

Független könyvvizsgálói jelentés

a Biggeorge Property Nyrt. részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük a Biggeorge Property Nyrt. és leányvállalatai (a „Csoport”) 2023. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves pénzügyi kimutatások a **2023. december 31-i** fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **44 288 184 ezer Ft** -, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme **9 202 298 ezer Ft** nyereség -, konszolidált saját tőke változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált éves pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Biggeorge Property Nyrt. és leányvállalatai 2023. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az „EU IFRS”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint konszolidált éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésre

Egyéb részesedések értékelése

Hivatkozással a konszolidált pénzügyi kimutatások 2.3.1, 2.4 és 6. megjegyzéseire

A Társaság több részesedéssel is rendelkezik, a mérlegben az Egyéb részesedések soron 26 316 137 ezer Ft értékben mutat ki befektetéseket.

A vonatkozó számviteli szabályoknak megfelelően a menedzsment rendszeresen (legalább évente) értékvesztés tesztet készít abból a célból, hogy megvizsgálja, hogy szükség van-e értékvesztés elszámolására a részesedésekkel kapcsolatban. A Társaság a részesedések értékeléséhez az egyéb részesedések év végi saját tőke értékét vette alapul.

Könyvvizsgálati eljárásaink az egyéb részesedések értékelésére vonatkozóan a következők voltak.

Ellenőriztük az egyéb részesedések mérlegértékének tárgyévi növekedését és csökkenését a kapcsolódó alapbizonylatokhoz, kalkulációkhoz történő egyeztetéssel.

Az egyéb részesedések értékelésével kapcsolatos könyvvizsgálati eljárásaink során a menedzsment értékelését megvizsgáltuk, azokat az egyes részesedések könyvvizsgált adataival összehasonlítottuk.

Vizsgáltuk a releváns pénzügyi beszámolási standardok megfelelő alkalmazását, a számviteli elszámolásokat és közzétételeket.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Csoport 2023. évi vezetőségi és üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált éves pénzügyi kimutatásra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

A konszolidált éves pénzügyi kimutatás általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk a konszolidált üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált éves pénzügyi kimutatásnak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján a mi felelőségünk továbbá annak megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált éves pénzügyi kimutatás összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Csoport 2023. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2023. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásával és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket a konszolidált üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A konszolidált üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítéséért a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta („EU IFRS-ek”) - összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált éves pénzügyi kimutatások elkészítése.

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

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

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége

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

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport

vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.

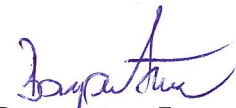
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a konszolidált kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a csoportaudit irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2024. április 9.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387



Orbán László
Cégvezető



Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2023. DECEMBER 31.**

Tartalomjegyzék

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ	10
1.1 A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA	10
1.2 A MÉRLEGKÉSZÍTÉS ALAPJA	10
2. SZÁMVITELI POLITIKA	11
2.1 A SZÁMVITELI POLITIKA LÉNYEGES ELEMEI	11
2.2 A SZÁMVITELI POLITIKA VÁLTOZÁSAI	24
2.3 BIZONYTALANSÁGI TÉNYEZŐK	27
2.4 AZ ÜZLETI KOMBINÁCIÓK ÉS ESZKÖZVÁSÁRLÁSOK RÉSZLETEI, A KONSZOLIDÁCIÓS KÖRBE VONT VÁLLALKOZÁSOK ÉS ALAPOK	29
3. IMMATERIÁLIS JAVAK	31
4. INGATLANOK, GÉPEK ÉS BERENDEZÉSEK	32
5. BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK	33
6. EGYÉB RÉSZESEDÉSEK ÉS ÉRTÉKPAPÍROK	34
7. HALASZTOTT ADÓ KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK	35
8. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KAPCSOLT KÖVETELÉSEK	35
9. EGYÉB ÉVEN TÚLI ESZKÖZÖK	36
10. ESZKÖZHASZNÁLATI JOG	36
11. GOODWILL	37
12. KÉSZLETEK	37
13. VEVŐKÖVETELÉSEK	37
14. KÖVETELÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN	38
15. EGYÉB KÖVETELÉSEK ÉS AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	38
16. JÖVEDELEMADÓ KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK	38
17. PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK	39
18. SAJÁT TŐKE	39
19. NEM ELLENŐRZŐ RÉSZESEDÉSEK	40
20. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KAPCSOLT KÖTELEZETTSÉGEK	41
21. LÍZINGKÖTELEZETTSÉGEK	41
22. TARTOZÁSOK KÖTVÉNYKIBOCSÁTÁSBÓL	41
23. SZÁLLÍTÓI KÖTELEZETTSÉGEK	42

24.	RÖVID LEJÁRATÚ KAPCSOLT KÖTELEZETTSÉGEK.....	42
25.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK ÉS PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK.....	43
26.	ÁRBEVÉTEL.....	43
27.	EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK.....	43
28.	ANYAGKÖLTSÉGEK.....	44
29.	ELADOTT ÁRUK ÉS SZOLGÁLTATÁSOK.....	44
30.	IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK.....	44
31.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK.....	45
32.	EGYÉB MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK.....	45
33.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI.....	45
34.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI.....	46
35.	RÉSZESEDÉS TŐKEMÓDSZERREL ELSZÁMOLT BEFEKTETÉSEKBŐL.....	47
36.	JÖVEDELEMADÓK.....	47
37.	SZEGMENSINFORMÁCIÓK.....	49
38.	KOCKÁZATKEZELÉS.....	51
39.	PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK.....	56
40.	ÜGYVEZETÉS ÉS FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG JAVADALMAZÁSA.....	57
41.	FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK ÉS KÖVETELÉSEK.....	57
42.	BESZÁMOLÓ KÉSZÍTŐ SZEMÉLYE.....	57
43.	A BESZÁMOLÓ KÖNYVVIZSGÁLATTAL TÖRTÉNŐ ELLENŐRZÉSE, KÖNYVVIZSGÁLÓ DÍJAZÁSA.....	58
44.	A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK KÖZZÉTÉTELRE ENGEDÉLYEZÉSE.....	58
45.	NÖVEKEDÉSI KÖTVÉNYPROGRAM MUTATÓSZÁMOK.....	58
45.1	KONSZOLIDÁLT TŐKEÁTTÉTELI MUTATÓ (%).....	58
45.2	KIBOCSÁTÓI NETTÓ ADÓSSÁG – SAJÁT TŐKE ARÁNY.....	60
46.	MÉRLEGFORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK.....	61

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

Konzolidált mérleg

	Melléklet	2023.12.31.	2022.12.31.
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	3	83.645	98.453
Ingtatlanok, gépek és berendezések	4	187.415	212.789
Befektetési célú ingatlanok	5	5.552.519	5.053.676
Egyéb részesedések és értékpapírok	6	26.316.137	17.405.689
Halasztott adó követelések	7	602	475
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	8	2.034	765.727
Egyéb éven túli eszközök	9	262.307	-
Eszköz használati jog	10	211.280	418.031
Goodwill	11	500.064	500.064
Éven túli eszközök összesen		33.116.003	24.454.904
Forgóeszközök			
Készletek	12	109.469	3.384.482
Vevőkövetelések	13	292.770	89.344
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	14	735.243	141.107
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	15	1.950.305	2.367.167
Értékpapírok	6	755.113	169.952
Jövedelemadó követelések	16	7.656	5.598
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	17	7.321.625	5.818.618
Forgóeszközök összesen		11.172.181	11.976.268
Eszközök összesen		44.288.184	36.431.172

A 10-62. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2023. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

Konszolidált mérleg

	Melléklet	2023.12.31.	2022.12.31.
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	18	199.100	195.000
Tőketartalék	18	9.295.231	8.798.721
Eredménytartalék	18	23.390.236	14.812.937
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		32.884.567	23.806.658
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	1.585.868	991.892
Saját tőke összesen:		34.470.435	24.798.550
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Halasztott adó kötelezettségek	7	312.637	469.889
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	20	117.839	165.103
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	21	55.307	239.385
Tartozások kötvénykibocsátásból	22	7.034.257	7.038.466
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		7.520.040	7.912.843
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	21	166.632	205.325
Rövid lejáratú hiteltartozások, kötvénykamat	22	309.074	309.074
Szállítói kötelezettségek	23	56.387	133.996
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	24	16.574	21.268
Jövedelem adó kötelezettségek	16	589.350	107.057
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	25	1.159.692	2.943.059
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		2.297.709	3.719.779
Kötelezettségek és saját tőke összesen		44.288.184	36.431.172

A 10-62. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2023. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

Konzolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2023	2022
Értékesítés nettó árbevétele	26	6.275.897	5.647.255
Egyéb működési bevétel	27	2.853.414	2.639.832
Bevételek összesen		9.129.311	8.287.087
Anyagköltségek	28	282.030	214.753
Eladott áruk és szolgáltatások	29	53.391	69.388
Igénybevett szolgáltatások	30	3.050.308	2.579.607
Személyi jellegű ráfordítások	31	1.861.903	1.666.418
Értékcsökkenés és amortizáció	3,4,10	270.507	285.747
Egyéb működési ráfordítások	32	212.851	366.194
Működési költségek		5.730.990	5.182.107
Működési eredmény		3.398.321	3.104.980
Pénzügyi bevételek	33	7.019.700	3.915.690
Pénzügyi ráfordítások	34	977.115	1.251.282
Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből	35	291.901	358.362
Pénzügyi eredmény		6.334.486	3.022.770
Adózás előtti eredmény		9.732.807	6.127.750
Halasztott adó	36	-67.617	361.420
Tényleges jövedelemadók	36	598.126	228.508
Adózott eredmény		9.202.298	5.537.822
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		9.202.298	5.537.822
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		8.372.201	5.564.554
Külső tulajdonosra jutó rész		830.096	-26.732
EPS ráta (alap és hígított) – Ft-ban	18	423	284

A 10-62. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2023. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2022. december 31-én	195.000	8.798.721	14.812.937	23.806.658	991.892	24.798.550
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel	19		205.098	205.098	746.302	951.400
Tőkeemelés	18	496.510		500.610		500.610
Leányvállalat értékesítése	19				-982.422	-982.422
Teljes átfogó jövedelem			8.372.201	8.372.201	830.096	9.202.297
Egyenleg 2023. december 31-én	199.100	9.295.231	23.390.236	32.884.567	1.585.868	34.470.435

A 10-62. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2023. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2021. december 31-én	135.000	1.525.731	9.149.092	10.809.823	47.521	10.857.344
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel	19		99.291	99.291	24.000	123.291
Tőkeemelés	18	60.000	7.272.990	7.332.990		7.332.990
Leányvállalat megszerzése	19				947.103	947.103
Teljes átfogó jövedelem			5.564.554	5.564.554	-26.732	5.537.822
Egyenleg 2022. december 31-én	195.000	8.798.721	14.812.937	23.806.658	991.892	24.798.550

A 10-62. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2023. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzés	2023	2022
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		9.732.807	6.127.750
<i>Korrekciók:</i>			
Tárgyévi értékcsökkenés	3,4, Error! Reference source not found.	270.507	285.747
Valós értékelés	33	-2.601.505	-1.441.931
Kapott osztalékok, hozamok	33	-106.325	-1.841.467
Fizetett kamat	34	415.714	332.950
Kapott kamat	33	-2.130.845	-349.763
Befektetési célú ingatlanok valós értékelése	5	-1.097.136	-2.269.206
<i>Működő tőke változásai</i>			
Vevő és egyéb követelések változása	13,14	382.993	-1.275.374
Egyéb forgóeszközök változása	12,15	-5.635.433	-1.856.853
Szállítók változása	23	-77.609	91.908
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	24,25	-1.956.112	-71.396
Fizetett nyereségadó	36	-117.891	-130.919
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		-2.920.835	-2.398.284
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Kapott osztalékok, hozamok	33	106.325	1.841.467
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3,4,5	-1.348.712	-695.917
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének bevétele	3,4	1.923.431	-
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése (eladása)	5,8,9	-847.468	-169.314
Részesedés megszerzése	11	-	-7.882.227
Részesedés értékesítése	11	2.601.505	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		2.435.081	-6.905.991
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Hitel felvétel/(visszafizetés)	22	-226.980	-
Hitel felvétel, kötvénykibocsátás	21,22	-	7.426.808
Osztalék fizetése	18	-	-
Hitel konverzió	18	-	-1.333.090
Részvénykibocsátás	18	500.610	7.332.990
Fizetett kamatok	34	-415.714	-332.950
Kapott kamatok	33	2.130.845	349.763
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		1.988.761	13.443.521
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		1.503.007	4.139.246
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	17	5.818.618	1.679.372
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege		7.321.625	5.818.618

A10-62. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

2015-ben, több szervezeti átalakulást követően került megalapításra a Biggeorge Property Nyrt - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” -, mely 2022 augusztusától működik Nyilvánosan Működő Részvénytársaságként. A Csoport tagjai többek között az ingatlanfejlesztés, ingatlan alapkezelés, ingatlanfinanszírozás területén végzik több éve sikerrel tevékenységüket. A Társaság székhelye a Bécsi Corner irodaházban van, 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

A Társaság hivatalos közvételeit az alábbi weboldalon teszi közzé:

<https://www.biggeorgeproperty.hu/hu/bet-xtend>

<https://www.biggeorgeproperty.hu/hu/bet-xbond>

Az Biggeorge Property Nyrt. 100%-os tulajdonosai magyarországi magánszemélyek, valamint a Biggeorge Holding Kft.

1.2 A mérlegkészítés alapja

i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléséről

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2024. április 9-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

2005. január 1-jétől a magyar számviteli törvény változása lehetővé teszi, hogy a Csoport konszolidált beszámolóját az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett IFRS alapján készítse el. Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő közvételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.

A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2023. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőkön alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

A konszolidált éves beszámoló a Biggeorge Property Nyrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A leányvállalatok, vagyis azok a vállalatok, amelyekben a vállalatcsoport több mint 50% szavazati joggal rendelkezik, illetve azok pénzügyi és működési politikáját bármilyen más módon ellenőrzi, konszolidálásra kerülnek. Befektetési alapok esetén a konszolidációs körbe történő bevonásra abban az esetben kerül sor, amennyiben a Csoport tagja végzi az adott alap alapkezelését és a Csoport legalább 50%+1 befektetési jeggyel rendelkezik tartósan az alap jegyzett tőkéjéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzési értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

A Csoport annak eldöntésére, hogy a megszerzett üzletet üzleti kombinációként vagy eszközvásárlásként számolja el a következőket veszi figyelembe:

- Koncentrációs teszt elvégzése: opcionálisan elvégezheti az úgynevezett valós érték koncentráció vizsgálatot. Ha a vizsgálat eredménye pozitív, akkor a tevékenység- és eszközcsoport nem üzleti tevékenység, további értékelésre nincs szükség. A vizsgálat eredménye akkor pozitív, amennyiben a megszerzett bruttó eszközök lényegében teljes valós értéke egyetlen azonosítható eszközben vagy hasonló azonosítható eszközök egy csoportjában koncentrálódik.
- Amennyiben a valós érték koncentráció vizsgálat eredménye negatív vagy ha a gazdálkodó egység úgy dönt, hogy nem végzi el a vizsgálatot, akkor a gazdálkodó egységnek végre kell hajtania az IFRS 3. B8–B12D. bekezdésben meghatározott értékelést, hogy megítélje, hogy a tranzakció üzleti kombinációnak minősül-e.
- Üzleti kombinációnak minősül amennyiben a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és folyamatokat tartalmaznak, amelyek együttesen hozzájárulnak az

outputok létrehozásához. A megszerzett folyamat akkor tekinthető érdeminek, ha az kritikus az outputok előállításának folytatásához, és a megszerzett inputok között olyan szervezett munkaerő van, amely rendelkezik a folyamat végrehajtásához szükséges tudással, tapasztalattal, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, valamint egyedinek vagy ritkának tekinthető, azaz nem pótolható jelentős költség, erőfeszítés nélkül a további működés érdekében.

Eszközsárlás elszámolása

A Csoport megjeleníti a megszerzett egyedileg azonosítható eszközöket (ideértve azokat az eszközöket, amelyek megfelelnek az immateriális javak fogalmának és megjelenítési kritériumainak, az IAS 38 Immateriális javak standard szerint) és az átvállalt kötelezettségeket. A csoport bekerülési értékét az egyedileg azonosítható eszközök és kötelezettségek között azok megvásárlásának időpontjára vonatkozó, egymáshoz viszonyított valós értéke alapján osztja fel. Egy ilyen ügylet vagy esemény nem keletkeztet goodwillt vagy negatív goodwillt. Ha így egy eszköz túlértékelt lenne, a különbözetet az eredmény terhére számolja el.

Közös vállalkozások és társult vállalkozások

A közös vállalkozás olyan szerződésen alapuló megállapodás, amelyben két vagy több fél (vállalkozók) közös irányítás alatt álló gazdasági tevékenységet folytatnak. Közös irányítás akkor valósul meg, amikor a tevékenységhez kapcsolódó stratégiai, pénzügyi és operatív döntések a vállalkozók egyhangú beleegyezését követelik meg. A közös vezetésű vállalkozás olyan vállalkozás, amely egy gazdasági tevékenységet folytató társaság, partnerség vagy más jogi személy létrehozásával jár, amelyet a Csoport a többi vállalkozóval közösen irányít.

A társult vállalkozás olyan társaság, amelynek pénzügyi és működési politikáira a Csoport jelentős befolyást képes gyakorolni, de amely nem leányvállalat vagy közös vezetésű vállalkozás.

A Csoport közös és társult vállalkozásokban lévő befektetései az equity módszer alkalmazásával kerülnek kimutatásra. Az equity módszer alapján a közös és a társult vállalkozásokban meglévő befektetés a mérlegben a vállalkozás nettó eszközértékének megszerzést követő, Csoportra jutó változásával növelt bekerülési értéken kerül kimutatásra. A vállalkozáshoz kapcsolódó goodwill a befektetés könyv szerinti értékének része, és nem kerül amortizálásra. Az eredménykimutatás a vállalkozás működéséből származó eredményének a Csoportra jutó részét tartalmazza. Ha a vállalkozás saját tőkéjével szemben elszámolt változás történik, a Csoport szintén elszámolja a rá jutó részt, és – ahol ez értelmezhető – kimutatja a saját tőke változásaként.

A közös és a társult vállalkozások beszámolási időpontjai megegyeznek a Csoportéval, és a vállalkozások számviteli politikája megfelel a Csoport által hasonló tranzakciónál, hasonló körülmények között alkalmazottal.

A közös és a társult vállalkozásokban levő befektetések a mérleg fordulónapján értékvesztésre utaló objektív bizonyítékok megállapítása céljából felülvizsgálatra kerülnek. Amennyiben van ilyen bizonyíték, meghatározásra kerül a befektetés realizálható értéke és az elszámolandó értékvesztés. A korábbi években elszámolt veszteségek okának mérlegelése alapján kerül meghatározásra, hogy a veszteségek visszafordításra kerülhetnek-e.

Egy közös vagy társult vállalkozásban meglévő jelentős befolyás megszűnése esetén a Csoport a megmaradó részesedést átértékeli, és valós értéken veszi fel. A társult vállalkozás könyv szerinti értékének, valamint a megmaradó részesedés valós értéke és az értékesítés ellenértéke összegének különbsége az eredményben kerül elszámolásra.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Csoport beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva, nem tekintve, hogy az eszköz megtérülése kétesnek minősült. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került. A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, amely a Csoport prezentálási pénzneme.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbségeket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

2.1.3 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra. Az árbevételre alapvetően kétféle forrás jellemző. Az eseti megbízásokhoz közvetlenül kapcsolódó bevételek, illetve a folyamatos szolgáltatások általában havi rendszerességű elszámolása. Előbbi alakulására a piaci változások nagyobb hatást gyakorolnak, míg az utóbbiak stabilabb bevételi forrásnak tekinthetők - mivel azok hosszútávú szerződésekhez kötöttek -, és csak a nagymértékű piaci ingadozások befolyásolják érdemben (franchise díjak, speratív jutalékok).

A társaságok a vevőiknek átadott áruk vagy nyújtott szolgáltatások összegének megfelelően ismerik el a bevételeiket, mely tükrözi azt az ellenszolgáltatást (vagyis fizetést), melyre a társaság az adott árukért vagy szolgáltatásokért cserébe várhatóan jogosult lesz. A bevétel olyan összegben kerül elszámolásra, amely azt az ellenértéket tükrözi, amelyre a Csoport várhatóan jogosult lesz a termékekért vagy szolgáltatásokért cserébe. Árbevétel abban az esetben kerül elismerésre, ha valószínűsíthető a tranzakcióval összefüggő gazdasági előny társaság általi realizálása, valamint annak összege megfelelően mérhető. Az árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor az áruk és a szolgáltatások feletti ellenőrzés átszáll a vevőre.

Teljesítési kötelek

A szerződés megkötésekor a Csoportnak be kell azonosítania, hogy mely áruk vagy szolgáltatások nyújtását ígérte a vevő részére, azaz milyen teljesítési kötelemet vállalt. A Csoport akkor számolhatja el a bevétel, amikor a teljesítési kötelemeinek eleget tett, azzal, hogy leszállította az ígért árut, vagy elvégezte az ígért szolgáltatást. Teljesítésről akkor beszélhetünk, ha a vevő megszerezte az eszköz (szolgáltatás) felett az ellenőrzést, melynek jelei:

- A Csoportnak már meglévő joga van megkapni az eszköz ellenértékét,
- A vevőre átszállt a tulajdonosi jogcím,
- A Csoport átadta az eszközt fizikailag,
- A vevőnek jelentős kockázata és haszonhúzó képessége van az eszköz birtoklásából,
- A vevő elfogadta az eszközt.

Tranzakciós ár meghatározása

Amikor a szerződés teljesítése megtörténik, akkor a Csoportnak el kell számolnia a teljesítéshez kapcsolódó bevételt, amely nem más, mint a teljesítési kötelelemhez rendelt tranzakciós ár. A tranzakciós ár az az összeg, amelyet a Csoport várhatóan megkap az áruk és szolgáltatások értékesítéséért cserébe. A tranzakciós ár meghatározásánál figyelembe vételre kerültek a változó ellenérték elemei (rabattok, engedmények) összegei is. A változó ellenérték becslésére várható érték került számításra, amelyet a Csoport valószínűségi tényezőkkel súlyozott.

Osztalék- és kamatbevételek

A befektetésekből származó osztalék akkor kerül elszámolásra, amikor a tulajdonosnak a kifizetéshez való joga megnyílik (feltéve, hogy valószínűsíthető, hogy a hasznok be fognak folyni a Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető).

Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

Egy pénzügyi eszközből származó kamatbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a gazdasági hasznok be fognak folyni a Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető. A kamatbevétel időarányosan kerül megjelenítésre a fennálló tőkeösszeg figyelembe vételével a vonatkozó effektív kamatlábbal, amely az a kamatláb, amely a pénzügyi eszköz várható élettartamára becsült jövőbeli készpénz-bevételeket pontosan az adott eszköz kezdeti megjelenítésekor rögzített nettó nyilvántartási értékére diszkontálja.

2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával,

működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt értékvesztés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben értékvesztés elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

Épületek	17-50 év
Gépek, berendezések	3-7 év

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

2.1.5 Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanokként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás.

A vegyes használatú (részben a tulajdonos által használt, részben bérbeadási vagy tőkenövelési céllal tartott) ingatlanokat meg kell osztani, és az összetevőket külön kell elszámolni, amennyiben ezen összetevők külön is értékesíthetőek.

A befektetési ingatlanok kezdeti megjelenéskor bekerülési értéken kerülnek értékelésre. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok valós piaci értékének meghatározása független értékbecslő közreműködésével történik. A valós érték meghatározásából eredő nyereségek és veszteségek a tárgyidőszaki eredményben kerülnek elszámolásra. Ezen ingatlanok minden beszámolási periódus végén valós értéken kerülnek kimutatásra és a keletkezett különbözete az átfogó jövedelem kimutatásban kerülnek bemutatásra. A kezdeti bekerülési érték magába foglal minden olyan költséget, amely az adott ingatlan beszerzése során felmerült.

A befektetési célú ingatlan kivezetésre kerül értékesítéskor, vagy ha használatból kivonják és az eladásból várhatóan hozamok nem jelentkeznek. Az ingatlan kivezetéséből eredő nyereség vagy veszteség (a nettó értékesítési bevétel és az eszköz könyv szerinti értékének különbsége) az ingatlan kivezetés időszakának tárgyidőszaki eredményében kerül elszámolásra.

2.1.6 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülő értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülő értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

2.1.7 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licencek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyon értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek

3-6 év

2.1.8 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbség a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

2.1.9 Készletek

A készletek a felesleges, illetve az elfekvő készletekre képzett értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken vagy a nettó realizálható értéken szerepelnek attól függően, melyik az alacsonyabb. A készletértéket a tényleges bekerülési értéken határozzák meg.

2.1.10 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

2.1.11 Pénzügyi eszközök

Az IFRS 9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL).

A Csoport pénzügyi eszközei a kezdeti értékeléskor kerülnek besorolásra azok jellegének és céljának megfelelően. A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához először azt kell tisztázni, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés-e. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a gazdálkodó bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó eredménnyel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni.

Amortizált bekerülési érték

Azokat a pénzügyi eszközöket kell amortizált bekerülési értéken értékelni, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése érdekében történő tartása és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt eszközök azok a pénzügyi eszközök, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash flow-k beszedésével és a

pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

Valós érték eredménnyel szemben

Erdeménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök kategóriájába azok a pénzügyi eszközök tartoznak, amelyek nem tartoznak a fenti két pénzügyi eszköz kategória egyikébe sem, vagy kezdeti megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek lettek megjelölve.

Az SPPI követelmény teljesülésekor a Csoport a pénzügyi eszköz denominált pénznemében azt vizsgálja, hogy a szerződésből eredő pénzáramok konzisztensek-e az alapvető kölcsönmegállapodásokkal.

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Csoport megvizsgálja a pénzügyi instrumentum szerződéses feltételeit. A vizsgálat arra is kitér, hogy a pénzügyi eszköz tartalmaz-e olyan szerződéses feltételeket, melyek hatására a szerződéses pénzáramok összege vagy időzítése úgy változzon, hogy a pénzügyi eszköz már nem felel meg az SPPI követelménynek.

Minden egyéb adósságinstrumentumot eredményen keresztül valós értéken kell értékelni (FVTPL).

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a gazdálkodó az Egyéb átfogó jövedelem opciót (FVOCI) választotta. A Csoport nem élt a FVOCI opcióval.

A pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket a Csoport akkor és csak akkor számolja el egymással szemben és jeleníti meg ezek nettó összegét a mérlegben, ha a Társaságnak törvényesen érvényesíthető joga van az összegek beszámítására és szándéka, hogy ezeket nettósítva érvényesítse, vagy egy időben realizálja az eszközt és teljesítse a kötelezettséget.

2.1.12 Pénzügyi eszközök értékvesztése

Az IFRS 9 értékvesztés modellje a várható veszteség elvén alapul. Az értékvesztést az amortizált bekerülési értéken és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökre kell alkalmazni. Az értékvesztés mérésénél a Csoport az alábbi két módszert alkalmazza:

- 12 hónap várható hitelezési veszteség (várható hitelveszteségek, amelyek a pénzügyi instrumentum nem-fizetésével kapcsolatos események eredményeképpen következnek be a fordulónapot követő 12 hónapban), vagy
- a futamidő alatt várható hitelezési veszteség, súlyozva a nem fizetés valószínűségével (várható hitelveszteségek, amelyek a pénzügyi instrumentum nem-fizetésével kapcsolatos események eredményeképpen következnek be a pénzügyi instrumentum futamideje alatt.)

Teljes élettartam alatt várható hitelezési veszteséggel akkor kell számolni, ha a pénzügyi eszköz hitelkockázata a fordulónapon jelentősen megemelkedett az eszköz bekerülése óta. A 12 hónapra várható hitelezési veszteséggel akkor számol a Csoport, ha ilyen nem történt. A pénzügyi eszközök hitelkockázatának változása nem jelentősnek értékelhető, ha az eszköz hitelminősége alacsony besorolású a fordulónapon.

Amennyiben egy vevőkövetelés behajthatatlannak minősíthető, akkor a követelés összege leírásra kerül az eredménnyel szemben. A Csoport behajthatatlan vevőkövetelésnek minősíti az esedékességet követő 365 napon belül ki nem egyenlített követeléseket.

Vevőkövetelések

A Csoport vevőkövetelésekből származó követeléseinek értékvesztését egyedi módon értékeli és vizsgálja. Az értékelés során figyelembe veszi és megbecsüli a követelésből várható jövőbeni pénzáramok összegét, időzítését és valószínűségét, valamint a potenciálisan várható egyéb megtérüléseket. Ennek megfelelően a kockázati tőke befektetés értékelésével összhangban értékeljük a kölcsönök értékvesztését, figyelembe véve minden esetben a kölcsön szempontjából releváns és értékelésre ható egyedi tényezőket is.

Amennyiben az információk alapján a kölcsönből származó jövőbeni pénzáramok alacsonyabbak, mint a fennálló követelés értéke, értékvesztés kerül elszámolásra az eredmény terhére.

Valamennyi, egyedileg jelentős kölcsön esetében egyedi értékelés történik. Az egyedi értékvesztés kalkulációja a vezetés legjobb tudása szerint megbecsült jövőben várható pénzáramlások jelentéértékén alapul. A pénzáramok meghatározásakor a vezetés az adós pénzügyi helyzetére és a fedezet várható megtérülésére vonatkozó feltételezéseket alkalmaz.

2.1.13 Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámlahitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a konszolidált beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Csoport minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IFRS 9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségek két értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Csoport azok megszerzésekor határozza meg.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez

kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

2.1.14 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelemet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelelem rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használják, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelés eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Csoport elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

2.1.15 Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparüzési adó rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó adófizetési

kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adókövetéseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.1.16 Lízing

Az IFRS 16 lízing standard szerint a lízingbevevőnek párhuzamosan meg kell jelenítenie és számszerűsítetnie mérleg oldalon egy eszközhasználati jogot és forrás oldalon egy ahhoz kapcsolódó kötelezettséget. Az eszközhasználati jog kezelése az egyéb nem pénzügyi eszközökhöz hasonlóan történik, és aszerint kerül elszámolásra értékcsökkenésük is. A lízing kötelezettség kezdeti értékelése a lízingfizetések jelenértékén történik a lízing futamideje alatt, mely jelenértéket az implicit kamatláb segítségével kell kiszámolni, ha ez a kamatláb pontosan meghatározható. Ha ez a kamatláb nem, vagy nehezen meghatározható, a lízingbevevő ez esetben használhatja a járulékos hitelfelvételi kamatlábat a diszkontáláshoz.

A Csoport a rövid távú és a kisértékű lízingek tekintetében él a standard által biztosított mentesítéssel.

2.1.17 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

2.1.18 Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények névértéke a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbséget közvetlenül az eredménytartalékban kerül elszámolásra.

2.1.19 Osztalék

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

2.1.20 Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbségeket tartalmazza.

2.1.21 Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

2.1.22 Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2023. december 31-én végződött beszámolási időszakra vonatkozóan a hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

Meglévő, a Csoport pénzügyi kimutatásának összeállítása szempontjából releváns standardok értelmezései és új standardok, amelyeket a Csoport alkalmaz:

IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása és 2. IFRS Gyakorlati állásfoglalás: Számviteli politikák közzététele (Módosítások)

A módosításokat a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől kell alkalmazni. A módosítások útmutatást adnak a számviteli politika közzétételeihez kapcsolódó lényegességi megítélések alkalmazásáról. Az IAS 1 módosításai a „jelentős” (significant) számviteli politikák közzétételeire vonatkozó követelményt a „lényeges” (material) számviteli politikák közzétételeire vonatkozó követelménnyel helyettesítik. Az IFRS Gyakorlati állásfoglalás útmutatással és szemléltető példákkal is kiegészül, hogy segítse a lényegesség fogalmának alkalmazását a számviteli politika közzétételeivel kapcsolatos döntések meghozatalakor. A Csoport értékelte a számviteli politikák közzétételét és ennek megfelelően készítette el tárgyévi konszolidált beszámolóját.

IAS 8 Számviteli politika, a számviteli becslések változásai és hibák: Számviteli becslések meghatározása (Módosítások)

A módosításokat a 2023. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, és a számviteli politikában és a számviteli becslésekben bekövetkező változásokra vonatkoznak, amelyek az adott időszak kezdetén vagy azt követően következnek be. A módosítások egy új fogalmat vezetnek be a számviteli becslésekre, amelyeket a pénzügyi kimutatásokban szereplő olyan monetáris összegekként határoznak meg, amelyek az értékelés bizonytalanságának vannak kitéve, ha nem a korábbi időszaki hiba javításából származnak. A módosítások azt is tisztázzák, hogy mit jelentenek a számviteli becslések változásai, és hogy ezek miben különböznek a számviteli politikai változásaitól és a hibák javításától. A módosítások nem voltak jelentős hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

IAS 12 Jövedelemadók: Egyetlen tranzakció kapcsán keletkező halasztott adó követelés és kötelezettség kezelése (Módosítások)

A módosításokat a 2023. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni. A módosítások szűkítik az IAS 12 szerinti kezdeti megjelenítésre vonatkozó kivétel hatályát, és meghatározzák, hogy a Csoportoknak hogyan kell elszámolniuk az egyetlen tranzakcióból származó eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adót, mint például a lízingek és a leszerelési kötelezettségek. A módosítások tisztázzák, hogy amennyiben a kötelezettséget rendező kifizetések adózási szempontból levonhatók, a vonatkozó adójogszabályok figyelembevételével megítélés kérdése, hogy az ilyen levonások adózási szempontból a kötelezettséghez vagy a kapcsolódó eszközkomponenshez rendelhetők-e hozzá. A módosítások

értelmében a kezdeti megjelenítésre vonatkozó kivétel nem vonatkozik azokra az ügyletekre, amelyek a kezdeti megjelenítéskor azonos adóköteles és levonható átmeneti különbözeteket eredményeznek. Csak akkor alkalmazandó, ha a lízingkövetelés és lízingkötelezettség (vagy leszerelési kötelezettség és leszerelési eszköz komponens) megjelenítéséből olyan adóköteles és levonható átmeneti különbözetek keletkeznek, amelyek nem egyenlőek. A módosítások nem voltak hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

IAS 12 Jövedelemadók: Nemzetközi adóreform – Második pillér modellszabályok (Módosítások)

A módosítások a kibocsátást követően azonnal hatályba lépnek, de bizonyos közzétételi követelmények később lépnek hatályba. A Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) 2021 decemberében tette közzé a második pillér modellszabályait, amelyek biztosítják, hogy a nagy multinacionális vállalatokra legalább 15%-os adókulcs vonatkozzon. 2023. május 23-án a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) kiadta a Nemzetközi adóreform – Második pillér mintaszabályok – IAS 12 standard módosításait. A módosítások kötelező átmeneti kivételt vezetnek be a második pillér modellszabályainak joghatósági alkalmazásából adódó halasztott adók elszámolása alól, és közzétételi követelményeket támasztanak az érintett jogalanyok számára a második pillér nyereségadóval szembeni potenciális kitétségre vonatkozóan. A módosítások megkövetelik azokban az időszakokban, amikor a második pillér jogszabályait (lényegében) törvénybe iktatták, de még nem hatályosak, olyan ismert vagy észszerűen becsülhető információk közzétételét, amelyek segítenek a pénzügyi kimutatások felhasználóinak megérteni a gazdálkodó egység második pillér jövedelemadóból eredő kitétséget. E követelmények teljesítése érdekében a gazdálkodó egységnek kvalitatív és kvantitatív információkat kell közzé tennie a második pillér szerinti jövedelemadónak való kitétségéről a beszámolási időszak végén. A második pillérhez kapcsolódó jövedelemadó ráfordítás közzététel és a jogszabály hatálybalépése előtti időszakokra vonatkozó közzététel a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra vonatkozóan kötelező, de nem kötelező a 2023. december 31-én vagy azt megelőzően végződő évközi időszakokra vonatkozóan. A módosítások előreláthatóan nem lesznek hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok

1) Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak, de az EU befogadta

IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása: A kötelezettségek rövid- vagy hosszú lejáratúként való besorolása (Módosítások)

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől kell alkalmazni, a korai alkalmazás megengedett, illetve az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen szükséges alkalmazni. A módosítások célja az IAS 1 standardban szereplő, a kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolási alapelveinek tisztázása. A módosítások tisztázzák a teljesítés elhalasztására vonatkozó jog jelentését, azt a követelményt, hogy ennek a jognak a beszámolási időszak végén fenn kell állnia, hogy a vezetés szándéka nem befolyásolja a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást, hogy a partner olyan opciói, amelyek a gazdálkodó egység saját tőkeinstrumentumainak átruházásával történő teljesítést eredményezhetnek, nem befolyásolják a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást. A módosítások azt is meghatározzák, hogy csak azok a

kovenánsok befolyásolják a kötelezettség besorolását, amelyeknek a gazdálkodó egységnek a beszámolási fordulónapon vagy azt megelőzően meg kell felelnie. További közzétételek szükségesek az olyan hitelszerződésekből eredő hosszú lejáratú kötelezettségek esetében is, amelyek a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül teljesítendő kovenánsnak vannak alárendelve. A vezetőség értékelte a standard alkalmazásának várható hatását, és az nem jelentős.

IFRS 16 Lízings: Lízingskötelezettség a Visszlízings ügyletekben (Módosítások)

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások célja, hogy fejlessze azokat a követelményeket, amelyeket az eladó-lízingsbevevő alkalmaz a lízingskötelezettség értékelésekor egy visszlízings ügylet során az IFRS 16 szerint, ugyanakkor nem változtatja meg a visszlízings ügyletekhez nem kapcsolódó lízings elszámolását. Az eladó-lízingsbevevő úgy határozza meg a „lízingsdíjakat” vagy a „felülvizsgált lízingsdíjakat”, hogy az eladó-lízingsbevevő ne számolja el a nyereség vagy veszteség azon részét, amely az általa megtartott használati joghoz kapcsolódik. Ezeknek a követelményeknek az alkalmazása nem akadályozza meg az eladó-lízingsbevevőt abban, hogy a lízings szerződés részleges vagy teljes megszűnésével kapcsolatos nyereséget vagy veszteséget az eredményben számolja el. Az eladó-lízingsbevevő az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen alkalmazza a módosítást a kezdeti alkalmazás időpontja után kötött visszlízings ügyletekre, ami annak a beszámolási időszakra a kezdete, amelyben a gazdálkodó egység először alkalmazta az IFRS 16 standardot.

A vezetőség értékelte a standard lehetséges alkalmazását, és annak várhatóan nem lesz hatása a konszolidált beszámolóra.

2) Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak és az EU nem fogadta be

IAS 7 Cash-flow kimutatás és IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok közzététele – Szállítói finanszírozási megállapodások (Módosítások)

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások kiegészítik az IFRS-ben már szereplő követelményeket, és előírják a gazdálkodó egységnek a szállítói finanszírozási megállapodások feltételeinek közzétételét. Ezen túlmenően, a gazdálkodó egységeknek a beszámolási időszak elején és végén közzé kell tenniük a szállítói finanszírozási megállapodás pénzügyi kötelezettségeinek könyv szerinti értékét és azokat a sorokat, amelyeken ezek a kötelezettségek bemutatásra kerülnek, valamint azon pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti értékét és sorait, amelyekre vonatkozóan a finanszírozók már kiegyenlítették a megfelelő szállítói tartozásokat. A gazdálkodó egységeknek szintén közzé kell tenniük a szállítói finanszírozási megállapodás pénzügyi kötelezettségei könyv szerinti értékében bekövetkezett nem pénzbeli változás típusát és hatását is, amelyek megakadályozzák a pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti értékének összehasonlíthatóságát. A módosítások továbbá előírják, hogy a gazdálkodó egység a beszámolási időszak elején és végén közzétegye a finanszírozókkal szemben fennálló pénzügyi kötelezettségek és az e megállapodások részét nem képező hasonló szállítói kötelezettségek fizetési határidejét. A módosításokat az EU még nem fogadta be. A vezetőség értékelte a

standard lehetséges alkalmazását, és annak várhatóan nem lesz hatása a konszolidált beszámolóra.

IAS 21 Átváltási árfolyamok változásainak hatása: Az átválthatóság hiánya (Módosítások)

A módosítások a 2025. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől lépnek hatályba, a korai alkalmazás megengedett. A módosítások meghatározzák, hogy a gazdálkodó egységnek hogyan kell értékelnie, hogy egy valuta átváltható-e, és hogyan kell meghatározni az azonnali átváltási árfolyamot az átválthatóság hiánya esetén. Egy pénznem akkor tekinthető átválthatónak egy másik pénznemre, ha a gazdálkodó egység képes a másik pénznemhez olyan időkereten belül hozzájutni, amely lehetővé teszi a szokásos adminisztratív késedelmet olyan piaci vagy átváltási mechanizmuson keresztül, amelyben egy csereügylet érvényesíthető jogokat és kötelezettségeket hoz létre. Ha egy pénznem nem váltható át másik pénznemre, a gazdálkodó egységnek meg kell becsülnie az értékelés időpontjában érvényes azonnali árfolyamot. A gazdálkodó egység célja az azonnali átváltási árfolyam becslése során, hogy tükrözze azt az árfolyamot, amelyen az értékelés időpontjában szabályos csereügylet zajlana a piaci szereplők között az uralkodó gazdasági feltételek mellett. A módosítások megjegyzik, hogy a gazdálkodó egység alkalmazhat megfigyelhető árfolyamot korrekció („adjustment”) nélkül, vagy más becslési technikát. A módosításokat az EU még nem fogadta be. A vezetőség értékelte a standard lehetséges alkalmazását, és annak várhatóan nem lesz hatása a konszolidált beszámolóra.

2.3 Bizonytalansági tényezők

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információon alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a konszolidált pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.6. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke

a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.2 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, az eszköz használati jog, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2022. december 31-ével végződő évre 285.747 eFt, míg a 2023. december 31-ével végződő évre 270.507 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

2.4 Az üzleti kombinációk és eszközvásárlások részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások és alapok

2022. és 2023. december 31-én a Csoport a következő, konszolidációba teljes körűen bevont entitásokkal rendelkezett:

Konszolidációba teljes körűen bevont entitások	Anyavállalat	Tevékenység elsődleges helye	2023	2022
BN Ingatlanfejlesztő Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Quick-Béta Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Emerald Hotel Management Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Biggeorge REIT Nyrt.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	74,87%	100,00%
Biggeorge 30. Alap	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	-	100,00%
B-SIX Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
B-TEN Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	-	80,00%
WFC Invest Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Pro-Centoquaranta Kft.	Biggeorge REIT Nyrt.	Magyarország	74,87%	100,00%
Wersic Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	74,00%	74,00%
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Biggeorge 32. Alap	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Biggeorge 34. Alap	Biggeorge 30. Alap	Magyarország	-	64,26%
Biggeorge 37. Alap	Biggeorge Alapkezelő Zrt.	Magyarország	-	100,00%

2022. és 2023. december 31-én a Csoport a következő társult és közös vállalatokkal rendelkezett:

Társult/Közös vállalat	Anyavállalat	Tevékenység elsődleges helye	2023	2022
Bécsi Corner Zrt.	Biggeorge 30. Alap	Magyarország	-	30,00%
NYNProperty Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	50,00%	50,00%
QH Kft.	Quick-Béta Kft.	Magyarország	50,00%	50,00%
Illatos Office Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	50,00%	50,00%
SPDM Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	50,00%	50,00%
Roham 5 Ingatlan Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	50,00%	50,00%

Társult/Közös vállalat	Saját tőke 2023	Saját tőke 2022
Bécsi Corner Zrt.	-	6.052.300
NYNProperty Kft.	516.112	576.096
QH Kft.	2.747.757	1.562.086
Illatos Office Kft.	887.679	494.875
SPDM Kft.	356.796	136.223
Roham 5 Ingatlan Kft.	1.335.164	1.258.510

A társult vállalkozásban való részesedés bekerülési értéken került elszámolásra. A társult vállalkozás főbb adatai 2023. december 31-én:

	NYN- Property Kft.	QH Kft.	Illatos Office Kft.	SPDM Kft.	Roham 5 Ingatlan Kft.
Befektetett eszközök	753.241	2.734.028	1.436.422	559.610	1.903.348
Forgóeszközök	74.193	25.960	241.043	37.278	94.196
Hosszú lejáratú kötelezettség	207.999	4.068	556.862	-	391.524
Rövid lejáratú kötelezettség	75.645	5.926	155.922	214.575	164.228
Árbevétel	103.911	15.352	104.338	41.283	173.338
Adózott eredmény	7.149	-142.053	14.334	30.330	100.204

A társult vállalkozás főbb adatai 2022. december 31-én:

	Bécsi Corner Zrt.	NYN- Property Kft.	QH Kft.	Illatos Office Kft.	SPDM Kft.	Roham 5 Ingatlan Kft.
Befektetett eszközök	11.648.078	746.556	2.924.080	844.802	306.481	1.730.643
Forgóeszközök	447.989	151.603	22.963	101.950	50.238	183.005
Hosszú lejáratú kötelezettség	6.068.756	225.382	1.382.778	324.055	184.098	418.485
Rövid lejáratú kötelezettség	398.337	68.960	2.269	101.051	32.612	138.367
Árbevétel	1.005.376	111.156	1.561	78.507	37.889	166.055
Adózott eredmény	245.152	39.296	-10.381	24.415	24.452	96.391

2.4.1 2023 évi értékesítések

2023-ban a Csoport értékesítette a 2022-ben a Csoport konszolidációs körébe került Biggeorge 34. és a Biggeorge 37. Alapok, valamint a Biggeorge 30. Alap befektetési jegyeinek egy részét és a B-Ten Kft.-ben lévő 80%-os részesedésének 74%-át. Az értékesítések eredménye a 33. megjegyzésben került bemutatásra.

2.4.2 2022 évi eszközvásárlások

2022. üzleti év során a Csoport konszolidációs körébe kerültek a Biggeorge 32., Biggeorge 34. és Biggeorge 37. Alapok. A Csoport a tranzakciókat megvizsgálta és eszközvásárlásként azonosította, így goodwill nem került felvételre, az azonosított eszközökre került allokálásra a vételár és a megszerzés kori nettó eszközök értéke közötti különbség.

3. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Szellemi termékek	Vagyoni értékű jogok	Összesen
Bruttó érték			
2022. január 1-jén	300.516	50.913	351.429
Konszolidációs kör változása			
Növekedés és átsorolás	28.649		28.649
Csökkenés és átsorolás			
2022. december 31-én	329.165	50.913	380.078
Konszolidációs kör változása			
Növekedés és átsorolás	25.940		25.940
Csökkenés és átsorolás			
2023. december 31-én	355.105	50.913	406.018
Halmazott értékcsökkenés			
2022. január 1-jén	179.108	50.913	230.021
Konszolidációs kör változása			
Éves leírás	51.604		51.604
Csökkenés és átsorolás			
2022. december 31-én	230.712	50.913	281.625
Konszolidációs kör változása			
Éves leírás	40.748		40.748
Csökkenés és átsorolás			
2023. december 31-én	271.460	50.913	322.373
Nettó könyv szerinti érték			
2022. január 1-jén	121.408	-	121.408
2022. december 31-én	98.453	-	98.453
2023. december 31-én	83.645	-	83.645

4. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások	Összesen
Bruttó érték				
2022. január 1-jén	618.501	336.049	34.036	988.586
Konszolidációs kör változása				
Növekedés és átsorolás	27.857	56.080		83.937
Csökkenés és átsorolás	-470.596	-3.368	-34.036	-508.000
2022. december 31-én	175.762	388.761	-	564.523
Konszolidációs kör változása				
Növekedés és átsorolás		24.387	701	25.088
Csökkenés és átsorolás	-4.708	-8.938		-13.646
2023. december 31-én	171.054	404.210	701	575.965
Halmazott értékcsökkenés				
2022. január 1-jén	30.694	277.174	-	307.868
Konszolidációs kör változása				
Éves leírás	7.559	42.567		50.126
Csökkenés és átsorolás	-6.665	405		-6.260
2022. december 31-én	31.588	320.146	-	351.734
Konszolidációs kör változása				
Éves leírás	6.767	39.382		46.149
Csökkenés és átsorolás	-993	-8.938		-9.931
2023. december 31-én	37.960	350.590	-	388.550
Nettó könyv szerinti érték				
2022. január 1-jén	587.807	58.875	34.036	680.718
2022. december 31-én	144.174	68.615	-	212.789
2023. december 31-én	133.904	53.620	701	187.415

5. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Telek- Szabadbattyán	Telek- Szabolcs u. 7-9.	Egyéb telek	Összesen
2022. január 1-jén	1.702.900	-	238.000	1.940.900
Megszerzés		598.429		598.429
Ráaktiválás	225.542		19.599	245.141
Értékesítés				-
Valós érték változás	2.207.234	81.571	-19.599	2.269.206
2022. december 31-én	4.135.676	680.000	238.000	5.053.676
Megszerzés				
Ráaktiválás	583.704			583.704
Értékesítés	-2.004.052	-680.000	-238.000	-2.922.052
Valós érték változás	2.837.191			2.837.191
2023. december 31-én	5.552.519	-	-	5.552.519

2022-ben a Csoport az ingatlanok valós értékeléséből 2.269.206 eFt bevételt számolt el, míg 2023-ban az ingatlanok valós értékeléséből 2.837.191 eFt bevételt számolt el.

Értékelési elvek:

A befejezett befektetési célú ingatlanok esetében, valamint azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol valós érték megbízhatóan megállapítható, a valós érték piaci alapú értékbecslés alapján kerül meghatározásra. Azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan nem állapítható meg (az alacsony készültségi fok, az ingatlan egyedülálló jellege és/vagy a piaci tranzakciók teljes hiánya miatt), a könyv szerinti érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési érték.

Értékelési módszerek:

Az értékelések az összehasonlító (piaci) módszer alkalmazásával készülnek a valós érték hierarchia 2. szintje alapján, független ingatlanforgalmi szakértői vélemények alapján. Az értékelést végrehajtó szakember az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel.

6. Egyéb részesedések és értékpapírok

Társaság neve	2023. december 31.	2022. december 31.
NYN Property Kft.	258.020	288.048
Bécsi Corner Zrt.	-	1.569.240
Illatos Office Kft.	443.840	247.438
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	1.622.491	1.029.656
SPDM Kft.	186.433	76.147
Roham 5 Ingatlan Kft.	1.125.158	1.086.831
Társult vállalkozások	3.635.942	4.297.360
GroundUp Kft.	110.613	45.766
Biggeorge 4. Alap	1.046.994	1.003.584
B-Twenty Two Kft.	457.161	76.438
Biggeorge 12. Alap	704.006	864.844
Biggeorge 25. Alap	3.953.096	4.132.978
Biggeorge 28. Alap	-	776.561
Biggeorge 22. Alap	-	1.373.350
Biggeorge 23. Alap	-	1.023.375
Biggeorge 24. Alap	817.141	624.353
Biggeorge 26. Alap B Sorozat	-	379.018
Biggeorge 15. Alap	-	1.054.121
Biggeorge 36. Alap	-	1.101.564
Biggeorge 26. Alap A Sorozat	-	496.545
Biggeorge 40. Alap	7.110.202	155.832
Biggeorge 37. Alap	348.965	-
Nemzetközi Államkötvény – BTF240104	1.418.120	-
B-Ten Kft.	23.128	-
Biggeorge 30. Alap	6.690.769	-
Egyéb részesedések és értékpapírok valós értéken	22.680.195	13.108.329
Egyéb részesedések és értékpapírok összesen	26.316.137	17.405.689

A valós értéken értékelt részesedések értékelési alapja a valós érték hierarchia 2. szintje alapján kerültek meghatározásra.

Az értékpapírok államkötvényeket tartalmaznak:

	2023. december 31.	2022. december 31.
Magyar államkötvény	755.113	169.952
Értékpapírok	755.113	169.952

7. Halasztott adó követelések és kötelezettségek

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

A halasztott adót a Csoport 9% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközök és kötelezettségek tényleges adókká olyan időszakokban válnak, amikor az adókulcs várhatóan változatlan marad. Az eszközöket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

A következő levonható és adóköteles adókülönbséget okozó eltérések azonosítására került sor:

	2023	2022
Értékcsökkenés	-	-
Veszteségelhatárolás	602	475
Értékvesztés	-	-
IFRS módosítások	-	-
Halasztott adókövetelés összesen	602	475
	2023.	2022.
	december 31.	december 31.
IFRS módosítások	15.998	-15.864
Átértékelés	296.639	485.753
Halasztott adókötelezettség összesen	312.637	469.889

8. Hosszú lejáratú kapcsolt követelések

	2023.	2022.
	december 31.	december 31.
Illatos Office Kft.	-	23.830
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	2.034	691.397
NYN Property Zrt.	-	5.244
SPDM Kft.	-	22.522
Roham 5 Ingatlan Kft.	-	22.734
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések összesen	2.034	765.727

9. Egyéb éven túli eszközök

	2023. december 31.	2022. december 31.
Adott kölcsönök	262.307	-
Egyéb éven túli eszközök összesen	262.307	-

10. Eszközhasználati jog

adatok eFt-ban Összesen

Bruttó érték

2022. január 1-jén	588.483
Konszolidációs kör változása	
Növekedés és átsorolás	380.260
Csökkenés és átsorolás	-203.083
2022. december 31-én	765.660

Konszolidációs kör változása	
Növekedés és átsorolás	
Csökkenés és átsorolás	-23.141
2023. december 31-én	742.519

Halmozott értékcsökkenés

2022. január 1-jén	366.695
Konszolidációs kör változása	
Éves leírás	184.017
Csökkenés	-203.083
2022. december 31-én	347.629

Konszolidációs kör változása	
Éves leírás	183.610
Csökkenés	
2023. december 31-én	531.239

Nettó könyv szerinti érték

2022. január 1-jén	221.788
2022. december 31-én	418.031
2023. december 31-én	211.280

Az eszköz használati jogok elsősorban irodabérleti díjak, gépkocsi bérleti és lakás bérleti díjak jelenértékéhez kapcsolódnak.

11. Goodwill

A Társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	2023. december 31.	2022. december 31.
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	173.695	173.695
Emerald Hotel Management Kft.	101.448	101.448
Pro-Centoquaranta Kft.	209.273	209.273
Wersic Kft.	15.648	15.648
Goodwill összesen	500.064	500.064

2023. és 2022. üzleti évben a Csoport az értékvesztés tesztet elvégezte és ez alapján nem tartotta szükségesnek értékvesztés elszámolását.

12. Készletek

	2023. december 31.	2022. december 31.
Anyagok	15.365	14.542
Áruk	94.104	3.369.940
Összesen	109.469	3.384.482

Az áruk értéke 268.643 eFt értékvesztést tartalmazott 2022. december 31-én, 2023. december 31-én 0 eFt-ot.

13. Vevőkövetelések

	2023. december 31.	2022. december 31.
Vevőkövetelések	297.581	94.334
Vevőkövetelések értékvesztése	-4.811	-4.990
Összesen	292.770	89.344

Értékvesztés mozgása

Nyitó értékvesztés 2022. január 1.	6.194
Értékvesztés feloldása	-1.204
Záró értékvesztés 2022. december 31.	4.990

Értékvesztés feloldása	-179	
Záró értékvesztés 2023. december 31.	4.811	

14. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2023. december 31.	2022. december 31.
Illatos Office Kft.	40.100	31.745
Roham 5 Ingatlan Kft.	74.701	33.644
NYN Property Kft.	25.869	14.425
SPDM Kft.	38.346	9.139
Viza Kft.	26.618	49.191
B-Seven Kft.	3.049	2.963
Biggeorge 18. Alap	314.731	-
Ground Up Kft.	198.614	-
B-Twenty Two Kft.	13.041	-
Egyéb	174	-
Összesen	735.243	141.107

15. Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

	2023. december 31.	2022. december 31.
Kaució	38.146	164.238
Adott kölcsön	70.888	43.520
Adott előlegek	36.282	329.860
Adókövetelések	103.655	551.115
Egyéb követelés	35.329	19.092
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1.649.635	1.231.474
Költségek aktív időbeli elhatárolása	16.370	27.868
Összesen	1.950.305	2.367.167

16. Jövedelemadó követelések és kötelezettségek

	2023. december 31.	2022. december 31.
Jövedelemadó követelések	7.656	5.598
Jövedelemadó kötelezettségek	589.350	107.057

17. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2023. december 31.	2022. december 31.
Pénztárok	11.876	16.768
Bankszámla	5.776.813	4.506.850
Rövid lejáratra lekötött betétek	1.532.936	1.295.000
Összesen	7.321.625	5.818.618

18. Saját tőke

2021. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 135.000 eFt jegyzett tőkét és 1.525.731 eFt tőketartalékot tartalmazott, melynek teljes összege pénzbeli törzsbetét. A Társaság alaptőkéje 135.000 eFt, amely 135.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű, névre szóló törzsrészcsevényből állt. A Biggeorge Property Nyrt. egyik tulajdonosa, a Biggeorge Holding Kft. 2022-ben 1.333.089.782 forint értékű tőkeemelést hajtott végre, amely a Biggeorge Property Nyrt. jegyzett tőkéjét 1.000 forint értékben, tőketartalékát 1.333.088.782 forint értékben növelte. Ezt követően a Társaság jegyzett tőkéje 135.001 eFt-ra emelkedett.

Ezt követően a Társaság részvényfelosztást (split) hajtott végre 1:100 arányban, aminek eredményeként jegyzett tőkéje 135.001 eFt, amely 13.500.100 darab egyenként 10 Ft névértékű, névre szóló törzsrészcsevényből állt.

A Társaság egyik tulajdonosa 2022. október 25-én további, 5.999.900 eFt értékű tőkeemelést hajtott végre, amely a Biggeorge Property Nyrt. jegyzett tőkéjét 59.999.000 forint értékben, tőketartalékát 5.939.901.000 forint értékben növelte tőkeemelés után a Társaság alaptőkéje 195.000 eFt jegyzett tőkét és 8.798.721 eFt tőketartalékot tartalmaz 2022. december 31-én, melynek teljes összege pénzbeli törzsbetét. A Társaság alaptőkéje 195.000 eFt, amely 19.500.000 db, egyenként 10 Ft névértékű, névre szóló törzsrészcsevényből áll.

A Társaság 2023-ban további tőkeemelést hajtott végre, további, 500.610 eFt értékű tőkeemelést hajtott végre, amely a Biggeorge Property Nyrt. jegyzett tőkéjét 4.100 ezer forint értékben, tőketartalékát 496.510 ezer forint értékben növelte. A tőkeemelés után a Társaság alaptőkéje 199.100 eFt jegyzett tőkét és 9.295.231 eFt tőketartalékot tartalmaz 2023. december 31-én, melynek teljes összege pénzbeli törzsbetét.

	2023. december 31.	2022. december 31.
Az EPS ráta számítása:		
Anyavállalatra jutó Adózott eredmény (eFt)	8.372.201	5.564.554
Törzsrészcsevények súlyozott darabszáma (db)	19.773.333	19.500.000
EPS ráta – alap és hígított (Ft/db)	423	284

19. Nem ellenőrző részesedések

A nem ellenőrző részesedések a következő társaságokban voltak:

	2023. december 31.	2022. december 31.
B-Ten Kft.	-	80.870
Wersic Kft.	9.343	9.470
Biggeorge 34. Alap	-	901.552
Biggeorge REIT Nyrt.	944.296	-
Pro-Centoquaranta Kft.	632.229	-
Összesen	1.585.868	991.892

A leányvállalatok főbb adatai 2023. december 31-én:

	Biggeorge REIT Nyrt.	Wersic Kft.	Pro- Centoquaranta Kft.
Befektetett eszközök	3.780.905	602	5.552.519
Forgóeszközök	4.949	189.075	755.727
Saját tőke	3.757.647	35.935	1.380.866
Hosszú lejáratú kötelezettség	16.176	75.978	-
Rövid lejáratú kötelezettség	12.031	77.764	11.511
Árbevétel	-	-	3.565
Adózott eredmény	224.300	-488	3.079.413

A leányvállalatok főbb adatai 2022. december 31-én:

	B-Ten Kft.	Wersic Kft.	Biggeorge 34. Alap
Befektetett eszközök	680.000	238.000	-
Forgóeszközök	84.457	18.070	2.530.105
Saját tőke	404.352	36.424	2.522.531
Hosszú lejáratú kötelezettség	347.091	219.269	-
Rövid lejáratú kötelezettség	13.414	378	7.574
Árbevétel	1.800	-	14.649
Adózott eredmény	118.826	-19.022	-127.453

20. Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek

	2023. december 31.	2022. december 31.
Viza Kft.	19.754	55.675
BG Finance Zrt.	98.085	109.428
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	117.839	165.103

21. Lízingkötelezettségek

	2023. december 31.	2022. december 31.
Lízingek éven túli része	55.307	239.385
Lízingek éven belüli része	166.632	205.325
Összesen	221.939	444.710

A Csoport autó és ingatlanlízinghez kapcsolódó lízinggel rendelkezik.

A törlesztési terv a következő:

	Törlesztési terv
2024	178.001
2025-2026	58.319
Minimális lízingfizetések bruttó összege összesen	236.320
Kamat	-14.381
Diszkontált lízingdíjak összesen:	221.939

A hitel fedezetét a lízingelt eszközökre terhelt zálogjog biztosítja. A szerződésben nincsen felmondási vagy hosszabbítási lehetőség. A lízingelt eszközökhöz nem kapcsolódik vételi opció, illetve semmilyen korlátozás a használatukat illetően.

22. Tartozások kötvénykibocsátásból

	2023. december 31.	2022. december 31.
NKP kötvényprogram	7.000.000	7.000.000
Kötvény prémium	34.257	38.466
Hosszú lejáratú összesen	7.034.257	7.038.466
Kötvény rövid lejáratú kamata	309.074	309.074

2022. február 18-án a Társaság a Magyar Nemzeti Bank által elindított Növekedési Kötvényprogramon keresztül 7.000.000.000 forint értékű zöldkötvényt bocsátott ki 100,6017%-os árfolyamon., melyet árfolyamnyereséggel, további 42.119 eFt értékben jegyezték le. A kötvény ellenértéke a Társaság részére kifizetésre került. A kötvény lejáratának napja 2032. február 18.

2027. február 18-ától évente minden február 18-án a névérték 10%-a törlesztendő, egészen 2032. február 18-áig amikor a kötvény fennmaradó tőke összege 3.500.000 eFt egy összegben fizetendő.

A kötvény után évi fix 5,1%-os kamat fizetendő. A kötvény amortizált bekerülési értéken került nyilvántartásra.

A befolyt összeggel a Társaság elsősorban zöld céloknak megfelelő lakóingatlan fejlesztési projekteket, illetve logisztikai ingatlan fejlesztési projekteket kíván finanszírozni.

23. Szállítói kötelezettségek

	2023. december 31.	2022. december 31.
Szállítók	56.387	133.996
Összesen	56.387	133.996

24. Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek

	2023. december 31.	2022. december 31.
BG Finance Zrt.	16.544	17.727
Otthon Centrum Holding Kft.	30	-
Viza Kft.	-	1.530
GroundUp Kft.	-	2.011
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	16.574	21.268

25. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

	2023. december 31.	2022. december 31.
Adókötelezettség	281.299	449.587
Jövedelemtartozás	87.342	72.751
Vevőktől kapott előlegek	16.611	1.579.858
Költségek passzív időbeli elhatárolása	761.568	827.486
Egyéb	12.872	13.378
Összesen	1.159.692	2.943.059

26. Árbevétel

	2023	2022
Ingyenbérlettel kapcsolatos szolgáltatásokhoz és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatás nyújtása	2.460.317	2.825.395
Alapkezelési tevékenység	1.155.710	927.202
Szállodai szolgáltatások	2.610.157	1.879.146
Egyéb	49.713	15.512
Összesen	6.275.897	5.647.255

27. Egyéb működési bevételek

	2023	2022
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	10.842	82.488
Adóssághozjárati eltérés	-	82.940
Kapott támogatások	-	178.576
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	2.837.191	2.288.805
Egyéb	5.381	7.023
Összesen	2.853.414	2.639.832

28. Anyagköltségek

	2023	2022
Nyomtatvány, irodaszer	3.649	17.367
Számítástechnikai anyag	1.383	1.183
Energiaköltségek	115.661	92.295
Tisztítószer	2.877	10.892
Üzemanyag	12.523	10.981
Food and Beverage	126.788	81.412
Egyéb	19.149	623
Összesen	282.030	214.753

29. Eladott áruk és szolgáltatások

	2023	2022
Eladott áruk beszerzési értéke	10.633	9.040
Eladott szolgáltatások beszerzési értéke	42.758	60.348
Összesen	53.391	69.388

30. Igénybevett szolgáltatások

	2023	2022
Bérleti díjak	1.162.381	857.429
Karbantartási költségek	77.556	52.158
Hirdetés, reklám, marketing	8.279	446.466
Oktatási és továbbképzési költségek	2.259	236
Telefon és internet	10.855	8.447
Könyvvizsgálat	29.944	17.112
Ügyvédi költségek, jogi tanácsadás	137.720	68.606
Számítástechnikai, IT tanácsadás	21.046	21.505
Jutalékok	333.917	252.512
Takarítás	176.351	117.692
Bankköltségek	72.123	55.630
Biztosítási díjak	6.648	1.710
Alvállalkozói díjak	674.815	377.412
Egyéb	336.414	302.692
Összesen	3.050.308	2.579.607

31. Személyi jellegű ráfordítások

	2023	2022
Béreköltség	1.508.272	1.385.833
Egyéb személyi jellegű juttatások	143.011	93.908
Járulékok	210.620	186.677
Összesen	1.861.903	1.666.418
Átlagos statisztikai létszám	124	119

32. Egyéb működési ráfordítások

	2023	2022
Behajthatatlan követelések leírása	-	18.980
Bírság, kötbér	5.466	6.009
Egyéb adók	89.553	43.115
Támogatás	2.000	4.000
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	80.748	19.599
Készletek értékvesztése	-	268.643
Egyéb	35.084	5.848
Összesen	212.851	366.194

33. Pénzügyi műveletek bevételei

	2023	2022
Kapott osztalékok, hozamok	1.912.976	1.841.467
Kapott kamatok	275.663	349.763
Árfolyamnyereség	315.668	262.678
Valós értékelés eredménye	2.878.244	1.441.931
Egyéb részesedés értékesítésének eredménye	1.637.149	19.851
Összesen	7.019.700	3.915.690

Kapott osztalékok, hozamok részletezése:

	Kapott osztalékok, hozamok 2023	Kapott osztalékok, hozamok 2022
Bécsi Corner Zrt.		-
Illatos Office Kft.	12.624	31.745
Roham 5 Ingatlan Kft.	48.491	33.644
SPDM Kft.	12.346	9.139
NYN Property Kft.	19.823	14.425
B-Twenty Two	13.041	28.703
Biggeorge 30. Alap hozam	1.806.651	-
Biggeorge 4. Alap hozam	-	695.888
Biggeorge 21. Alap hozam	-	1.027.923
Összesen	1.912.976	1.841.467

Egyéb részesedések értékesítésének eredménye a következő társaságokon keletkezett:

	Részesedés árfolyamnyeresége 2023	Részesedés árfolyamnyeresége 2022
B-Ten Kft. értékesítése	74.826	-
Befektetési jegyek nyeresége	1.562.323	19.851
Összesen	1.637.149	19.851

34. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2023	2022
Fizetett kamatok	422.065	332.950
Árfolyamvesztés	206.010	113.958
Részesedéseken keletkezett árfolyamvesztések	11.888	567.737
Lízingkamat	27.073	37.328
Biggeorge 12. Alap valós értékelése	120.401	-
Biggeorge 25. Alap valós értékelése	179.881	-
Biggeorge 4. Alap valós értékelése	9.797	199.309
Összesen	977.115	1.251.282

Egyéb részesedések értékesítésének eredménye a következő társaságokon keletkezett:

	Részese- dés árfolyamvesztése 2023	Részese- dés árfolyamvesztése 2022
Biggeorge 34. Alap befektetési jegyek	-	6.501
Biggeorge 29. Alap befektetési jegyek	-	27.230
Biggeorge 21. Alap befektetési jegyek	-	534.006
B-Ten Kft. értékvesztése	11.888	-
Összesen	11.888	567.737

35. Részese- dés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből

	2023	2022
NYN Property Kft.	-29.992	29.463
Bécsi Corner Zrt.	95.689	389.390
Illatos Office Kft.	196.402	-8.086
QH Kft.	-118.812	-110.316
SPDM Kft.	110.286	3.087
Roham 5 Ingatlan Kft.	38.328	54.824
Összesen	291.901	358.362

36. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2023	2022
Társasági adó	470.386	110.674
Iparűzési adó	120.223	108.708
Innovációs járulék	7.517	9.126
Összesen	598.126	228.508
Halasztott adó	-67.617	361.420
Jövedelemadók összesen	530.509	589.928

Az adó levezetése a következő volt:

	2023	2022
Adózás előtti eredmény	9.732.807	6.127.750
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	875.953	551.498
Kapott osztalék hatása	-9.569	-103.102
Iparűzési adó	120.223	108.708
Innovációs járulék	7.517	9.126
Állandó különbségek	-463.615	23.698
Jövedelemadók összesen	530.509	589.928

37. Szegmensinformációk

A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Ügyvezetés tagjai hozzák, így a szegmensek megállapítása szempontjából a nekik készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállításánál. Az egyéb szegmensek forgalma és egyenlege 2023. és 2022. üzleti évben az egyéb holding társaságok adatait tartalmazták.

2023.12.31	Szegmensek				Kiszűrések	Konszolidált FS
	Ingyenlen fejlesztés	Kivitelezés	Szállodai tevékenység	Vagyongkezelés		
Immateriális javak	72 052	0	1 993	7 390	3 188	83 645
Ingyenlen, gépek és berendezések	107 152	0	15 317	5 182	62 722	187 415
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	15 442 709	1 283 693	938 159	995 241	44 821 236	44 017 124
Eszközök összesen	15 621 913	1 283 693	955 469	1 007 813	44 887 146	44 288 184
Kötelezettségek összesen						9 817 749
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	2 534 552	0	2 610 157	572 766	24 659	6 275 897
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	0	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	2 534 552	0	2 610 157	572 766	24 659	6 275 897
Közvetlen költségek	-36 785	0	-16 413	0	-97	-53 391
Bruttó fedezet	2 497 767	0	2 593 744	572 766	24 562	6 222 506
Értékcsokkolás és értékvesztés	-189 426	0	-70 649	-3 690	-15 001	-270 507
Közvetett működési költségek és egyéb bevételek	-2 302 248	-15 722	-2 368 761	-177 610	2 225 081	-2 553 678
Működési eredmény (EBIT)	6 093	-15 722	154 334	391 466	2 234 642	3 398 321

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2023. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2022.12.31	Szezmensek				Kiszűrések	Konszolidált FS
	Ingatlanfejlesztés, ingatlanüzemeltetés	Szállodai tevékenység	Alapkezelés, vagyonkezelés	Egyéb		
Immateriális javak	89 111	2 601	3 552	3 189	0	98 453
Befektetési célú ingatlanok	5 053 676	0	0	0	0	5 053 676
Ingatlanok, gépek és berendezések	125 562	14 341	6 113	66 773	0	212 789
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	21 023 927	987 440	1 159 931	33 287 631	-25 392 675	31 066 254
Eszközök összesen	26 292 276	1 004 382	1 169 596	33 357 593	-25 392 675	36 431 172
Kötelezettségek összesen					11 632 622	11 632 622
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	2 843 820	1 879 146	996 710	52 985	-125 406	5 647 255
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	0	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	2 843 820	1 879 146	996 710	52 985	-125 406	5 647 255
Közvetlen költségek	-51 332	-10 217	-145	-7 865	171	-69 388
Bruttó fedezet	2 792 488	1 868 929	996 565	45 120	-125 235	5 577 867
Értécsökkenés és értékvesztés	-214 358	-30 335	-11 204	-29 850	0	-285 747
Egyéb működési bevétel	2 552 138	4 177	501	76	82 940	2 639 832
Közvetett működési költségek és egyéb bevétel	-2 579 654	-1 740 043	-340 999	-296 169	129 893	-4 826 972
Működési eredmény (EBIT)	2 550 614	102 728	644 863	-280 823	87 598	3 104 980

38. Kockázatkezelés

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport tőkemenedzsmentjét. Az Ügyvezetés általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén. A Csoport kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Csoport, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Csoport tevékenységeit.

Tőkemenedzsment (lásd 18. megjegyzés)

A Csoport politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Csoportnak. Az Ügyvezetés igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitettséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Csoport azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőke kockázata sem 2022-ben, sem 2023-ban nem jelentős, mivel jellemzően saját forrásból finanszírozza a tevékenységét.

Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések. A Csoport folyamatosan monitorozza kintlévőségeit és minősíti partnereit, ezzel csökkentve a hitelezési kockázatot.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2022. és 2023. december 31-én.

	2023. december 31.	2022. december 31.
Vevőkövetelések	292.770	89.344
Egyéb követelések	1.950.305	2.367.167
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	735.243	141.107
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	2.034	765.727
Egyéb éven túli eszközök	262.307	-
Értékpapírok	755.113	169.952
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	7.321.625	5.818.618
Összesen	11.319.397	9.351.915

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét.

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2023. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2023. december 31.	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Értékpapírok	755.113			755.113
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések		2.034		2.034
Vevőkövetelések	292.770			292.770
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	735.243			735.243
Egyéb követelések	1.950.305			1.950.305
Pénzügyi eszközök	3.733.431	2.034	-	3.735.465
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		117.839		117.839
Kötvénytartozások			7.034.257	7.034.257
Kötvénykamatok	309.074			309.074
Hosszú lejáratú lízingskötelezettségek		55.307		55.307
Rövid lejáratú lízingskötelezettségek	166.632			166.632
Szállítói kötelezettségek	56.387			56.387
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	16.574			16.574
Egyéb kötelezettségek	1.159.692			1.159.692
Pénzügyi kötelezettségek	1.708.359	173.146	7.034.257	8.915.762
2022. december 31.	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Értékpapírok	169.952			169.952
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések		765.727		765.727
Vevőkövetelések	89.344			89.344
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	141.107			141.107
Egyéb követelések	2.367.167			2.367.167
Pénzügyi eszközök	2.767.570	765.727	-	3.533.297
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		165.103		165.103
Kötvénytartozások			7.038.466	7.038.466
Kötvénykamatok	309.074			309.074
Hosszú lejáratú lízingskötelezettségek		239.385		239.385
Rövid lejáratú lízingskötelezettségek	205.325			205.325
Szállítói kötelezettségek	133.996			133.996
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	21.268			21.268
Egyéb kötelezettségek	2.943.059			2.943.059
Pénzügyi kötelezettségek	3.612.722	404.488	7.038.466	11.055.676

Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Csoport eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

Érzékenységi elemzés

A Csoport megállapította, hogy eredménye alapvetően egy pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, a kamatkockázattól és ezen kulcsváltozóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatot.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekeznek a Csoport biztosítani. Árfolyamkockázata a Csoportnak elenyésző, mivel elsődlegesen forintban értékesít és forintban is végzi a beszerzéseit. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2023.12.31	2022.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	8.099.631	6.148.265
Nettó kamatbevétel	1.633.176	-20.515
Adózás előtti eredmény	9.732.807	6.127.750
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	8.099.631	6.148.265
Nettó kamatbevétel	1.649.508	-20.720
Adózás előtti eredmény	9.749.139	6.127.545
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>16.332</i>	<i>-205</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,168%</i>	<i>-0,003%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	8.099.631	6.148.265
Nettó kamatbevétel	1.714.835	-21.541
Adózás előtti eredmény	9.814.466	6.126.724
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>81.659</i>	<i>-1.026</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,839%</i>	<i>-0,017%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	8.099.631	6.148.265
Nettó kamatbevétel	1.796.494	-22.567
Adózás előtti eredmény	9.896.125	6.125.699
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>163.318</i>	<i>-2.052</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>1,678%</i>	<i>-0,033%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	8.099.631	6.148.265
Nettó kamatbevétel	1.616.844	-20.310
Adózás előtti eredmény	9.716.475	6.127.955
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-16.332</i>	<i>205</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,168%</i>	<i>0,003%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	8.099.631	6.148.265
Nettó kamatbevétel	1.551.517	-19.489
Adózás előtti eredmény	9.651.148	6.128.776
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-81.659</i>	<i>1.026</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,839%</i>	<i>0,017%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	8.099.631	6.148.265
Nettó kamatbevétel	1.469.858	-18.464
Adózás előtti eredmény	9.569.489	6.129.802
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-163.318</i>	<i>2.052</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-1,678%</i>	<i>0,033%</i>

39. Pénzügyi instrumentumok

2023. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Valós értéken értékelt eszközök</i>		
Részesedések	26.316.137	26.316.137
Értékpapírok	755.113	755.113
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi eszközök</i>		
Vevőkövetelések	292.770	292.770
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	7.321.625	7.321.625
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	55.307	55.307
Kötvénytartozások	7.034.257	7.034.257
Kötvénykamatok	309.074	309.074
Lízing rövid lejáratú része	166.632	166.632
Szállítói kötelezettségek	56.387	56.387
2022. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Valós értéken értékelt eszközök</i>		
Részesedések	17.405.689	17.405.689
Értékpapírok	169.952	169.952
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi eszközök</i>		
Vevőkövetelések	89.344	89.344
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	5.818.618	5.818.618
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	239.385	239.385
Kötvénytartozások	7.038.466	7.038.466
Kötvénykamatok	309.074	309.074
Lízing rövid lejáratú része	205.325	205.325
Szállítói kötelezettségek	133.996	133.996

A valós érték 2. szintje szerint került értékelésre.

40. Ügyvezetés és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2022. és 2023. évben díjazásban részesültek. A Társaságnak a vezető tisztségviselőkkel nincs olyan szerződése, amely a Társaságra nézve szerződéseik megváltoztatásával jövőbeni kötelezettségeket keletkeztetne.

	2023 (ezer HUF/év)	2022 (ezer HUF/év)
Felügyelő Bizottság megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (3 fő)	3.840	1.335
Igazgatóság tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (4 fő)*	-	-

*Az Igazgatóság tagjai Igazgatósági tagságból származó javadalmazásban nem részesültek.

Sem az Igazgatóság, sem az Auditbizottság, és sem a Felügyelőbizottság tagjai részére nem került sor kölcsön nyújtására.

Juttatások a kulcspozícióban lévő felső- és középvezetés részére

adatok ezer HUF-ban	2023.12.31.-én végződő üzleti évre	2022.12.31.-én végződő üzleti évre
Bérek és egyéb bér típusú kifizetések*	144.157	126.310
Bérráulékok	18.477	16.340

*2022 és 2023. évben is 5 fő volt a kulcspozícióban lévő felső- és középvezetés átlagos statisztikai létszáma.

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai díjazásáról szóló 2023. évi Javadalmazási jelentés és Javadalmazási politika megtekinthető a Csoport honlapján.

41. Független kötelezettségek és követelések

A Csoport nem rendelkezik független követelésekkel, független kötelezettségekkel 2023. és 2022. december 31-én.

42. Beszámoló készítő személye

A Csoport a magyar számviteli törvény által összeállított beszámolókat IFRS sztenderdeknek való megfeleltetése érdekében IFRS regisztrációval rendelkező számviteli szakértőt bízott meg. Az IFRS beszámoló elkészítéséért személyében felelős: Rózsa Ildikó (regisztrációs szám: 207258). Az IFRS beszámoló elkészítésével megbízott szakértő megbízása kizárólag a Magyar számviteli előírások és a IFRS előírások közötti eltérések beazonosítására, illetve a hatályos EU által befogadott IFRS-ek előírásainak megfelelő konszolidált beszámoló elkészítésére terjedt ki.

43. A beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság közgyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2023. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

A könyvvizsgáló a Társaság könyvvizsgálatát 3.000.000 Ft + ÁFA díjazásért végzi.

Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat, adótanácsadói szolgáltatásokat, valamint nem a könyvvizsgálat körébe tartozó szolgáltatásokat a Társaság számára a könyvvizsgáló nem végzett.

44. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A Társaság 2024. április 9-én megtartott igazgatósági ülésén a Társaság 2023. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját jóváhagyta.

45. Növekedési Kötvényprogram mutatószámok

A Biggeorge Property Nyrt. által a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvény Programja („NKP”) keretében 2022. év elején kibocsátott Biggeorge Property NKP 2032/I Kötvény („Kötvény”) Információs Összeállításában definiált mutatószámok a 2023. üzleti évre (2023. január 1-től 2023. december 31-ig) vonatkozó beszámolási időszakban a következőképpen kerültek meghatározásra.

A Konszolidált Tőkeáttételi Mutató a nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készült auditált konszolidált éves pénzügyi kimutatás, a Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány pedig a Kibocsátó önálló, egyedi, auditált, a magyar számviteli szabályok szerint készített éves pénzügyi beszámolójának alapul vételével került kiszámításra. Összehasonlító adatként a kötvénykibocsátást követően az első teljes üzleti évre készített, nyilvánosságra hozott / közzétett pénzügyi beszámolók, a 2022.12.31-ei fordulónappal készített auditált éves konszolidált, illetve a Kibocsátó éves egyedi pénzügyi beszámolók alapján számított mutatószámok szerepelnek.

45.1 Konszolidált Tőkeáttételi Mutató (%)

Konszolidált Tőkeáttételi Mutató = Nettó Konszolidált Adósság / Pénzeszközökkel és Vevői Előlegekkel csökkentett Teljes Konszolidált Eszközállomány, ahol:

- **Nettó Konszolidált Adósság** = KA – P – EP, azaz a Konszolidált Adósság csökkentve a Pénzeszközökkel és Pénzeszköz Egyenértékesekkel és a Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközökkel
- **Pénzeszközökkel és Vevői Előlegekkel csökkentett Teljes Konszolidált Eszközállomány** = TE – VE – P – EP

KA, a Konszolidált Adósság jelenti a BGP Csoport harmadik személyekkel szemben fennálló hiteleit és kölcsöneit, beleértve a banki kölcsönöket és kötvényeket, ideértve továbbá bármilyen garanciavállalás, kezességvállalás alapján fennálló kötelezettségeket vagy harmadik személyek (amelyek sem részben sem egészben nem képezik a BGP Csoport valamely tagjának tulajdonát) ilyen típusú kötelezettsége tekintetében létrejött egyéb kötelezettségvállalási megállapodás alapján fennálló kötelezettségeket, ide nem értve bármely, a Kötvényeknek alárendelt adósságot.

P, azaz Pénzeszköz és Pénzeszköz-Egyenértékesek.

EP, az Elkülönített Pénzeszköz a BGP Csoport projektjeiben ingatlanokat vásárló ügyfelek által letétbe helyezett elkülönített pénzeszköz, valamint a Konszolidált Adósság egy részének biztosítása céljára letétbe helyezett elkülönített pénzeszköz, amely a Kötvényeknek nem alárendelt.

TE, a Teljes Konszolidált Eszközállomány jelenti a BGP Csoport teljes konszolidált eszközállományát csökkentve a használatijog-eszköz (ROU) (IFRS 16) és a halasztott adókövetelésekkel.

VE, a Vevői előlegek jelenti a BGP Csoport részére az ügyfelek által az eszközök értékesítése kapcsán megfizetett előlegek teljes összegét, amelyek még nem kerültek bevételként elszámolásra.

(adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve)

Megnevezés	Rövidítések	2023.12.31. auditált	2022.12.31. auditált, összehasonlító
Konszolidált Adósság	KA	7.477.714	7.530.369
Teljes Eszközállomány	TE	44.076.302	36.012.666
Pénzeszközök és Pénzeszköz Egyenértékesek	P	7.321.625	5.818.618
Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközök	EP	-	-
Vevői előlegek	VE	16.611	1.579.858
Nettó konszolidált adósság	KA – P – EP	156.089	1.711.751
Pénzeszközökkel és Vevői Előlegekkel csökkentett Teljes Konszolidált Eszközállomány	TE – VE – P – EP	36.738.066	28.614.190
Konszolidált Tőkeáttételi Mutató	(KA-P-EP) / (TE-VE-P-EP)	0.42%	5.98%
Elvárt maximális érték*		65%	

* A Kötvény Információs Dokumentumának 10. / A. / (i) pontja szerint

45.2 Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány

Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány = Nettó Kibocsátói Adósság / Kibocsátói Saját Tőke, ahol

- **Nettó Kibocsátói Adósság** = KA – P – EP jelenti a Kibocsátói Adósságot csökkentve a Pénzeszközökkel és Pénzeszköz Egyenértékekkel és a Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközökkel.
- **Kibocsátói Saját Tőke** = ST jelenti a Kibocsátó teljes saját tőkéjét, valamint az Alárendelt Tulajdonosi Kölcsönöket.

KA, a **Kibocsátói Adósság** jelenti a Kibocsátó BGP Csoporton kívüli személyektől származó kölcsöneit és hiteleit, ideértve banki kölcsönöket és kötvényeket, továbbá bármilyen garanciavállalás, kezességvállalás alapján fennálló kötelezettségeket vagy harmadik személyek (amelyek sem részben sem egészben nem képezik a BGP Csoport valamely tagjának tulajdonát) ilyen típusú kötelezettsége tekintetében létrejött egyéb kötelezettségvállalási megállapodás alapján fennálló kötelezettségeket, ide nem értve bármely, a Kötvényeknek alárendelt adósságot.

P, azaz **Pénzeszköz és Pénzeszköz-Egyenértékesek**.

EP, a **Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközök** jelentik a Kibocsátói Adósságot biztosító elkülönített pénzeszközöket, amelyek a Kötvényeknek nem alárendeltek.

(adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve)

Megnevezés	Rövidítések	2023.12.31. auditált	2022.12.31. auditált, összehasonlító
Kibocsátói Adósság	KA	7.419.833	7.432.384
Pénzeszközök és Pénzeszköz Egyenértékesek	P	4.698.769	1.436.050
Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközök	EP	-	-
Nettó Kibocsátói Adósság	KA – P – EP	2.721.064	5.996.334
Kibocsátói Saját Tőke	ST	32.008.542	23.365.476
Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány	(KA-P-EP) / ST	0.09	0.26
Elvárt maximális érték*			1.00

* A Kötvény Információs Dokumentumának 10. / A. / (ii) pontja szerint

46. Mérlegfordulónap utáni események

A Biggeorge Property Nyrt. és a kötvények hitelminősítésének éves felülvizsgálata

A Scope Ratings GmbH. 2024. február 19-én befejezte a Biggeorge Property Nyrt., mint Kibocsátó kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeként a Scope Ratings GmbH. megerősítette a Kibocsátó tavalyi besorolását B+, stabil kilátással, valamint a kibocsátott kötvények eddigi besorolását BB- fokozattal.

A Scope Ratings GmbH teljes jelentése az alábbi linken keresztül érhető el, angol nyelven:

<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/176375>

A Cégcsoporton belül tervezett átalakítások

A BGP Cégcsoport hatékonyságának növelése érdekében a mérlegfordulónapot követően szervezeti átalakításokat tervez végrehajtani, amelynek célja a már meglévő tevékenységek egy-egy leányvállalat alá történő szervezése.

A Cégcsoport technikai átstrukturálását követően három elkülönítetten működő üzletág jön létre: logisztika, hospitality és lakóingatlan. A folyamat eredményeként a Cégcsoport konszolidációs körébe tartozó generálkivitelezési, valamint rövid- és hosszútávú lakáskiadási tevékenységei bővülnek.

SPDM Ingatlan Kft. – Ingatlanok értékesítése

2024. január folyamán a BGP Cégcsoport értékesítette egyik társult vállalkozásában, az SPDM Ingatlan Kft.-ben lévő ingatlanbefektetését külső, harmadik fél felé. Az értékesítés piaci árnak megfelelően történt.

Az orosz-ukrán háború hatása

Az Oroszország Ukrajna ellen indított katonai inváziója Társaságunkra gyakorolt lehetséges gazdasági hatásait elemezve - a mérleg fordulónapját követően a jelen üzleti jelentés kiadásának az időpontjáig tartó időszakban bekövetkezettek figyelembe véve – arra a megállapításra jutottunk, hogy a pénzügyi kihatások pontos becslése több tényező függvénye.

A jelenlegi helyzet észszerűen elvárható mértékű megítélése mellett jelenlegi tudásunk szerint a fentiekben bemutatott veszélyek ellenére a fordulónapot követő időszakot illetően sem áll fenn lényeges bizonytalanság a vállalkozás folytatására való képesség tekintetében. A Társaság vezetése eltökélt aziránt, hogy a Társaság folytassa vállalkozási tevékenységét, az ehhez szükséges esetleges intézkedéseket biztosítani fogja, ezért a konszolidált éves beszámoló a vállalkozás folytatásának feltételezésével készült.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

1. Naggyörgy Tibor János, vezérigazgató, igazgatóság elnöke
Lakóhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.



Naggyörgy Tibor János
vezérigazgató, igazgatóság elnöke

Budapest, 2024. április 9.