campus phase 1	építés alatt	7 500 000 000	BREEAM Excellent
Corvin Innovation Campus phase 2	építés alatt	4 500 000 000	BREEAM Excellent
Etele Plaza Shopping Centre	működik	27 600 000 000	BREEAM Very Good
Összesen		55 000 000 000	

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2021.01.01. – 2021.12.31.

A 2021-es kötvénykibocsátások során a Futureal Development Holding Kft. vállalt a befektetők felé egy olyan kovenánst, mely szerint a garantőr társaságban a kötvénytartozás és konszolidált tőke aránya az utolsó auditált beszámoló alapján nem haladja meg az 1,00 értéket. Jelen beszámoló kiadásakor ezen kovenáns számszaki levezetése alább látható (a Futureal Holding B.V., mint garantőr auditált 2020-as konszolidált beszámolója alapján). 2021-es adatok még nem állnak rendelkezésre a garantőr részéről.

<i>In EUR</i>	TÉNY 2020.12.31.
Consolidated Equity / A Garancia vállaló konszolidált tőkéje	378 179 181
<i>In EUR</i>	2020.12.31.
Bonds (non-current) / Hosszú lejáratú kötvény tartozás	0
Bonds (current) / Rövid lejáratú kötvény tartozás	0
Issuer Bonds and Other Borrowings / A Kibocsátó kötvény és egyéb hiteltartozásai	0
Cash and cash equivalents / Készpénz és készpénzhelyettesítő eszközök	56 963 336
Total Net Issuer Bonds and Other Borrowings / A Kibocsátó teljes nettó kötvény és egyéb hiteltartozásai	-56 963 336
Bond Debt to Equity Undertaking / Kötvény tartozás és konszolidált tőke aránya	-0,15
A kötvény tartozás és konszolidált tőke aránya megfelel 2020. december 31-én -0,15, ami megfelel a kötvénykibocsátáskor vállalt +1,00 alatti értéknek.	
Maximum amount of potential shareholders' distribution/ Maximálisan kifizethető tulajdonosi kifizetés összege	435 142 517
A kötvény kibocsátási információs memorandum szerinti maximális lehetséges tulajdonosi kifizetés összege a következő konszolidált beszámoló elkészültéig 435.142.517 EUR.	

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2021.01.01. – 2021.12.31.

12. Passzív időbeli elhatárolások

<u>Passzív időbeli elhatárolások</u>	adatok EUR-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
Futureal New Times kamat túlfizetés elhatárolása	0	219
<i>Bevételek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</i>		219
Kötvénykibocsátással kapcsolatos díjak	0	175 758
Könyvvizsgálati díj	6 299	6 775
Futureal Real Estate Holding kölcsön utáni kamat	3 435 333	0
Bankköltség	1 528	5 636
Kötvény kamat	0	11 136 385
<i>Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása</i>	3 443 160	11 324 554
<i>Összesen</i>	3 443 160	11 324 773

IV. Az eredmény kimutatás részletezése EUR-ban

1. Értékesítés nettó árbevétele

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok EUR-ban	
	2020.01.01-2020.12.31	2021.01.01-2021.12.31
Névhasználati díj bevétele	194	343
Értékesítés nettó árbevétele	194	343
<i>Összesen</i>	194	343

2. Egyéb bevételek

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok EUR-ban	
	2020.01.01-2020.12.31.	2021.01.01-2021.12.31.
Visszaírt értékvesztés	5 572 623	0
Kerekítési eltérés miatti bevétel	8	92
Társasági adójóváírás	3 051	740
Máshova nem sorolt egyéb bevétel	63	0
<i>Összesen</i>	5 575 746	832

3. Anyagijellegű ráfordítások

<u>Anyagijellegű ráfordítások</u>	adatok EUR-ban	
	2020.01.01-2020.12.31.	2021.01.01-2021.12.31.
Könyvelési díj	3 065	3 365
Könyvvizsgálati díj	27 388	10 423
Kötvényekhez kapcsolódó szolgáltatások	0	520 443
Cégalapításhoz, cégmódosításhoz kapcsolódó költségek	548	101
Ügyvédi díj	0	48
Tagsági díj	3 848	5 336
Egyéb szolgáltatás költsége	1 350	161
<i>Igénybe vett szolgáltatás értéke</i>	36 198	539 877
Bankköltség	14 076	11 523
Biztosítási díj	4 286	0
Hatósági díjak és illetékek	214	0
<i>Egyéb szolgáltatások értéke</i>	18 577	11 523
<i>Összesen</i>	54 775	551 400

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2021.01.01. – 2021.12.31.

4. Értécsökkenési leírás

<u>Értécsökkenési leírás</u>	adatok EUR-ban	
	2020.01.01-2020.12.31.	2021.01.01-2021.12.31.
Vagyoni értékű jogok terv szerinti értécsökkenése	386	721
<i>Összesen</i>	386	721

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2021.01.01. – 2021.12.31.

5. Egyéb ráfordítások

<u>Egyéb ráfordítások</u>	adatok EUR-ban	
	2020.01.01-2020.12.31	2021.01.01-2021.12.31
Kerekítés	5	3
Elévült követelés kivezetése	1 112	0
Értékvesztés elszámolása kölcsönök után	0	15 087
Koronavírus miatti vissza nem térítendő támogatás	471 065	0
Vissza nem térítendő támogatás	0	542
Vevői követelésekre elszámolt értékvesztés	2 605	0
Vissza nem igényelhető áfa	0	5 434
<i>Összesen</i>	474 787	21 066

A Futureal Belváros Kft-vel szembeni kölcsönre a Társaság 15 087 EUR értékvesztést számolt el.

A Management véleménye szerint további értékvesztés elszámolására nem volt szükség a tartósan adott kölcsönök vonatkozásában az eddig elszámolt értékvesztéseken felül.

6. Pénzügyi műveletek bevételei

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok EUR-ban	
	2020.01.01-2020.12.31	2021.01.01-2021.12.31
Kapott osztalék	15 775	15 696 360
<i>Kapott (járó) osztalék és részesedés</i>	15 775	15 696 360
Részesedések értékesítéséből származó nyereség	16 159	0
<i>Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek</i>	16 159	0
Hosszú lejáratú IC kölcsön után kapott kamat	552 307	2 061 195
<i>Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek</i>	552 307	2 061 195
Bankkamat	0	8 013
Rövid lejáratú IC kölcsön után kapott kamat	204 437	668 749
<i>Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek</i>	204 437	676 762
Nem realizált árfolyamnyereség	1 281 004	0
Realizált árfolyamnyereség	4 233 922	3 774 392
Kötvényekből származó bevétel	0	0
Egyéb előző évi IC kamat	0	-1 841
<i>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</i>	5 514 926	3 772 551
<i>Összesen</i>	6 303 604	22 206 868

A kapott osztalékot a Finext Nyrt-től kapta a Társaság.

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2021.01.01. – 2021.12.31.

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok EUR-ban	
	2020.01.01-2020.12.31.	2021.01.01-2021.12.31.
Részesedés értékesítésének vesztesége	11 908	2 655
<i>Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírból, kölcsönből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek</i>	11 908	2 655
<i>Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások</i>	361 740	4 955 446
Futureal Belváros részesedés értékvesztése	2 440	11 117
Futureal New Times. részesedés értékvesztése	0	1 224
Corvin Innoservice részesedés értékvesztése	3 174 212	0
BP 1 Második ütem részesedés értékvesztése	0	2 150
Finext Partners One részesedés értékvesztése	0	6 361
Finext Partners TWO részesedés értékvesztése	0	6 044
Finext Partners Three részesedés értékvesztése	0	5 864
Finext Innovációs központ részesedés értékvesztése	134 199	0
Finext Inkubátorház Kft. részesedés értékvesztése	2 200 233	0
Etele Plaza Üzemeltető Kft. részesedés értékvesztése	3	0
Futureal Prime Properties Five részesedés értékvesztése	5 510	0
Futureal Prime Properties Two befektetési jegy visszaváltás vesztesége	500 553	0
Finext Nyrt részesedés értékvesztése	-2 020 472	10 095 557
<i>Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése</i>	3 996 678	10 128 317
Nem realizált árfolyamveszteség	0	161 300
Realizált árfolyamveszteség	5 683 751	414 579
<i>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</i>	5 683 751	575 879
<i>Összesen</i>	10 054 077	15 662 297

A Management véleménye szerint további értékvesztés elszámolására nem volt szükség a tartós részesedések vonatkozásában az eddig elszámolt értékvesztéseken felül.

8. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok EUR-ban	
	2020.01.01-2020.12.31.	2021.01.01-2021.12.31.
Adózott eredmény	1 217 194	5 939 253

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2021.01.01. – 2021.12.31.

9. Társasági adó

<u>Társasági adó</u>	adatok eHUF-ban		adatok EUR-ban
	2020.01.01-2020.12.31.	2021.01.01-2021.12.31.	2021.01.01-2021.12.31.
Adózás előtti eredmény	473 033	2 203 874	5 972 558
Az előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	0	0	0
Adomány értékének 20%-a -tartós adományozási szerződés keretében 40%-a- közhasznú szervezet esetén, 50%- a MKA, NKA, illetve felsőoktatási intézmény támogatás esetén, de együttesen max. az adózás előtti eredmény összege. + Feltétel: Igazolás és támogatási szerződés megléte	5 000	40	108
Értékcsökkenés a társasági adó szerint	141	266	721
Bejelentett részesedés értékesítésének adóévi árfolyamnyeresége, adóévben visszaírt értékvesztése	737 735	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi ártértelekésből adódó, adózás előtti eredmény növeléseként elszámolt összeg	1 242	0	0
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	176 524	49 940	135 339
Követelésre az adóévben visszaírt értékvesztés	2 034 732	0	0
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított bevétel, aktívált saját teljesítmény növekedése, adóévi költség vagy ráfordítás csökkenése	37 231	0	0
Adófelajánlás miatt az adófolyószámlán történt jóváírás következtében elszámolt bevétel	1 114	273	740
Kapott osztalék	5 760	5 791 957	15 696 360
Társasági adóalapot csökkentő tételek	2 999 476	5 842 476	15 833 268
Értékcsökkenés a számviteli törvény szerint	141	266	721
Követelésre elszámolt értékvesztés összege	951	5 567	15 087
Befektetett pénzügyi eszközök (kivéve bejelentett részesedés), hosszú lejáratú kötelezettségek kikerülésekor a megelőző adóévekben mérlegfordulónapi ártértelekésből adódó, adózás előtti eredmény csökkentéseként elszámolt összeg	1 594	0	0
Bejelentett részesedéshez kapcsolódó értékvesztés, árfolyamvesztés, vagy kivételese kapcsán elszámolt ráfordítás és bevétel különbözete	2 992	3 731 778	10 113 220
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 befektetési alap-kezelő, átruházható értékpapírokkal foglalkozó kollektív befektetési vállalkozás alapkezelő társasága, konszolidált beszámolót készítő vállalatcsoport tagja (bizonyos feltételek fennállása esetén)	0	117 727	319 043
Kapcsolt vállalkozások között a szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbsége	157 334	2 700	7 317
Egyéb	549 490	0	0
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költségek	2 131 704	0	0
Társasági adóalapot növelő tételek	2 844 207	3 858 038	10 455 388
Társasági adóalap	317 760	219 436	594 678
Társasági adófizetési kötelezettség	28 599	19 749	53 521

Futureal Development Holding Ingatlanforgalmazó Kft.
2021.01.01. – 2021.12.31.

Elvárt jövedelem alapja	adatok ezer HUF-ban		adatok EUR-ban
	2020.01.01-2020.12.31.	2021.01.01-2021.12.31.	2021.01.01-2021.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	71	127	344
Egyéb bevételek	2 035 869	307	832
Pénzügyi műveletek bevételei	2 301 634	8 194 334	22 206 867
Elvárt jövedelem alapja	86 751	163 895	444 161
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 3,35%-os kamat, második félévére 1,5%-os kamat került felszámításra, melyet adóalap korrekciós tételként, az adólevezetés megfelelő soraiba be is állított, ott a számszerű hatások megtekinthetők.

A Futureal Holding BV-vel és a Futureal Belváros Kft-vel szembeni kölcsön kötelezettségre a tárgyév első félévben 3,59%, második félévben 2,32% tényleges kamatot számolt el a Társaság.

A Futureal New Times Kft., Futureal Real Estate Holding, Futureal Prime Properties One Alapra és a Finext Nyrt-vel szembeni kölcsön követelésre a tárgyév első félévben 3,35% második félévben 1,5% kamatot számolt el a Társaság.

A Futureal Real Estate Holding Ltd.-vel szemben fennálló kölcsön kötelezettségre a tárgyév első negyedévben 1,3% kamatot számolt el a Társaság.

A Etele Plaza Üzemeltető Kft.-vel és a Futureal Management Kft-vel szemben fennálló kölcsön követeléseire a tárgyév első félévben 5,3%, második félévben 5,2% kamatot számolt el a Társaság.

3. Covid19 világjárvány hatása a vállalkozás 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. A Társaság vezetése úgy ítéli meg, hogy továbbra sincs szükség a kitűzött célok módosítására, nem áll fenn bizonytalanság a Társaság működésének folytatásával kapcsolatban.

4. Fordulónap utáni események

A Társaság 2022.01.31-én 7 milliárd Ft névértékű kötvényt bocsátott ki a Budapesti Értéktőzsdén.

5. Orosz-Ukrán konfliktus következményei:

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.

VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

Jövedelmezőségi mutatók			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2020.01.01-2020.12.31.	2021.01.01-2021.12.31.
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	666243,66%	1741270,85%
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	2594990,14%	-166767,35%
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	1,08%	4,76%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	1,02%	4,74%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	6,60%	-0,31%

Vagyoni helyzet alakulása			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2020.01.01-2020.12.31.	2021.01.01-2021.12.31.
Saját tőke	saját tőke / mérleg főösszeg	95,56%	28,32%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	64,04%	146,51%
Saját tőke növekedésének aránya	saját tőke tárgyév / saját tőke előző év	103,83%	104,97%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	1,76%	244,12%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	1057,51%	1088,45%

Likviditást vizsgáló mutató számok			
<i>Megnevezés</i>	<i>Számítás</i>	2020.01.01-2020.12.31.	2021.01.01-2021.12.31.
Gyorsmutató	pénzeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek	12,68	34708,36
Távlati ráta	(követelés + pénzeszközök + értékpapírok) / rövid lejáratú kötelezettségek	22,94	39348,03
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolások) / (rövid lejáratú kötelezettségek + passzív időbeli elhatárolások)	8,74	22,87

VII. Cash Flow-kimutatás

adatok EUR-ban

A tétel megnevezése		2020.12.31.	2021.12.31.
a	b	c	d
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-14. sorok)	35 491 187	5 653 353
1a.	Adózás előtti eredmény ±	1 295 519	5 972 559
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-87 522	2 346 719
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	1 207 997	8 319 278
2	Elszámolt amortizáció +	386	721
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	-1 573 341	10 143 404
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	-2 655
6	Szállítói kötelezettség változása ±	-6 743	2 307
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-3 496 108	-877
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	514 455	7 881 613
9	Vevőkövetelés változása ±	2 605	0
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	39 109 353	-7 382 939
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-189 092	-13 274 193
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-78 326	-33 306
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 15-17. sorok)	-2 036 105	-117 076 743
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-588 966	-8 040 592
15	Befektetett eszközök eladása +	0	7 133 530
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 +	0	34 422 101
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-1 447 139	-150 607 478
18	Kapott osztalék, részesedés +	0	15 696
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 18-28. sorok)	8 657 144	301 858 723
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	303 958 723
21	Hitel és kölcsön felvétele +	-8 657 144	46 622 041
	ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	0	0
	forduló napi átértékelés vesztesége	0	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23	Tőkeváltozás	0	0
	ebből: előző évek eredménye	0	0
24	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
25	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetés -	0	0
26	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	-48 722 041
	ebből: rövid lejáratú hitel és kölcsön	0	0
	forduló napi átértékelés nyeresége	0	0
27	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok)	24 797 938	190 435 333
28	Devizás pénzeszközök átértékelése +	87 522	-483 026
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±	24 885 460	189 952 306