

Független könyvvizsgálói jelentés

a Biggeorge Property Nyrt. részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük a Biggeorge Property Nyrt. és leányvállalatai (a „Csoport”) 2022. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves pénzügyi kimutatások a **2022. december 31-i** fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **36 431 172 ezer Ft -**, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme **5 537 822 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 2022. 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 pénzügyi kimutatások 2.3.1, 2.4 és 6. megjegyzéseire	
A Társaság több részesedéssel is rendelkezik, a mérlegben az Egyéb részesedések soron 17 405 689 ezer Ft értékben mutat ki befektetéseket.	Könyvvizsgálati eljárásaink az egyéb részesedések értékelésére vonatkozóan a következők voltak.
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 kapcsolatosan. A Társaság a részesedések értékeléséhez az egyéb részesedések jövőben várható cash flow-it illetve saját tőke értékét vette alapul.	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.
	Ellenőriztük az egyéb részesedések vezetés által becsült jövőben várható cash flow-inak megfelelőségét az alkalmazott kalkulációs modell és az abban foglalt feltételezések ésszerűségének és megalapozottságának kritikai értékelésével.
	Ellenőriztük a cash flow előrejelzésekben használt alapadatok pontosságát, relevanciáját, újraszámítással ellenőriztük a kalkuláció pontosságát. Értékeljük az előrejelzések szenzitivitását a modellben alkalmazott feltételezések változásaira. Ellenőriztük az előző évben a tárgyidőszakra adott előrejelzés teljesülését.
	Vizsgáltuk a releváns pénzügyi beszámolási standardok megfelelő alkalmazását, a számviteli elszámolásokat és közzétételeket.

Egyéb információk: A konszolidált üzleti jelentés

Az egyéb információk a Csoport 2022. évi 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 felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az 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 felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és a konszolidált éves pénzügyi kimutatás összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Csoport 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2022. 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 az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az 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 közzétegye 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 könyvvizsgálatáért 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 könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati 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 hívunk 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, 2023. április 5.

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

Kékesi Péter
Ügyvezető

Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2022. 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
2.1.1	A konszolidáció alapja	11
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	14
2.1.3	Árbevétel	14
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések	16
2.1.5	Befektetési célú ingatlanok	17
2.1.6	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése	17
2.1.7	Immateriális javak	17
2.1.8	Goodwill	18
2.1.9	Készletek	18
2.1.10	Követelések	18
2.1.11	Pénzügyi eszközök	18
2.1.12	Pénzügyi eszközök értékvesztése	20
2.1.13	Pénzügyi kötelezettségek	21
2.1.14	Céltartalékok	21
2.1.15	Társasági adó	22
2.1.16	Lízing	23
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek	23
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények	23
2.1.19	Osztalék	23
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye	23
2.1.21	Állami támogatások	24
2.1.22	Fordulónap utáni események	24
2.2	A számviteli politika változásai	24
2.3	Bizonytalansági tényezők	25
2.3.1	Goodwill értékvesztése	26
2.3.2	Értékcsökkenés	26
2.4	Az üzleti kombinációk és eszközvásárlások részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	27
2.4.1	2022 évi eszközvásárlások	28
2.4.2	2021 évi üzleti kombinációk	28
3.	Immateriális javak	30
4.	Ingatlanok, gépek és berendezések	31
5.	Befektetési célú ingatlanok	32
6.	Egyéb részesedések és értékpapírok	33
7.	Halasztott adó követelések és kötelezettségek	34
8.	Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	34
9.	Egyéb éven túli eszközök	35
10.	Eszköz használati 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	40
21.	Lízingkötelezettségek	41
22.	Tartozások kötvénykibocsátásból	41
23.	Szállítói kötelezettségek	42
24.	Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	42
25.	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	42
26.	Árbevétel	43
27.	Egyéb működési bevételek	43
28.	Anyagköltségek	43
29.	Eladott áruk és szolgáltatások	44
30.	Igénybevett szolgáltatások	44
31.	Személyi jellegű ráfordítások	44
32.	Egyéb működési ráfordítások	45
33.	Pénzügyi műveletek bevételei	45
34.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	46
35.	Részesedés tőke módszerrel elszámolt befektetésekből	47
36.	Jövedelemadók	47
37.	Szegmensinformációk	48
38.	Kockázatkezelés	50
39.	Pénzügyi instrumentumok	55
40.	Ügyvezetés és Felügyelő Bizottság javadalmazása	55
41.	Függő kötelezettségek és követelések	56
42.	Beszámoló készítő személye	56
43.	A beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása	56
44.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	57
45.	Növekedési Kötvényprogram mutatószámok	57
45.1	Konszolidált Tőkeáttételi Mutató (%)	57
45.2	Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány	58
46.	Mérlegfordulónap utáni események	64

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

Konszolidált mérleg

	Melléklet	2022.12.31.	2021.12.31.
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	3	98.453	121.408
Ingatlanok, gépek és berendezések	4	212.789	680.718
Befektetési célú ingatlanok	5	5.053.676	1.940.900
Egyéb részesedések	6	17.405.689	5.711.430
Halasztott adó követelések	7	475	13.373
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	8	765.727	450.464
Egyéb éven túli eszközök	9	-	638
Eszköz használati jog	10	418.031	360.547
Goodwill	11	500.064	500.064
Éven túli eszközök összesen		24.454.904	9.779.542
Forgóeszközök			
Készletek	12	3.384.482	1.617.805
Vevőkövetelések	13	89.344	5.191
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	14	141.107	113.530
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	15	2.367.167	1.518.786
Értékpapírok	6	169.952	-
Jövedelemadó követelések	16	5.598	9.554
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	17	5.818.618	1.679.372
Forgóeszközök összesen		11.976.268	4.944.238
Eszközök összesen		36.431.172	14.723.780

A 9-65. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált mérleg

	Melléklet	2022.12.31.	2021.12.31.
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	18	195.000	135.000
Tőketartalék	18	8.798.721	1.525.731
Eredménytartalék	18	14.812.937	9.149.092
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		23.806.658	10.809.823
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	991.892	47.521
Saját tőke összesen:		24.798.550	10.857.344
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Halasztott adó kötelezettségek	7	469.889	121.364
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	20	165.103	1.011.475
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	21	239.385	219.894
Tartozások kötvénykibocsátásból	22	7.038.466	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		7.912.843	1.352.733
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	21	205.325	145.548
Rövid lejáratú hiteltartozások, kötvénykamat	22	309.074	-
Szállítói kötelezettségek	23	133.996	42.088
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	24	21.268	1.809.137
Jövedelem adó kötelezettségek	16	107.057	13.424
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	25	2.943.059	503.506
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		3.719.779	2.513.703
Kötelezettségek és saját tőke összesen		36.431.172	14.723.780

A 9-65. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2022	2021
Értékesítés nettó árbevétele	26	5.647.255	3.223.620
Egyéb működési bevétel	27	2.639.832	1.472.359
Bevételek összesen		8.287.087	4.695.979
Anyagköltségek	28	214.753	42.093
Eladott áruk és szolgáltatások	29	69.388	80.814
Igénybevett szolgáltatások	30	2.579.607	1.121.986
Személyi jellegű ráfordítások	31	1.666.418	1.040.062
Értékcsökkenés és amortizáció	3, 4, 10	285.747	271.308
Egyéb működési ráfordítások	32	366.194	32.442
Működési költségek		5.182.107	2.588.705
Működési eredmény		3.104.980	2.107.274
Pénzügyi bevételek	33	3.915.690	843.293
Pénzügyi ráfordítások	34	1.251.282	119.573
Részesedés tőke módszerrel befektetésekből	35	358.362	342.060
Pénzügyi eredmény		3.022.770	1.065.780
Adózás előtti eredmény		6.127.750	3.173.054
Halasztott adó	36	361.420	145.939
Tényleges jövedelemadók	36	228.508	119.128
Adózott eredmény		5.537.822	2.907.987
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		5.537.822	2.907.987
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		5.564.554	2.887.875
Külső tulajdonosra jutó rész		-26.732	20.112
EPS ráta (alap és hígított) – Ft-ban	18	284	215

A 9-65. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2022. 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 9-65. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2022. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Legyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2020. december 31-én	135.000	1.525.731	6.261.217	7.921.948	81	7.922.029
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel	18			-	27.328	27.328
Teljes átfogó jövedelem			2.887.875	2.887.875	20.112	2.907.987
Egyenleg 2021. december 31-én	135.000	1.525.731	9.149.092	10.809.823	47.521	10.857.344

A 9-65. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzés	2022	2021
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		6.127.750	3.173.054
<i>Korrekciók:</i>			
Tárgyévi értékcsökkenés	3,4,10	285.747	271.308
Halasztott adó	36	-	-263
Valós értékelés	33	-1.441.931	-208.196
Kapott osztalékok, hozamok	33	-1.841.467	-584.309
Fizetett kamat	34	332.950	109.649
Kapott kamat	33	-349.763	-12.678
Befektetési célú ingatlanok valós értékelése	5	-2.269.206	-1.401.056
<i>Működő tőke változásai</i>			
Vevő és egyéb követelések változása	13,14	-1.275.374	898.661
Egyéb forgóeszközök változása	12,15	-1.856.853	-2.213.044
Szállítók változása	23	91.908	-51.820
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	24,25	-71.396	2.272.238
Fizetett nyereségadó	36	-130.919	-159.609
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		-2.398.284	2.093.935
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Kapott osztalékok, hozamok	33	1.841.467	584.309
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3,4,5	-695.917	-1.590.463
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének bevétele	3,4	-	-
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése (eladása)	5,8,9	-169.314	-19
Részesedés megszerzése	11	-7.882.227	-15.648
Részesedés értékesítése	11	-	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		-6.905.991	-1.021.821
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Hitel felvétel/(visszafizetés)	22	-	-189.017
Hitel felvétel, kötvénykibocsátás	21,22	7.426.808	262.044
Osztalék fizetése	18	-	-
Hitel konverzió	18	-1.333.090	-
Résztvénykibocsátás	18	7.332.990	-
Fizetett kamatok	34	-332.950	-109.649
Kapott kamatok	33	349.763	12.678
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		13.443.521	-23.944
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		4.139.246	1.048.170
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	17	1.679.372	631.202
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege		5.818.618	1.679.372

A 9-65. 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 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

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 megfelelésről

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2023. április 5-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 közzétételek 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 2022. 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 tényezőn alapulnak, amelyek az adott körülmények között ésszerűnek 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 meglevő 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 meglevő 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 meglevő 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.

Eszközvásárlás 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 meglevő 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 kötelezettségeket 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 ingatlanként 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 értékesíthetők.

A befektetési ingatlanok kezdeti megjelenéskor bekerülési értéken kerülnek értékelésre. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok valós piaci értékének meghatározása független értébecslő 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 különbözetek 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:

Vagyoni 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 beszédése 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 beszédésével 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 egyidőben 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 kockázatitőke 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 jelentértékén 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 folyósámlahitelek 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) kötelmek 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 kötelmet 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 kötelmek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelmek

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 iparűzési 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 adóköveteléseit 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 számszerűsítania 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 hasznok 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 2022. december 31-én végződött beszámolási időszakra vonatkozóan a hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Csoport számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal.

A következő standardok és értelmezések (beleértve azok módosításait is) léptek hatályba 2022-ben:

- Keretelvek a pénzügyi kimutatások elkészítésére és bemutatására hivatkozásai – Az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard módosítása (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)
- A kívánt használat megkezdése előtt keletkező hozamok kezelése – Az IAS 16 standard módosítása (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)
- Hátrányos szerződések: a szerződés teljesítésének költségei – Az IAS 37 standard módosításai (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)
- Az IFRS standardok éves fejlesztése -2018-2020 (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat).

A fenti módosítások alkalmazása nem volt jelentős hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések:

- Lízingkötelezettség visszlízing ügyletekben – Az IFRS 16 Lízing standard módosítása (kibocsátva 2022. szeptember 22-én, hatályos 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre)
- IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: Hosszú vagy rövid lejáratú kötelezettségek besorolása miatti módosítás (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- IFRS 17 Biztosítási szerződések (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai (2014. szeptember 11-én került kiadásra, és az IASB által meghatározandó időpontban vagy azután kezdődő üzleti időszakokban lép hatályba, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá). Befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozások közötti eszközértékesítés.
- IAS 8 „Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standard módosításai – Számviteli becslések definíciója (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá),
- IAS 12 „Nyereségadó” standard módosítása – Egyszerű tranzakciókból származó halasztott adó eszközök és kötelezettségek (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá).
- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai és IFRS Practice Statement 2 – Számviteli politikák közzététele (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)

A fenti módosítások alkalmazása nem lesz jelentős hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

2022-ben a Csoport alkalmazza az összes, 2022. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

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 információ alapján 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 2021. december 31-ével végződő évre 271.308 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 2021. december 31-én a Csoport a következő, konszolidációba teljes körűen bevont entitásokkal rendelkezett:

Konszolidációba teljes körűen bevont entitások	Anyavállalat	Tevékenység elsődleges helye	2022	2021
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%
BGP Investment Vagyongazdálkodó Zrt.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
BG 30 Alap	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
B-SIX Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
B-TEN Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	80,00%	80,00%
WFC Invest Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Pro-Centoquaranta Kft.	BGP Investment Zrt./ Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	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 30. Alap	Magyarország	100,00%	-
Biggeorge 34. Alap	Biggeorge 30. Alap	Magyarország	64,26%	-
Biggeorge 37. Alap	Biggeorge 30. Alap	Magyarország	100,00%	-

2022. és 2021. december 31-én a Csoport a következő társult és közös vállalatokkal rendelkezett:

Társult/Közös vállalat	Anyavállalat	Tevékenység elsődleges helye	2022	2021
Bécsi Corner Zrt.	Biggeorge 30. Alap / Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	30,00%	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 2022	Saját tőke 2021
Bécsi Corner Zrt.	6.052.300	6.363.807
NYNProperty Kft.	576.096	517.169
QH Kft.	1.562.086	1.782.718
Illatos Office Kft.	494.875	511.048
SPDM Kft.	136.223	130.049
Roham 5 Ingatlan Kft.	1.258.510	1.148.863

A társult vállalkozásban való részesedés bekerülési értéken került elszámolásra. 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

A társult vállalkozás főbb adatai 2021. december 31-én:

	Bécsi Corner Zrt.	NYN- Property Kft.	QH Kft.	Illatos Office Kft.	SPDM Kft.	Roham 5 Ingatlan Kft.
Befektetett eszközök	10.517.067	684.997	2.900.034	819.311	310.277	1.621.810
Forgóeszközök	506.721	167.654	26.762	170.048	47.402	192.475
Hosszú lejáratú kötelezettség	4.777.802	240.224	765.953	344.476	194.187	446.292
Rövid lejáratú kötelezettség	555.397	67.029	331.880	101.207	29.760	128.135
Árbevétel	833.206	89.868	69	121.565	34.062	139.678
Adózott eredmény	222.437	28.849	-2.222	63.490	18.278	67.288

2.4.1 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 megszerzési nettó eszközök értéke közötti különbség.

2.4.2 2021 évi üzleti kombinációk

2021 során a Csoport megszerezte a lenti társaságokban való üzletrészek feletti ellenőrzést. Az eszközökkel együtt megszerzésre kerültek a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciókat megvizsgálta és üzleti kombinációként azonosította.

A felvásárolt társaságokért adott ellenérték összege 505.074 eFt, a kifizetett nettó pénzáram összege 478.276 eFt.

A Csoport a társaságok megszerzésekor a nettó eszközöket valós értékre számította át. Az üzleti kombinációkon 15.648 eFt goodwill keletkezett.

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2022. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

	BGP Investment Zrt.	Wersic Kft.	BG 30 Alap
Eszközök			
Befektetési célú ingatlanok		238.000	
Pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek	5.000	450	21.348
Készletek			983.000
Egyéb eszközök		18.097	26.652
Eszközök összesen	5.000	256.547	1.031.000
Kötelezettségek			
Hitelek és pénzügyi kötelezettségek		194.243	531.000
Egyéb kötelezettségek		76.155	
Kötelezettségek összesen	-	270.398	531.000
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	5.000	-13.851	500.000
Nem ellenőrző részesedés		-5.472	
Goodwill (badwill) a megszerzésen		15.648	
Vásárlási ellenérték	5.000	74	500.000

3. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Szellemi termékek	Vagyoni értékű jogok	Összesen
Bruttó érték			
2021. január 1-jén	203.978	50.733	254.711
Konszolidációs kör változása			
Növekedés és átsorolás	96.084	180	96.264
Csökkenés és átsorolás	454		454
2021. december 31-én	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
Halmazott értékcsökkenés			
2021. január 1-jén	124.425	50.638	175.063
Konszolidációs kör változása			
Éves leírás	54.229	275	54.504
Csökkenés és átsorolás	454		454
2021. december 31-én	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
Nettó könyv szerinti érték			
2021. január 1-jén	79.553	95	79.648
2021. december 31-én	121.408	-	121.408
2022. december 31-én	98.453	-	98.453

4. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások	Összesen
Bruttó érték				
2021. január 1-jén	162.666	279.501	-	442.167
Konszolidációs kör változása				
Növekedés és átsorolás	466.264	56.548	34.036	556.848
Csökkenés és átsorolás	-10.429			-10.429
2021. december 31-én	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
Halmazott értékcsökkenés				
2021. január 1-jén	23.460	216.613	-	240.073
Konszolidációs kör változása				
Éves leírás	8.653	60.561		69.214
Csökkenés és átsorolás	-1.419			-1.419
2021. december 31-én	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
Nettó könyv szerinti érték				
2021. január 1-jén	139.206	62.888	-	202.094
2021. december 31-én	587.807	58.875	34.036	680.718
2022. december 31-én	144.174	68.615	-	212.789

5. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Telek- Szabadbattyán	Telek- Szabolcs u. 7-9.	Egyéb telek	Összesen
2021. január 1-jén	-	-	-	-
Megszerzés	385.507		154.337	539.844
Ráaktiválás				
Értékesítés				
Valós érték változás	1.317.393		83.663	1.401.056
2021. december 31-én	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

2022-ben a Csoport az ingatlanok valós értékeléséből 2.269.206 eFt bevételt számolt el, míg 2021-ben az ingatlanok valós értékeléséből 1.401.056 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 értébecslés alapján kerül meghatározásra. Azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan nem állapítható meg (az alacsony készütségi 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	2022. december 31.	2021. december 31.
NYN Property Kft.	288.048	258.585
Bécsi Corner Zrt.	1.569.240	1.662.692
Illatos Office Kft.	247.438	255.524
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	1.029.656	1.139.972
SPDM Kft.	76.147	73.060
Roham 5 Ingatlan Kft.	1.086.831	1.032.006
Társult vállalkozások	4.297.360	4.421.839
GroundUp Kft.	45.766	10.260
Biggeorge 4. Alap	1.003.584	1.202.893
B-Twenty Two Kft.	76.438	76.438
Biggeorge 12. Alap	864.844	-
Biggeorge 25. Alap	4.132.978	-
Biggeorge 28. Alap	776.561	-
Biggeorge 22. Alap	1.373.350	-
Biggeorge 23. Alap	1.023.375	-
Biggeorge 24. Alap	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	155.832	-
Egyéb részesedések valós értéken	13.108.329	1.289.591
Egyéb részesedések összesen	17.405.689	5.711.430

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

Az értékpapírok államkötvényeket tartalmaznak:

	2022. december 31.	2021. december 31.
Magyar államkötvény – MÁK 2023/B	169.952	-
Értékpapírok	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:

	2022	2021
Értékcsökkenés	-	-4.116
Veszteségelhatárolás	475	29.918
Értékvesztés	-	241
IFRS módosítások	-	-12.670
Halasztott adókövetelés összesen	475	13.373

	2022. december 31.	2021. december 31.
IFRS módosítások	-15.864	-5.839
Átértékelés	485.753	127.203
Halasztott adókötelezettség összesen	469.889	121.364

8. Hosszú lejáratú kapcsolt követelések

	2022. december 31.	2021. december 31.
Illatos Office Kft.	23.830	21.617
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	691.397	383.038
NYN Property Zrt.	5.244	4.757
SPDM Kft.	22.522	20.430
Roham 5 Ingatlan Kft.	22.734	20.622
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések összesen	765.727	450.464

9. Egyéb éven túli eszközök

	2022. december 31.	2021. december 31.
Letétek, kaució, garanciális követelések	-	638
Egyéb éven túli eszközök összesen	-	638

10. Eszköz használati jog

adatok eFt-ban

Összesen

Bruttó érték

2021. január 1-jén 320.725

Konszolidációs kör változása

Növekedés és átsorolás 406.517

Csökkenés és átsorolás -138.759

2021. december 31-én 588.483

Konszolidációs kör változása

Növekedés és átsorolás 380.260

Csökkenés és átsorolás -203.083

2022. december 31-én 765.660

Halmozott értékcsökkenés

2021. január 1-jén 219.105

Konszolidációs kör változása

Éves leírás 147.590

Csökkenés -138.759

2021. december 31-én 227.936

Konszolidációs kör változása

Éves leírás 184.017

Csökkenés -203.083

2022. december 31-én 347.629

Nettó könyv szerinti érték

2021. január 1-jén 101.620

2021. december 31-én 360.547

2022. december 31-én 418.031

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	2022. december 31.	2021. 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

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

12. Készletek

	2022. december 31.	2021. december 31.
Anyagok	14.542	7.740
Befejezetlen termelés és félkésztermékek	-	24.001
Áruk	3.369.940	1.586.064
Összesen	3.384.482	1.617.805

Az áruk értéke 268.643 eFt értékvesztést tartalmaz 2022. december 31-én.

13. Vevőkövetelések

	2022. december 31.	2021. december 31.
Vevőkövetelések	94.334	11.385
Vevőkövetelések értékvesztése	-4.990	-6.194
Összesen	89.344	5.191

Értékvesztés mozgása

Nyitó értékvesztés 2021. január 1.	3.501
Értékvesztés képzése	2693
Záró értékvesztés 2021. december 31.	6.194
Értékvesztés feloldása	-1.204

Záró értékvesztés 2022. december 31.

4.990

14. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2022. december 31.	2021. december 31.
Illatos Office Kft.	31.745	23.500
Roham 5 Ingatlan Kft.	33.644	33.000
NYN Property Kft.	14.425	14.500
SPDM Kft.	9.139	8.500
Viza Kft.	49.191	-
B-Seven Kft.	2.963	-
P17 Kft	-	34.000
Egyéb	-	30
Összesen	141.107	113.530

15. Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

	2022. december 31.	2021. december 31.
Kaució	164.238	22.853
Adott kölcsön	43.520	70.956
Adott előlegek	329.860	32.218
Adókövetelések	551.115	98.425
Részesedés értékesítéséből származó követelés	-	461.000
Egyéb követelés	44.192	21.066
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1.231.474	806.602
Költségek aktív időbeli elhatárolása	27.868	5.666
Összesen	2.367.167	1.518.786

16. Jövedelemadó követelések és kötelezettségek

	2022. december 31.	2021. december 31.
Jövedelemadó követelések	5.598	9.554
Jövedelemadó kötelezettségek	107.057	13.424

17. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2022. december 31.	2021. december 31.
Pénztárak	16.768	22.916
Bankszámla	4.506.850	1.656.456
Rövid lejáratra lekötött betétek	1.295.000	-
Összesen	5.818.618	1.679.372

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 törzsrészcvényből 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 törzsrészcvényből 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 törzsrészcvényből áll.

Az EPS ráta számítása:

	2022. december 31.	2021. december 31.
Adózott eredmény (eFt)	5.537.822	2.907.987
Törzsrészcvények darabszáma (db)*	19.500.000	13.500.000
EPS ráta – alap és hígított (Ft/db)	284	215

*Az 1:100 arányban történő 2022. évi részvényfelosztás (split) miatt a törzsrészcvények 2021. évi darabszáma az összehasonlíthatóság biztosítása érdekében úgy került feltüntetésre, mintha a split 2021. évben történt volna.

19. Nem ellenőrző részesedések

A nem ellenőrző részesedések a következő társaságokban voltak:

	2022. december 31.	2021. december 31.
B-Ten Kft.	80.870	33.105
Wersic Kft.	9.470	14.416
Biggeorge 34. Alap	901.552	-
Összesen	991.892	47.521

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

A leányvállalatok főbb adatai 2021. december 31-én:

	B-Ten Kft.	Wersic Kft.
Befektetett eszközök	-	238.000
Forgóeszközök	774.543	18.547
Saját tőke	165.526	55.446
Hosszú lejáratú kötelezettség	510.269	200.316
Rövid lejáratú kötelezettség	98.748	785
Árbevétel	25.300	-
Adózott eredmény	1.119	76.492

20. Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek

	2022. december 31.	2021. december 31.
Viza Kft.	55.675	99.853
BG Finance Zrt.	109.428	911.622
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	165.103	1.011.475

21. Lízingkötelezettségek

	2022. december 31.	2021. december 31.
Lízingek éven túli része	239.385	219.894
Lízingek éven belüli része	205.325	145.548
Összesen	444.710	365.442

A Csoport autó és ingatlanlízinghez kapcsolódó lízinggel rendelkezik.

A törlesztési terv a következő:

	Törlesztési terv
2023	225.702
2024-2025	255.294
Minimális lízingfizetések bruttó összege összesen	480.996
Kamat	-36.286
Diszkontált lízingdíjak összesen:	444.710

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

22. Tartozások kötvénykibocsátásból

	2022. december 31.	2021. december 31.
NKP kötvényprogram	7.000.000	-
Kötvény prémium	38.466	-
Hosszú lejáratú összesen	7.038.466	-
Kötvény rövid lejáratú kamata	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

	2022. december 31.	2021. december 31.
Szállítók	133.996	42.088
Összesen	133.996	42.088

24. Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek

	2022. december 31.	2021. december 31.
Biggeorge Holding Kft.	-	1.772.694
BG Finance Zrt.	17.727	33.920
Otthon Centrum Franchising Kft.	-	572
Viza Kft.	1.530	1.530
GroundUp Kft.	2.011	-
OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	-	421
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	21.268	1.809.137

25. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

	2022. december 31.	2021. december 31.
Adókötelezettség	449.587	82.391
Jövedelemtartozás	72.751	59.083
Osztalékfizetési kötelezettség	-	11.000
Vevőktől kapott előlegek	1.579.858	-
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	-
Költségek passzív időbeli elhatárolása	834.309	171.674
Kapott támogatások elhatárolása	-	178.078
Egyéb	13.378	1.279
Összesen	2.943.059	503.505

A Csoport a támogatásokat beruházások támogatására kapta. 2022. december 31-én nem voltak nem teljesített feltételek, sem függő kötelezettségek a támogatással kapcsolatban.

26. Árbevétel

	2022	2021
Ingyenbérlet-nyújtáshoz és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatás nyújtása	2.825.395	2.151.532
Alapkezelési tevékenység	927.202	677.000
Szállodai szolgáltatások	1.879.146	124.893
Egyéb	15.512	270.195
Összesen	5.647.255	3.223.620

27. Egyéb működési bevételek

	2022	2021
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	82.488	16.510
Adóssághoz kapcsolódó eltérés	82.940	40.955
Kapott támogatások	178.576	12.981
Befektetési célú ingatlanok ártérítékelése	2.288.805	1.401.056
Egyéb	7.023	857
Összesen	2.639.832	1.472.359

28. Anyagköltségek

	2022	2021
Nyomtatvány, irodaszer	17.367	2.857
Számítástechnikai anyag	1.183	4.112
Energiaköltségek	92.295	14.574
Tisztítószer	10.892	1.807
Üzemanyag	10.981	16.088
Food and Beverage	81.412	-
Egyéb	623	2.655
Összesen	214.753	42.093

29. Eladott áruk és szolgáltatások

	2022	2021
Eladott áruk beszerzési értéke	9.040	3.563
Eladott szolgáltatások beszerzési értéke	60.348	77.251
Összesen	69.388	80.814

30. Igénybevett szolgáltatások

	2022	2021
Bérleti díjak	857.429	95.341
Karbantartási költségek	52.158	77.024
Hirdetés, reklám, marketing	446.466	5.522
Oktatási és továbbképzési költségek	236	3.246
Telefon és internet	8.447	7.381
Könyvvizsgálat	17.112	10.054
Ügyvédi költségek, jogi tanácsadás	68.606	82.250
Számítástechnikai, IT tanácsadás	21.505	668
Jutalékok	252.512	23.806
Takarítás	117.692	-
Bankköltségek	55.630	12.283
Biztosítási díjak	1.710	7.139
Alvállalkozói díjak	377.412	667.929
Egyéb	302.692	129.343
Összesen	2.579.607	1.121.986

31. Személyi jellegű ráfordítások

	2022	2021
Bérköltség	1.385.833	794.899
Egyéb személyi jellegű juttatások	93.908	110.790
Járulékok	186.677	134.373
Összesen	1.666.418	1.040.062

Átlagos statisztikai létszám	119	76
------------------------------	-----	----

32. Egyéb működési ráfordítások

	2022	2021
Behajthatatlan követelések leírása	18.980	-
Bírság, kötbér	6.009	1.847
Egyéb adók	43.115	6.562
Támogatás	4.000	24.033
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	19.599	-
Készletek értékvesztése	268.643	-
Egyéb	5.848	-
Összesen	366.194	32.442

33. Pénzügyi műveletek bevételei

	2022	2021
Kapott osztalékok, hozamok	1.841.467	584.309
Kapott kamatok	349.763	12.678
Árfolyamnyereség	262.678	19.082
Valós értékelés eredménye	1.441.931	208.196
Egyéb részesedés értékesítésének eredménye	19.851	19.028
Összesen	3.915.690	843.293

Kapott osztalékok, hozamok részletezése:

	Kapott osztalékok 2022	Kapott osztalékok 2021
Bécsi Corner Zrt.	-	42.719
Illatos Office Kft.	31.745	23.500
Roham 5 Ingatlan Kft.	33.644	33.000
SPDM Kft.	9.139	8.500
Seuso Városépítő Kft.	-	461.000
NYN Property Kft.	14.425	14.500
B-Twenty Two	28.703	1.090
Biggeorge 4. Alap hozam	695.888	-
Biggeorge 21. Alap hozam	1.027.923	-
Összesen	1.841.467	584.309

Egyéb részesedések értékesítésének eredménye a következő társaságokon keletkezett:

	Részesedés árfolyamnyeresége 2022	Részesedés árfolyamnyeresége 2021
Befektetési jegyek nyeresége	19.851	19.028
Összesen	19.851	19.028

34. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2022	2021
Fizetett kamatok	332.950	98.915
Árfolyamveszteség	113.958	9.783
Részesedéseken keletkezett árfolyamveszteségek	567.737	141
Lízingkamat	37.328	10.734
Biggeorge 4. Alap valós értékelése	199.309	-
Összesen	1.251.282	119.573

Egyéb részesedések értékesítésének eredménye a következő társaságokon keletkezett:

	Részesedés árfolyamvesztesége 2022	Részesedés árfolyamvesztesége 2021
BG 22	-	141
BG 34 befektetési jegyek	6.501	-
BG 29 befektetési jegyek	27.230	-
BG 21 befektetési jegyek	534.006	-
Összesen	567.737	141

35. Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből

	2022	2021
NYN Property Kft.	29.463	9.813
Bécsi Corner Zrt.	389.390	285.230
Illatos Office Kft.	-8.086	31.702
QH Kft.	-110.316	32.624
SPDM Kft.	3.087	640
Roham 5 Ingatlan Kft.	54.824	-17.948
Összesen	358.362	342.060

36. Jövedelemadók

A jövedelemadókhoz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2022	2021
Társasági adó	110.674	49.223
Iparűzési adó	108.708	62.922
Innovációs járulék	9.126	6.983
Összesen	228.508	119.128
Halasztott adó	361.420	145.939
Jövedelemadók összesen	589.928	265.067

Az adó levezetése a következő volt:

	2022	2021
Adózás előtti eredmény	6.127.750	3.173.054
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	551.498	285.575
Kapott osztalék hatása	-103.102	-52.588
Iparűzési adó	108.708	62.922
Innovációs járulék	9.126	6.983
Állandó különbségek	23.698	-37.825
Jövedelemadók összesen	589.928	265.067

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 összeállítása során. Az egyéb szegmensek forgalma és egyenlege 2022. üzleti évben az egyéb holding társaságok adatait tartalmazzák.

2022.12.31	Szegmensek				Kiszűrés	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 nemallokálható 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
Értékcsökkenés 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

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2022. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2021.12.31		Szegmenssek				Kiszűrések
	Ingatlan fejleszté	Kivitelezés	Pénzügyi termékek	Vagyonkezelés	Egyéb	
Immateriális javak	108.409	0	0	6.618	6.381	0
Ingatlanok, gépek és berendezések	551.229	0	0	11.621	117.868	0
Egyéb szegmenshez nemallokálható eszközök	1.945.979	0	0	856.754	12.733.231	-1.614.310
Eszközök összesen	2.605.617	0	0	874.993	12.857.480	-1.614.310
Kötelezettségek összesen						3.866.436
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	2.387.142	0	0	678.121	179.009	-20.652
Értékesítés nettó árbevétele szegmenssek között	0	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	2.387.142	0	0	678.121	179.009	-20.652
Közvetlen költségek	0	0	0	-687	-43.434	-36.693
Bruttó fedezet	2.387.142	0	0	677.434	135.575	-57.345
Értékcsökkenés és értékevesztés	-225.216	0	0	-14.419	-31.673	0
Közvetett működési költségek és egyéb bevétel	-1.690.985	0	0	-258.194	1.091.991	92.964
Működési eredmény (EBIT)	470.941	0	0	404.821	1.195.893	35.619

Konszolidált FS	
	121.408
	680.718
	13.921.654
	14.723.780
	3.866.436
	3.223.620
	0
	3.223.620
	-80.814
	3.142.806
	-271.308
	-764.224
	2.107.274

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 2021-ben 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 2021. december 31-én.

	2022. december 31.	2021. december 31.
Vevőkövetelések	89.344	5.191
Egyéb követelések	2.367.167	1.518.786
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	141.107	113.530
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	765.727	450.464
Egyéb éven túli eszközök	-	638
Értékpapírok	169.952	-
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	5.818.618	1.679.372
Összesen	9.351.915	3.767.981

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.
2022. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

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 lízingkötelezettségek		239.385		239.385
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	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
2021. december 31.	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Egyéb éven túli eszközök		638		638
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések		450.464		450.464
Vevőkövetelések	5.191			5.191
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	113.530			113.530
Egyéb követelések	1.518.786			1.518.786
Pénzügyi eszközök	1.637.507	451.102	-	2.088.609
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		1.011.475		1.011.475
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek		219.894		219.894
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	145.548			145.548
Szállítói kötelezettségek	42.088			42.088
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1.809.137			1.809.137
Egyéb kötelezettségek	503.505			503.505
Pénzügyi kötelezettségek	2.500.278	1.231.369	-	3.731.647

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 igyekszik 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	2022.12.31	2021.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	6.148.265	3.270.025
Nettó kamatbevétel	-20.515	-96.971
Adózás előtti eredmény	6.127.750	3.173.054
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	6.148.265	3.270.025
Nettó kamatbevétel	-20.720	-97.941
Adózás előtti eredmény	6.127.545	3.172.084
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-205</i>	<i>-970</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,003%</i>	<i>-0,031%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	6.148.265	3.270.025
Nettó kamatbevétel	-21.541	-101.820
Adózás előtti eredmény	6.126.724	3.168.205
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-1.026</i>	<i>-4.849</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,017%</i>	<i>-0,153%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	6.148.265	3.270.025
Nettó kamatbevétel	-22.567	-106.668
Adózás előtti eredmény	6.125.699	3.163.357
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-2.052</i>	<i>-9.697</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,033%</i>	<i>-0,306%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	6.148.265	3.270.025
Nettó kamatbevétel	-20.310	-96.001
Adózás előtti eredmény	6.127.955	3.174.024
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>205</i>	<i>970</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,003%</i>	<i>0,031%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	6.148.265	3.270.025
Nettó kamatbevétel	-19.489	-92.122
Adózás előtti eredmény	6.128.776	3.177.903
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>1.026</i>	<i>4.849</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,017%</i>	<i>0,153%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	6.148.265	3.270.025
Nettó kamatbevétel	-18.464	-87.274
Adózás előtti eredmény	6.129.802	3.182.751
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>2.052</i>	<i>9.697</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,033%</i>	<i>0,306%</i>

39. Pénzügyi instrumentumok

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
2021. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Valós értéken értékelt eszközök</i>		
Részesedések	1.202.893	1.202.893
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi eszközök</i>		
Egyéb éven túli eszközök	638	638
Vevőkövetelések	5.191	5.191
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.679.372	1.679.372
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	219.894	219.894
Lízing rövid lejáratú része	145.548	145.548
Szállítói kötelezettségek	42.088	42.088

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 2021. évben díjazásban részesültek. A Társaságnak a vezető tisztségviselőkkel nincs olyan szerződése, amely a Társaságra nézve szerződéseik megváltoztatásával jövőbeni kötelezettségeket keletkeztetne.

	2022 (ezer HUF/év/fő)	2021 (ezer HUF/év/fő)
Felügyelő Bizottság megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (3 fő)	1.335	-
Igazgatóság tagjainak megbízási 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	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre
Bérek és egyéb bér típusú kifizetések*	126.310	62.835

*2022. évben a kulcspozícióban lévő felső- és középvezetés átlagos statisztikai létszáma 5 fő, 2021. évben 3 fő volt.

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai díjazásáról szóló 2022. évi Javadalmazási jelentés és Javadalmazási politika megtekinthető a Csoport honlapján.

41. Függő kötelezettségek és követelések

A Csoport nem rendelkezik függő követelésekkel, függő kötelezettségekkel 2021. és 2022. december 31-én.

42. Beszámoló készítő személye

A Csoport a magyar számviteli törvény által összeállított beszámolók 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 2022. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

A könyvvizsgáló a Társaság könyvvizsgálatát 2.500.000 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 2023. április 5-én megtartott igazgatósági ülésén a Társaság 2022. 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 2022. üzleti évre 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 készült első, nyilvánosságra hozott / közzétett pénzügyi beszámolók, a 2022.06.30-ai fordulónappal készített féléves, nem auditált 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	2022.12.31. auditált	2022.06.30. összehasonlító, nem auditált
Konszolidált Adósság	KA	7.530.369	7.864.986
Teljes Eszközállomány	TE	36.012.666	23.231.980
Pénzeszközök és Pénzeszköz Egyenértékesek	P	5.818.618	4.547.616
Meghatározott Céla Elkülönített Pénzeszközök	EP	-	-
Vevői előlegek	VE	1.579.858	-
Nettó konszolidált adósság	KA – P – EP	1.711.751	3.317.370
Pénzeszközökkel és Vevői Előlegekkel csökkentett Teljes Konszolidált Eszközállomány	TE – VE – P – EP	28.614.190	18.684.364
Konszolidált Tőkeáttételi Mutató	(KA-P-EP) / (TE-VE-P-EP)	5.98%	17.75%

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 Egyenértékesekkel és a Meghatározott Céla 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	2022.12.31. auditált	2022.06.30. összehasonlító, nem auditált
Kibocsátói Adósság	KA	7.432.384	7.261.130
Pénzeszközök és Pénzeszköz Egyenértékesek	P	1.436.050	1.679.982
Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközök	EP	-	-
Nettó Kibocsátói Adósság	KA – P – EP	5.996.334	5.581.148
Kibocsátói Saját Tőke	ST	23.365.476	12.735.035
Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány	(KA-P-EP) / ST	0.26	0.44

Melléklet

A Biggeorge Property Nyrt. Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány kiszámításához felhasznált magyar számviteli törvény szerinti, 2022. üzleti évre vonatkozó auditált, egyedi mérlege

2	5	2	9	7	0	7	8	6	8	1	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	8	4	6	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

1	1
---	---

Biggeorge Property Nyrt.
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

Időszak: 2022.01.01-2022.12.31.

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	adatok eFt-ban	
			Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	8 440 768		28 521 920
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	3 497		3 189
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyoni értékű jogok	3 497		3 189
06.	Szellemi termékek			
07.	Üzleti vagy cégérték			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	37 763		35 208
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	37 520		34 720
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	243		488
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26. sorok)	8 399 508		28 483 523
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 596 410		4 898 559
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	967 973		826 983
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 978 540		1 021 858
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	67 426		74 331
23.	Egyéb tartós részesedés			17 008 930
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	3 789 159		4 652 862
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

2 5 2 9 7 0 7 8 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 8 4 6 8

Cégjegyzék szám

1 2

Biggeorge Property Nyrt.
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

Időszak: 2022.01.01-2022.12.31.

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
28.	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	3 289 206		3 115 799
29.	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)	7 656		
30.	Anyagok			
31.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
32.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
33.	Késztermékek			
34.	Áruk	7 656		
35.	Készletekre adott előlegek			
36.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42. sorok)	1 775 992		1 679 749
37.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			18
38.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 169 630		1 559 593
39.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	79 500		88 953
40.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
41.	Váltókövetelések			
42.	Egyéb követelések	526 862		31 185
43.	Követelések értékelési különbözete			
44.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
45.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)	1 494 697		
46.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
47.	Jelentős tulajdoni részesedés			
48.	Egyéb részesedés	1 494 697		
49.	Saját részvények, saját üzletrészek			
50.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
51.	Értékpapírok értékelési különbözete			
52.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sorok)	10 861		1 436 050
53.	Pénztár, csekkek	140		248
54.	Bankbetétek	10 721		1 435 802
55.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.- 55. sorok)	2 378		5 351
56.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 017		4 075
57.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	361		1 276
58.	Halasztott ráfordítások			
59.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+27.+52. sor)	11 732 352		31 643 070

2 5 2 9 7 0 7 8 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 8 4 6 8

Cégjegyzék szám

1 3

Biggeorge Property Nyrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)

Időszak: 2022.01.01-2022.12.31.

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
60.	D. Saját tőke (58.+60.+61.+62.+63.+64.+67. sor)	9 834 264		23 365 476
61.	I. JEGYZETT TŐKE	135 000		195 000
62.	58. Sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
63.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
64.	III. TŐKETARTALÉK	1 525 731		8 798 721
65.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	3 207 722		4 354 578
66.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	29 796		29 796
67.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	3 789 159		4 652 862
68.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			4 652 862
69.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
70.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	1 146 856		5 334 519
71.	E. Céltartalékok (69.-71. sorok)			
72.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
73.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
74.	Egyéb céltartalék			
75.	F. Kötelezettségek (73.+77.+86. sor)	1 887 527		7 905 119
76.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76. sorok)			
77.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
78.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
79.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

2 5 2 9 7 0 7 8 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 8 4 6 8

1 4

Cégjegyzék szám

Biggeorge Property Nyrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat

FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)

Időszak: 2022.01.01-2022.12.31.

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
78.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78. - 85. sorok)	93 407		7 756 439
79.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
80.	Átváltoztatható kötvények			
81.	Tartozások kötvénykibocsátásból			7 000 000
82.	Beruházási és fejlesztési hitelek	80 221		72 952
83.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
84.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	13 186		683 487
85.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
86.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
87.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87. és 89.-97. sorok)	1 794 120		148 680
88.	Rövid lejáratú kölcsönök			
89.	87. sorból: az átváltoztatható kötvények			
90.	Rövid lejáratú hitelek	6 981		7 269
91.	Vevőktől kapott előlegek			
92.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	3 411		1 004
93.	Váltótartozások			
94.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 772 694		82 011
95.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
96.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11 034		58 396
97.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
98.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
99.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)	10 561		372 475
100.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			38 466
101.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	10 561		334 009
102.	Halasztott bevételek			
103.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	11 732 352		31 643 070

46. Mérlegfordulónap utáni események

A Biggeorge Property Nyrt. és a kötvények hitelminősítésének éves felülvizsgálata

A Scope Ratings GmbH. 2023. február 17-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, a kibocsátott kötvények eddigi besorolását pedig B+ fokozatról javította BB-fokozatra.

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

<https://www.scoperatings.com/ratings-and-research/issuer/609097/documents>

Szabadbattyáni telekrész értékesítése

A Biggeorge Property Nyrt. 12,22%-os közvetlen tulajdonában álló Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 100%-os tulajdonában álló Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32. nyilvántartási száma: 1221-96, továbbiakban: „Alap”) a Biggeorge Property Nyrt. 100%-os közvetett tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Korlátolt Felelősségű Társasággal a Szabadbattyán, 1851/1-6. hrsz alatt felvett ingatlanok adásvételére vonatkozó tranzakciót lezárta, és 2023. január 10. napjától kezdődően az Alap az ingatlanok kizárólagos tulajdonosává vált. Az ingatlanok adásvétele piacon áron történt, összesen 4,84 millió EUR + ÁFA volt.

A fent nevezett ingatlanokon az Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap a jövőben logisztikai beruházást tervez eszközölni.

Munkavállalók részére nyújtott béren kívüli juttatási csomag bővítése

A választható cafetéria elemek listáját a Csoport bővítette 2023. január 1-től a közösségi kerékpár és gépjármű bérleti szolgáltatásokkal.

Továbbá 2023. áprilistól a Csoport tagvállalatai céges magán egészségbiztosítási szolgáltatási szerződést kötöttek, melynek keretében a Csoport munkavállalói diagnosztikai és járóbeteg ellátásra, valamint éves szűrési szolgáltatási csomagra jogosultak, amely alapján számos egészségügyi vizsgálatot díjmentesen vehetnek igénybe.

Az orosz-ukrán háború és a COVID-19 világjárvány hatása

A COVID-19 világjárvány, valamint 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 lecsengőben lévő COVID-19 világjárvány hatásai még mindig, míg a háború gazdasági hatásai már érzékelhetőek (pl.: anyagellátási problémák), de pontosan nem

előreláthatóak, továbbá a széleskörű jegybanki és kormányzati intézkedések hatásai még nem ismertek. Egy gazdasági recesszió vagy esetleges válság lehetséges bekövetkezése veszélyként nehezedik a globális gazdaságra és nem csak az egyes vállalkozásokra.

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

Nagygyörgy Tibor János
vezérigazgató, igazgatóság elnöke

Budapest, 2023. április 5.