

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2024. DECEMBER 31.**

Készült: Magyarország, Budapest
Mérlegfordulónap: 2024. december 31.
Beszámoló időszak: 2024.01.01. - 2024.12.31.

Tartalomjegyzék

1.	ÁLTALÁNOS RÉSZ	10
1.1	A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA	10
1.2	A MÉRLEGKÉSZÍTÉS ALAPJA	10
2.	SZÁMVITELI POLITIKA	11
2.1	A SZÁMVITELI POLITIKA LÉNYEGES ELEMEI	11
2.2	A SZÁMVITELI POLITIKA VÁLTOZÁSAI	23
2.3	BIZONYTALANSÁGI TÉNYEZŐK	28
2.4	AZ ÜZLETI KOMBINÁCIÓK ÉS ESZKÖZVÁSÁRLÁSOK RÉSZLETEI, A KONSZOLIDÁCIÓS KÖRBE VONT VÁLLALKOZÁSOK ÉS ALAPOK	30
3.	IMMATERIÁLIS JAVAK	36
4.	INGATLANOK, GÉPEK ÉS BERENDEZÉSEK	37
5.	BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK	38
6.	EGYÉB RÉSZESEDÉSEK ÉS ÉRTÉKPAPÍROK	39
7.	HALASZTOTT ADÓ KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK	40
8.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KAPCSOLT KÖVETELÉSEK	40
9.	EGYÉB ÉVEN TÚLI ESZKÖZÖK	41
10.	ESZKÖZHASZNÁLATI JOG	41
11.	GOODWILL	42
12.	KÉSZLETEK	42
13.	VEVŐKÖVETELÉSEK	42
14.	KÖVETELÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN	43
15.	EGYÉB KÖVETELÉSEK ÉS AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	43
16.	JÖVEDELEMADÓ KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK	44
17.	PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK	44
18.	SAJÁT TŐKE	44
19.	NEM ELLENŐRZŐ RÉSZESEDÉSEK	45
20.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KAPCSOLT KÖTELEZETTSÉGEK	46
21.	LÍZINGKÖTELEZETTSÉGEK	46
22.	TARTOZÁSOK KÖTVÉNYKIBOCSÁTÁSBÓL	47
23.	CÉLTARTALÉKOK	48
24.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ HITELEK	48
25.	EGYÉB HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	48
26.	SZÁLLÍTÓI KÖTELEZETTSÉGEK	48
27.	RÖVID LEJÁRATÚ KAPCSOLT KÖTELEZETTSÉGEK	49
28.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK ÉS PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	49
29.	ÁRBEVÉTEL	49
30.	EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	50
31.	ANYAGKÖLTSÉGEK	50

32.	ELADOTT ÁRUK ÉS SZOLGÁLTATÁSOK	50
33.	IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK	51
34.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	51
35.	EGYÉB MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK	51
36.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	52
37.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	53
38.	RÉSZESEDÉS TŐKEMÓDSZERREL ELSZÁMOLT BEFEKTETÉSEKBŐL	53
39.	JÖVEDELEMADÓK	54
40.	SZEGMENSINFORMÁCIÓK	55
41.	KOCKÁZATKEZELÉS	57
42.	PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK	62
43.	FINANSZÍROZÁSI TEVÉKENYSÉGHEZ KAPCSOLÓDÓ KÖTELEZETTSÉGEK VÁLTOZÁSAI	63
44.	FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK	63
45.	ÜGYVEZETÉS ÉS FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG JAVADALMAZÁSA	64
46.	FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK ÉS KÖVETELÉSEK	64
47.	BESZÁMOLÓ KÉSZÍTŐ SZEMÉLYE	64
48.	A BESZÁMOLÓ KÖNYVVIZSGÁLATTAL TÖRTÉNŐ ELLENŐRZÉSE, KÖNYVVIZSGÁLÓ DÍJAZÁSA	65
49.	A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK KÖZZÉTÉTELRE ENGEDÉLYEZÉSE	65
50.	NÖVEKEDÉSI KÖTVÉNYPROGRAM MUTATÓSZÁMOK	65
50.1	KONSZOLIDÁLT TŐKEÁTTÉTELI MUTATÓ (%)	65
50.2	KIBOCSÁTÓI NETTÓ ADÓSSÁG – SAJÁT TŐKE ARÁNY	67
51.	MÉRLEGFORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK	68

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

Konszolidált mérleg

	Melléklet	2024.12.31.	2023.12.31.
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	3	81.117	83.645
Ingatlanok, gépek és berendezések	4	283.451	187.415
Befektetési célú ingatlanok	5	6.406.274	5.552.519
Egyéb részesedések és értékpapírok	6	40.453.000	26.316.137
Halasztott adó követelések	7	7.441	602
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	8	238.038	2.034
Egyéb éven túli eszközök	9	1.362.336	262.307
Eszköz használati jog	10	100.597	211.280
Goodwill	11	500.064	500.064
Éven túli eszközök összesen		49.432.318	33.116.003
Forgóeszközök			
Készletek	12	1.057.720	109.469
Vevőkövetelések	13	1.704.341	292.770
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	14	662.471	735.243
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	15	4.478.432	1.950.305
Értékpapírok	6	9.431.416	755.113
Jövedelemadó követelések	16	42.635	7.656
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	17	10.045.466	7.321.625
Forgóeszközök összesen		27.422.481	11.172.181
Eszközök összesen		76.854.799	44.288.184

A 10-69. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

Konszolidált mérleg

	Melléklet	2024.12.31.	2023.12.31.
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	18	258.350	199.100
Tőketartalék	18	20.724.556	9.295.231
Eredménytartalék	18	34.225.057	23.390.236
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		55.207.963	32.884.567
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	2.048.837	1.585.868
Saját tőke összesen:		57.256.800	34.470.435
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Halasztott adó kötelezettségek	7	979.999	312.637
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	20	203.034	117.839
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	21	41.703	55.307
Tartozások kötvénykibocsátásból	22	7.034.257	7.034.257
Céltartalékok	23	995.173	-
Hosszú lejáratú hitelek	24	1.500.000	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	25	1.226.173	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		11.980.339	7.520.040
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	21	66.658	166.632
Rövid lejáratú hiteltartozások, kötvénykamat	22	309.205	309.074
Szállítói kötelezettségek	26	2.138.265	56.387
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	27	56.850	16.574
Jövedelem adó kötelezettségek	16	97.015	589.350
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	28	4.949.667	1.159.692
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		7.617.660	2.297.709
Kötelezettségek és saját tőke összesen		76.854.799	44.288.184

A 10-69. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2024	2023
Értékesítés nettó árbevétele	29	9.369.713	6.275.897
Egyéb működési bevétel	30	22.147	2.853.414
Bevételek összesen		9.391.860	9.129.311
Anyagköltségek	31	311.266	282.030
Eladott áruk és szolgáltatások	32	57.531	53.391
Igénybevett szolgáltatások	33	3.795.170	3.050.308
Személyi jellegű ráfordítások	34	2.397.949	1.861.903
Értékcsökkenés és amortizáció	3,4	269.494	270.507
Egyéb működési ráfordítások	35	191.139	212.851
Működési költségek		7.022.549	5.730.990
Működési eredmény		2.369.311	3.398.321
Pénzügyi bevételek	36	9.930.998	7.019.700
Pénzügyi ráfordítások	37	611.328	977.115
Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből	38	286.965	291.901
Pénzügyi eredmény		9.606.635	6.334.486
Adózás előtti eredmény		11.975.946	9.732.807
Halasztott adó	39	655.202	-67.617
Tényleges jövedelemadók	39	488.662	598.126
Adózott eredmény		10.832.082	9.202.298
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		10.832.082	9.202.298
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		10.834.821	8.372.201
Külső tulajdonosra jutó rész		-2.739	830.096
EPS ráta (alap és hígított) – Ft-ban	18	538	423

A 10-69. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2024. 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 2023. december 31-én		199.100	9.295.231	23.390.236	32.884.567	1.585.868	34.470.435
Leányvállalat megszerzése	19	-	-	-	-	473.170	473.170
Tőkeemelés	18	59.250	11.429.325	-	11.488.575	-	11.488.575
Osztalék	19	-	-	-	-	-7.462	-7.462
Teljes átfogó jövedelem		-	-	10.834.821	10.834.821	-2.739	10.832.082
Egyenleg 2024. december 31-én		258.350	20.724.556	34.225.057	55.207.963	2.048.837	57.256.800

A 10-69. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2024. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

		Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2022. december 31-én		195.000	8.798.721	14.812.937	23.806.658	991.892	24.798.550
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel	19	-	-	205.098	205.098	746.302	951.400
Tőkeemelés	18	4.100	496.510	-	500.610	-	500.610
Leányvállalat értékesítése	19	-	-	-	-	-982.422	-982.422
Teljes átfogó jövedelem		-	-	8.372.201	8.372.201	830.096	9.202.297
Egyenleg 2023. december 31-én		199.100	9.295.231	23.390.236	32.884.567	1.585.868	34.470.435

A 10-69. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2024. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzés	2024	2023
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		11.975.946	9.732.807
<i>Korrekciók:</i>			
Tárgyévi értékcsökkenés	3,4	269.494	270.507
Valós értékelés	36	-8.193.783	-2.601.505
Kapott osztalékok, hozamok	36	-207.849	-106.325
Fizetett kamat	37	387.576	415.714
Kapott kamat	36	-562.981	-2.130.845
Befektetési célú ingatlanok valós értékelése	5	24.663	-1.097.136
Halasztott adó	7	5.321	-
Céltartalékok változása	23	995.173	-
<i>Működő tőke változásai</i>			
Vevő és egyéb követelések változása	13,14	-4.102.930	382.993
Egyéb forgóeszközök változása	12,15	-6.891.331	-5.635.433
Szállítók változása	26	2.081.878	-77.609
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	27,28	3.907.984	-1.956.112
Fizetett nyereségadó	39	-1.015.976	-117.891
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		-1.326.815	-2.920.835
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Kapott osztalékok, hozamok	365	207.849	106.325
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3,4,	-1.130.737	-1.348.712
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének bevétele	3,49	-	1.923.431
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése (eladása)	5,8,	-9.303.162	-847.468
Részesedés megszerzése	11	-	-
Részesedés értékesítése	11	-	2.601.505
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		-10.226.050	2.435.081
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Hitel felvétel/(visszafizetés)	22	-475.706	-531.845
Hitel felvétel, kötvénykibocsátás	22, 24	3.088.432	304.865
Résztvénykibocsátás	18	11.488.575	500.610
Fizetett kamatok	37	-387.576	-415.714
Kapott kamatok	36	562.981	2.130.845
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		14.276.706	1.988.761
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		2.723.841	1.503.007
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	17	7.321.625	5.818.618
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege		10.045.466	7.321.625

A 10-69. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

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

A Társaság hivatalos közzétételeit az alábbi weboldalon teszi közzé:

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

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

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

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2025. április 9-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

2005. január 1-jétől a magyar számviteli törvény változása lehetővé teszi, hogy a Csoport konszolidált beszámolóját az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett IFRS alapján készítse el. Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő 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 2024. 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 észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

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

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

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

időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

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

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

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

A közös és a társult vállalkozások beszámolási időpontjai megegyeznek a Csoportéval, és a vállalkozások számviteli politikája megfelel a Csoport által hasonló tranzakcióknál, 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-különbözeteket, 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 rendszerességgel 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). Az árbevétel elszámolása a tranzakciók jellegétől függően történik, figyelembe véve a bevétel realizálásának időpontját és módját. Az ingatlanfejlesztés és üzemeltetés kapcsán az árbevételt a projekt előrehaladottsága alapján, a teljesítmény arányos módszerrel kell elszámolni, míg az alapkezelési tevékenységből származó árbevételt a szolgáltatásnyújtás során, a szolgáltatás teljesítésekor kell

figyelembe venni. A szállodai szolgáltatások árbevétele akkor realizálódik, amikor a szolgáltatás ténylegesen nyújtásra kerül, vagyis a tartózkodás időszakának végén. Az árbevétel meghatározása során a tranzakciós árat a szerződéses feltételek és az esetleges engedmények, kedvezmények figyelembevételével kell becsülni. A fizetési feltételek, mint például előlegek vagy halasztott kifizetések, befolyásolják az árbevétel időbeli elismerését, melyeket a teljesítési feltételekhez kell igazítani. A tranzakciós árat a várható ellenérték alapján kell meghatározni, figyelembe véve a jelentős bizonytalanságokat és az esetleges visszatérítéseket.

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 bevételt, 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) feletti 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 értékbecslő közreműködésével történik. A valós érték meghatározásából eredő nyereségek és veszteségek a tárgyidőszaki eredményben kerülnek elszámolásra. Ezen ingatlanok minden beszámolási periódus végén valós értéken kerülnek kimutatásra és a keletkezett 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 Pénzügyi eszközök

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

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

Amortizált bekerülési érték

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

Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben

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

2.1.11 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. A Csoport alkalmazza az egyszerűsített módszert a vevőkövetelésekre vonatkozóan.

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.

2.1.12 Pénzügyi kötelezettségek

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

A Csoport minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értékén 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.

2.1.13 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 kötelemlék céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelemlék 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.

2.1.14 Társasági adó

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

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételeire 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.

2.1.15 Lízing

Az IFRS 16 lízing standard szerint a lízingbevevőnek párhuzamosan meg kell jelenítenie és számszerűsítienie 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.

2.1.16 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.

2.1.17 Osztalék

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

2.1.18 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.

2.1.19 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.

2.1.20 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 2024. december 31-én végződő éves időszakra vonatkozóan hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

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

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

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől kell alkalmazni, a korai alkalmazás megengedett, illetve az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen szükséges alkalmazni. A módosítások célja az IAS 1 standardban szereplő, a kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolási alapelveinek tisztázása. A módosítások tisztázzák a teljesítés elhalasztására vonatkozó jog jelentését, azt a követelményt, hogy ennek a jognak a

beszámolási időszak végén fenn kell állnia, hogy a vezetés szándéka nem befolyásolja a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást, hogy a partner olyan opciói, amelyek a gazdálkodó egység saját tőkeinstrumentumainak átruházásával történő teljesítést eredményezhetnek, nem befolyásolják a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást. A módosítások azt is meghatározzák, hogy csak azok a kovenánsok befolyásolják a kötelezettség besorolását, amelyeknek a gazdálkodó egységnek a beszámolási fordulónapon vagy azt megelőzően meg kell felelnie. További közzétételek szükségesek az olyan hitelszerződésekből eredő hosszú lejáratú kötelezettségek esetében is, amelyek a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül teljesítendő kovenánsnak vannak alárendelve. A standard alkalmazásának nem volt jelentős hatása a konszolidált beszámolóra.

IFRS 16 Lízinge: Lízingkötelezettség a Visszlízing ügyletekben (Módosítások)

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

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

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

fizetési határidejét. A standard alkalmazásának nem volt jelentős hatása a konszolidált beszámolóra.

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

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

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

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

Pénzügyi instrumentumok besorolása és értékelése - Az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai

Hatályos a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra. 2024 májusában a Testület kiadta a *Pénzügyi instrumentumok besorolására és értékelésére vonatkozó módosításokat (az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai)*, amely pontosítja, hogy a pénzügyi kötelezettséget a "teljesítés napján" kell kivezetni, azaz amikor a kapcsolódó kötelmet teljesítik, törlik, lejár, vagy a kötelezettség egyébként megfelel a kivezetés feltételeinek. Bevezet továbbá egy számviteli politika szerinti lehetőséget az olyan pénzügyi kötelezettségek kivezetésére, elektronikus fizetési rendszeren keresztül egyenlítenek ki az elszámolás időpontja előtt, ha bizonyos feltételek teljesülnek, tisztázta, hogyan kell értékelni a környezeti, társadalmi és kormányzási (ESG) jellemzőkkel és más hasonló feltételes jellemzőkkel rendelkező pénzügyi eszközök szerződéses cash flow jellemzőit, egyértelműsítette, a nem visszaváltható eszközök és a szerződéses eszközök kezelését.

A módosítások a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra lépnek hatályba. A gazdálkodó egységek a pénzügyi eszközök besorolására vonatkozó módosításokat és a kapcsolódó közzétételeket előre is alkalmazhatják, a többi módosítást pedig később is alkalmazhatják. Az új követelményeket visszamenőlegesen kell alkalmazni, a nyitó felhalmozott eredmény módosításával. A korábbi időszakokat nem kell újra megállapítani, és csak utólagos értékelés nélkül lehet újra megállapítani. A gazdálkodó egységnek közzé kell tennie az olyan pénzügyi eszközökre vonatkozó információkat, amelyek értékelési kategóriája a módosítások miatt megváltozik.

A módosításnak várhatóan nem lesz jelentős hatása a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok javításai

Az IASB éves fejlesztési folyamata az IFRS-ek nem sürgős, de szükséges pontosításaival és módosításaival foglalkozik. 2024 júliusában az IASB kiadta az IFRS számviteli standardok éves javításait, az alábbi témákban:

- IFRS 1 A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok első alkalmazása – fedezeti alkalmazás egy első alkalmazó által
- IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: Közzétételek – a kivezetésből származó nyereség vagy veszteség, A valós érték és az ügyleti ár közötti elhatárolt különbözet közzététele, Hitelkockázati közzétételek
- IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok – Lízingbevevő lízingkötelezettségeinek kivezetése, Tranzakciós ár
- IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások – A „de facto ügynök” meghatározása
- IAS 7 Cash flow kimutatás – Költség módszer

A módosításnak várhatóan nem lesz jelentős hatása a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

Természetfüggő villamos energiára hivatkozó szerződések - Az IFRS 9 és az IFRS 7 standardok módosításai

Hatályos a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra. A módosítások a következőket tartalmazzák: A "saját használatra" vonatkozó követelmények alkalmazásának pontosítása, fedezeti elszámolás engedélyezése, ha ezeket a szerződéseket fedezeti instrumentumként használják, valamint új közzétételi követelmények hozzáadása annak érdekében, hogy a befektetők megértsék e szerződések hatását a vállalat pénzügyi teljesítményére és cash flow-jára. A korai alkalmazás megengedett, de azt közzé kell tenni.

A "saját felhasználásra" vonatkozó követelményekre vonatkozó pontosításokat visszamenőlegesen kell alkalmazni, de a fedezeti elszámolást lehetővé tevő útmutatást a jövőre nézve kell alkalmazni a kezdeti alkalmazás időpontjában vagy azt követően kijelölt új fedezeti kapcsolatokra.

A módosításnak várhatóan nem lesz jelentős hatása a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

IFRS 18 - Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban

Hatályos a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra. Az IFRS 18 új kategóriákat és részösszegeket vezet be az eredménykimutatásban. Továbbá előírja a következők közzétételét a vezetés által meghatározott teljesítménymutatók (a meghatározás szerint), és új követelményeket tartalmaz a pénzügyi információk helyére, összesítésére és bontására vonatkozóan.

A gazdálkodó egységnek az eredménykimutatásban szereplő összes bevételt és ráfordítást öt kategória egyikébe kell besorolnia: működési; befektetési; finanszírozási; nyereségadó; és megszűnt tevékenységek. Ezen túlmenően az IFRS 18 megköveteli, hogy a gazdálkodó egység bemutassa a "működési eredmény", a "finanszírozás és nyereségadók előtti eredmény" és a "nyereség vagy veszteség" rész- és végösszegeit.

Fő üzleti tevékenységek: A bevételek és ráfordítások IFRS 18 által előírt kategóriákba történő besorolásához a gazdálkodó egységnek fel kell mérnie, hogy "fő üzleti tevékenysége" az eszközökbe történő befektetés vagy az ügyfeleknek történő finanszírozás, mivel az ilyen gazdálkodó egységekre speciális besorolási követelmények vonatkoznak. Annak meghatározása, hogy egy gazdálkodó egységnek van-e ilyen meghatározott fő üzleti tevékenysége, tényektől és körülményektől függ, ami megítélést igényel. Egy gazdálkodó egységnek egynél több fő üzleti tevékenysége is lehet.

A vezetés által meghatározott teljesítménymutatók: Az IFRS 18 bevezeti a vezetés által meghatározott teljesítménymutató (MPM) fogalmát, amelyet a gazdálkodó egység a bevételek és ráfordítások olyan részösszegeként határoz meg, amelyet a gazdálkodó egység a nyilvánosságra hozatal során használ. A pénzügyi kimutatásokon kívüli kommunikáció, hogy a felhasználókkal közölje a vezetésnek a gazdálkodó egység egészének pénzügyi teljesítményére vonatkozó nézetét. Az IFRS 18 megköveteli, hogy a gazdálkodó egység összes MPM-jével kapcsolatos információkat a pénzügyi kimutatásokhoz fűzött egyetlen megjegyzésben tegyék közzé, és számos közzétételt ír elő minden egyes MPM-ről, beleértve a mutató kiszámításának módját és az IFRS 18 vagy egy másik IFRS számviteli által meghatározott legösszehasonlíthatóbb részösszeggel való egyeztetést.

Az információk elhelyezkedése, összesítés és bontás: Az IFRS 18 különbséget tesz az információknak az elsődleges pénzügyi kimutatásokban való "bemutatása" és a megjegyzésekben való "közzététele" között, és bevezet egy elvet az információk meghatározására az elsődleges pénzügyi kimutatások és a megjegyzések azonosított "szerepe" alapján. Az IFRS 18 megköveteli, hogy az információk összevonását és bontását a hasonló és eltérő jellemzők alapján végezzék el.

Egyéb számviteli standardok következményes módosításai

Az IAS 7 *Cash flow-k kimutatása* standardot szűk körű módosításokkal módosították, amelyek közé tartozik, hogy a közvetett módszerrel történő működésből származó cash flow-k meghatározásának kiindulópontját "nyereségről vagy veszteségről" "működési nyereségre vagy veszteségre" változtatják. Az osztalékokból és kamatokból származó cash flow-k cash flow-kimutatásban történő besorolására vonatkozó választhatóságot is nagyrészt megszüntették.

Az IAS 33 *Egy részvényre jutó eredmény* standard új követelményekkel egészült ki, amelyek csak akkor teszik lehetővé a gazdálkodó egységek számára, hogy további részvényenkénti összegeket tegyenek közzé, ha a számításhoz használt számláló megfelel meghatározott kritériumoknak.

Az IFRS 18, valamint a többi számviteli standard ebből következő módosításai a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra lépnek hatályba, és visszamenőlegesen kell alkalmazni. A korai alkalmazás megengedett, és közzé kell tenni.

A Csoport még vizsgálja az új standard várható hatásait a konszolidált pénzügyi kimutatásokra.

IFRS 19 - Nyilvános elszámolási kötelezettség nélküli leányvállalatok: Közzétételek

Hatályos a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra. Az új standard lehetővé teszi a jogosult gazdálkodó egységek számára, hogy a csökkentett közzétételi követelmények alkalmazását válasszák, miközben továbbra is alkalmazzák a többi IFRS számviteli standardban foglalt megjelenítési, értékelési és bemutatási követelményeket. Eltérő rendelkezés hiányában az IFRS 19 alkalmazását választó jogosult gazdálkodó egységeknek nem kell alkalmazniuk az egyéb IFRS számviteli standardokban foglalt közzétételi követelményeket.

Az IFRS 19-et alkalmazó gazdálkodó egységnek ezt a tényt az általános IFRS számviteli standardoknak való megfelelési nyilatkozat részeként kell közzétennie. Az IFRS 19 megköveteli, hogy az olyan gazdálkodó egység, amelynek pénzügyi kimutatásai megfelelnek az IFRS számviteli standardoknak, beleértve az IFRS 19-et is, kifejezett és fenntartás nélküli nyilatkozatot tegyen az ilyen megfelelésről.

Csak az a gazdálkodó egység választhatja az IFRS 19 alkalmazását, ha a beszámolási időszak végén: IFRS 10 szerinti leányvállalat; nem rendelkezik nyilvános elszámoltathatósággal; és van olyan (végső vagy közbenső) anyavállalata, amely nyilvános használatra hozzáférhető konszolidált pénzügyi kimutatásokat készít, amelyek az IFRS számviteli standardoknak.

Az IFRS 19 a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra lép hatályba, és a korábbi alkalmazás megengedett.

Ha egy jogosult gazdálkodó egység úgy dönt, hogy a standardot korábban alkalmazza, akkor ezt a tényt közzé kell tennie. A gazdálkodó egységnek az első olyan (éves és évközi) időszakban, amelyben a standardot alkalmazza, az összehasonlítható időszakban közzétett információkat össze kell hangolnia a tárgyidőszakban az IFRS 19 szerinti közzétételekhez, kivéve, ha az IFRS 19 vagy egy másik IFRS számviteli standard másként engedi vagy előírja.

Az új standardnak várhatóan nem lesz hatása a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

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 információk 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 2024. december 31-ével végződő évre 269.494 eFt, míg a 2023. december 31-ével végződő évre 270.507 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

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

2024. és 2023. december 31-én a Csoport a következő, konszolidációba teljes körűen bevont entitásokkal rendelkezett:

Konszolidációba teljes körűen bevont entitások	Anyavállalat	Tevékenység elsődleges helye	2024	2023
BN Ingatlanfejlesztő Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Biggeorge Hospitality Kft. (Quick-Béta Kft.)	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Emerald Hotel Management Kft.	Biggeorge Hospitality Kft.	Magyarország	100,00%	100,00%
Biggeorge REIT Nyrt.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	74,87%	74,87%
LogStar Property Management Kft.	Biggeorge Commercial Kft.	Magyarország	100,00%	-
B-SIX Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Biggeorge Commercial Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	-
WFC Invest Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Pro-Centoquaranta Kft.	Biggeorge REIT Nyrt.	Magyarország	74,87%	74,87%
Wersic Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	74,00%	74,00%
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Biggeorge 32. Alap	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Biggeorge Homes Magyarország Zrt.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	-
Biggeorge Homes International Zrt.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	-
Biggeorge Homes Poland SA	Biggeorge Homes International Zrt.	Lengyelország	100,00%	-
GroundUp Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	5%
Biggeorge 44. Alap	Biggeorge 32. Alap	Magyarország	51,80%	-
Biggeorge 45. Alap	Biggeorge 32. Alap	Magyarország	100,00%	-

2024. és 2023. december 31-én a Csoport a következő társult és közös vállalatokkal rendelkezett:

Társult/Közös vállalat	Anyavállalat	Tevékenység elsődleges helye	2024	2023
NYNProperty Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	50,00%	50,00%
QH Kft.	Biggeorge Hospitality 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%

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2024. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Társult/Közös vállalat <i>(adatok ezer Ft-ban)</i>	Saját tőke 2024	Saját tőke 2023
NYNProperty Kft.	583.837	516.112
QH Kft.	2.687.360	2.747.757
Illatos Office Kft.	1.097.811	887.679
SPDM Kft.	563.286	356.796
Roham 5 Ingatlan Kft.	1.485.144	1.335.164

A társult vállalkozásban való részesedés bekerülési értéken került elszámolásra. A társult vállalkozás főbb adatai 2024. december 31-én:

<i>(adatok ezer Ft-ban)</i>	NYN- Property Kft.	QH Kft.	Illatos Office Kft.	SPDM Kft.	Roham 5 Ingatlan Kft.
Befektetett eszközök	833.010	3.140.000	1.829.032	420.205	2.073.919
Forgóeszközök	93.352	50.294	476.903	222.532	175.951
Hosszú lejáratú kötelezettség	191.431	375.499	533.561	-	363.072
Rövid lejáratú kötelezettség	111.163	168.638	580.703	79.066	281.307
Árbevétel	121.454	10.098	191.044	3.981	192.242
Adózott eredmény	14.126	-60.397	80.710	451.755	126.897

A társult vállalkozás főbb adatai 2023. december 31-én:

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

2.4.1 2024 évi üzletrész szerzések

2.4.1.1 Biggeorge 44. Alap megszerzése

2024-ben a Csoport megszerezte a Biggeorge 44. Alap 51,80%-os tulajdonrészét. A megszerzett társaságban nincsenek meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót megvizsgálta és eszköz vásárlásként azonosította.

A Biggeorge 44. Alap megszerzéséhez kapcsolódó információk:

<i>(adatok ezer Ft-ban)</i>	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Készletek	778.638
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	162.415
Értékpapírok	470.554
Egyéb eszközök	9.203
Eszközök összesen	1.420.810
Kötelezettségek	
Egyéb kötelezettségek	433.143
Kötelezettségek összesen	433.143
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	987.667
 Nem ellenőrző részesedés (A nem ellenőrző részesedés nincsen valós értéken értékelve, a megszerzett saját tőke arányos rész került ráallokálásra.)	 473.169
Vásárlási ellenérték (pénzeszköz)	514.498

2.4.1.2 Biggeorge 45. Alap megszerzése

2024-ben a Csoport megszerezte a Biggeorge 45. Alap 100%-os tulajdonrészét. A megszerzett társaságban nincsenek meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót megvizsgálta és eszköz vásárlásként azonosította.

A Biggeorge 45. Alap megszerzéséhez kapcsolódó információk:

<i>(adatok ezer Ft-ban)</i>	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	488.536
Értékpapírok	133.741
Egyéb eszközök	1.323
Eszközök összesen	623.600
Kötelezettségek	
Egyéb kötelezettségek	1.712
Kötelezettségek összesen	1.712
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	621.888
 Nem ellenőrző részesedés	 -
Vásárlási ellenérték (pénzeszköz)	621.888

2.4.1.3 GroundUp Kft. megszerzése

2024. decemberében a Csoport megszerezte a GroundUp Kft. 100%-os üzletrészét. A megszerzett társaságban jelen vannak a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót megvizsgálta és üzleti kombinációként azonosította. Mivel a Csoport a leányvállalatot év végén szerezte meg, így a megszerzett leányvállalat tárgyévi 20.745.530 eFt árbevétele és a 792.014 eFt adózott eredménye nem került a Csoport eredményébe, az üzleti kombináció megszerzése során kiszűrésre került. Az ügylet a Csoport számára nyereséget eredményezett tekintettel arra, hogy GroundUp Kft. korábbi tulajdonosainak egy meghatározott időpontig el kellett idegeníteniük a GroundUp Kft-ben meglévő befektetéseiket. Az üzletrész vételára a vásárlás napján elérhető, 90 napnál nem régebbi főkönyvi kivonat alapján számolt saját tőke értékén került meghatározásra.

A GroundUp Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

(adatok ezer Ft-ban)

	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Éven túli eszközök	4.822.876
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	890.166
Egyéb eszközök	4.232.755
Eszközök összesen	9.945.797
Kötelezettségek	
Hitelek és pénzügyi kötelezettségek	1.500.000
Egyéb kötelezettségek	7.294.609
Kötelezettségek összesen	8.794.609
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	1.151.188
Nem ellenőrző részesedés	-
Badwill	36.800
Vásárlási ellenérték (pénzeszköz)	1.114.388

2.4.1.4 LogStar Property Management Kft. megszerzése

2024 elején a Csoport megszerezte a LogStar Property Management Kft. 100%-os üzletrészt. A megszerzett társaságban jelen vannak a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót megvizsgálta és üzleti kombinációként azonosította.

A LogStar Property Management Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

(adatok ezer Ft-ban)

	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	26.863
Egyéb eszközök	30.924
Eszközök összesen	57.787
Kötelezettségek	
Egyéb kötelezettségek	5.066
Kötelezettségek összesen	5.066
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	52.721
Nem ellenőrző részesedés	-
Badwill	20
Vásárlási ellenérték (pénzeszköz)	52.701

2.4.1.5 Biggeorge Commercial Kft. megszerzése

2024 elején a Csoport megszerezte a Biggeorge Commercial Kft. 100%-os üzletrészt. A megszerzett társaságban jelen vannak a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót megvizsgálta és üzleti kombinációként azonosította.

A Biggeorge Commercial Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

(adatok ezer Ft-ban)

	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Éven túli eszközök	161.536
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	17.414
Egyéb eszközök	8.323
Eszközök összesen	187.273
Kötelezettségek	
Egyéb kötelezettségek	10.083
Kötelezettségek összesen	10.083
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	177.190

(adatok ezer Ft-ban)

	Valós érték a megszerzés napján
Nem ellenőrző részesedés	-
Badwill	46.990
Vásárlási ellenérték (pénzeszköz)	130.200

2.4.1.6 Biggeorge Homes Hungary Zrt. alapítása

2024. során a Csoport megalapította a Biggeorge Homes Hungary Zrt-t 100%-os tulajdonosként 20.000 eFt jegyzett tőkével.

2.4.1.7 Biggeorge Homes International Zrt. alapítása

2024. során a Csoport megalapította a Biggeorge Homes Hungary Zrt-t 100%-os tulajdonosként 5.000 eFt jegyzett tőkével.

2.4.1.8 Biggeorge Homes Poland S.A. alapítása

2024. során a Csoport megalapította a Biggeorge Homes Poland S.A.-t 100%-os tulajdonosként 150.000 PLN jegyzett tőkével.

2.4.2 2023 évi értékesítések

2023-ban a Csoport értékesítette a 2022-ben a Csoport konszolidációs körébe került Biggeorge 34. és a Biggeorge 37. Alapok, valamint a Biggeorge 30. Alap befektetési jegyeinek egy részét és a B-Ten Kft.-ben lévő 80%-os részesedésének 74%-át. Az értékesítések eredménye a 36. megjegyzésben került bemutatásra.

3. Immateriális javak

adatok ezer Ft-ban

	Szellemi termékek	Vagyoni értékű jogok	Összesen
Bruttó érték			
2023. január 1-jén	329.165	50.913	380.078
Konszolidációs kör változása			
Növekedés és átsorolás	25.940		25.940
Csökkenés és átsorolás			
2023. december 31-én	355.105	50.913	406.018
Konszolidációs kör változása			
Növekedés és átsorolás	37.574		37.574
Csökkenés és átsorolás			
2024. december 31-én	392.679	50.913	443.592
Halmozott értékcsökkenés			
2023. január 1-jén	230.712	50.913	281.625
Konszolidációs kör változása			
Éves leírás	40.748		40.748
Csökkenés és átsorolás			
2023. december 31-én	271.460	50.913	322.373
Konszolidációs kör változása			
Éves leírás	40.102		40.102
Csökkenés és átsorolás			
2024. december 31-én	311.562	50.913	362.475
Nettó könyv szerinti érték			
2023. január 1-jén	98.453	-	98.453
2023. december 31-én	83.645	-	83.645
2024. december 31-én	81.117	-	81.117

4. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok ezer Ft-ban

	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások	Összesen
Bruttó érték				
2023. január 1-jén	175.762	388.761	-	564.523
Konszolidációs kör változása				
Növekedés és átsorolás		24.387	701	25.088
Csökkenés és átsorolás	-4.708	-8.938		-13.646
2023. december 31-én	171.054	404.210	701	575.965
Konszolidációs kör változása		147.080		147.080
Növekedés és átsorolás	18.445	45.145	24.349	87.939
Csökkenés és átsorolás	-598	-211	-701	-1.510
2024. december 31-én	188.901	596.224	24.349	809.474
Halmozott értékcsökkenés				
2023. január 1-jén	31.588	320.146	-	351.734
Konszolidációs kör változása				
Éves leírás	6.767	39.382		46.149
Csökkenés és átsorolás	-993	-8.938		-9.931
2023. december 31-én	37.960	350.590	-	388.550
Konszolidációs kör változása		87.117		87.117
Éves leírás	6.334	44.620		50.954
Csökkenés és átsorolás	-598			-598
2024. december 31-én	43.696	482.327	-	526.023
Nettó könyv szerinti érték				
2023. január 1-jén	144.174	68.615	-	212.789
2023. december 31-én	133.904	53.620	701	187.415
2024. december 31-én	145.205	113.897	24.349	283.451

5. Befektetési célú ingatlanok

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Telek- Szabadbattyán	Telek- Szabolcs u. 7-9.	Egyéb telek	Összesen
2023. január 1-jén	4.135.676	680.000	238.000	5.053.676
Megszerzés				
Ráaktiválás	583.704	-	-	583.704
Értékesítés	-2.004.052	-680.000	-238.000	-2.922.052
Valós érték változás	2.837.191	-	-	2.837.191
2023. december 31-én	5.552.519	-	-	5.552.519
Megszerzés				-
Ráaktiválás	878.418	-	-	878.418
Értékesítés	-	-	-	-
Valós érték változás	-24.663	-	-	-24.663
2024. december 31-én	6.406.274	-	-	6.406.274

2024-ben a Csoport az ingatlanok valós értékeléséből 24.663 eFt ráfordítást számolt el, míg 2023-ban az ingatlanok valós értékeléséből 2.837.191 eFt bevételt számolt el.

Értékelési elvek:

A befejezett befektetési célú ingatlanok esetében, valamint azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol valós érték megbízhatóan megállapítható, a valós érték piaci alapú értébecslés alapján kerül meghatározásra. Azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan nem állapítható meg (az alacsony készülségi 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 <i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
NYN Property Kft.	291.882	258.020
Illatos Office Kft.	548.906	443.840
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	1.592.293	1.622.491
SPDM Kft.	289.678	186.433
Roham 5 Ingatlan Kft.	1.200.148	1.125.158
Társult vállalkozások	3.922.907	3.635.942
GroundUp Kft.	-	110.613
Biggeorge 4. Alap	701.855	1.046.994
B-Twenty Two Kft.	532.725	457.161
Biggeorge 12. Alap	1.022.534	704.006
Biggeorge 25. Alap	9.461.091	3.953.096
Biggeorge 24. Alap	922.055	817.141
Biggeorge 18. Alap	1.701.476	-
Biggeorge 19. Alap	405.657	-
Biggeorge 27. Alap	190.789	-
Biggeorge 39. Alap	241.304	-
Biggeorge 40. Alap	13.620.623	7.110.202
Biggeorge 37. Alap	-	348.965
Nemzetközi Államkötvény – BTF240104	-	1.418.120
B-Ten Kft.	23.807	23.128
Biggeorge 48. Alap	623.558	-
Biggeorge 30. Alap	7.082.619	6.690.769
Egyéb részesedések és értékpapírok valós értéken	36.530.093	22.680.195
Egyéb részesedések és értékpapírok összesen	40.453.000	26.316.137

A valós értéken értékelt részesedések, értékpapírok értékelési alapja a valós érték hierarchia 2. szintje alapján kerültek meghatározásra. Az értékpapírok, jellemzően ingatlanbefektetési alapok befektetési jegyei, amelyeknek a kezelési szabályzatoknak megfelelő gyakorisággal független letétkezelő és értébecslő közreműködése által kerül a valós piaci érték, árfolyam meghatározásra. A befektetési jegyek értéke mögött általában befektetési célú ingatlan vagy más befektetési jegy valós piaci értéke áll, amelyet külső, független értébecslő felek piaci összehasonlító módszerrel vagy maradványérték módszer használatával állapítanak meg.

Az értékpapírok államkötvényeket tartalmaznak:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
Magyar államkötvény	9.431.416	755.113
Értékpapírok	9.431.416	755.113

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 különbözet 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:
adatok ezer Ft-ban

	2024	2023
Értékcsökkenés	-665	-
Veszteségelhatárolás	7.408	602
Értékvesztés	-	-
IFRS módosítások	698	-

Halasztott adókövetelés összesen	7.441	602
---	--------------	------------

	2024. december 31.	2023. december 31.
IFRS módosítások	14.060	15.998
Átértékelés	965.939	296.639

Halasztott adókötelezettség összesen	979.999	312.637
---	----------------	----------------

8. Hosszú lejáratú kapcsolt követelések

	2024. december 31.	2023. december 31.
Illatos Office Kft.	30.201	-
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	172.380	2.034
NYN Property Zrt.	6.646	-
Roham 5 Ingatlan Kft.	28.811	-
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések összesen	238.038	2.034

9. Egyéb éven túli eszközök

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
Adott kölcsönök	-	262.307
Garanciális követelések	1.362.336	-
Egyéb éven túli eszközök összesen	1.362.336	262.307

10. Eszközhasználati jog

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Összesen
Bruttó érték	
2023. január 1-jén	765.660
Konszolidációs kör változása	
Növekedés és átsorolás	
Csökkenés és átsorolás	-23.141
2023. december 31-én	742.519
Konszolidációs kör változása	
Növekedés és átsorolás	67.755
Csökkenés és átsorolás	-508.051
2024. december 31-én	302.223
Halmazott értékcsökkenés	
2023. január 1-jén	347.629
Konszolidációs kör változása	
Éves leírás	183.610
Csökkenés	
2023. december 31-én	531.239
Konszolidációs kör változása	
Éves leírás	178.438
Csökkenés	-508.051
2024. december 31-én	201.626
Nettó könyv szerinti érték	
2023. január 1-jén	418.031
2023. december 31-én	211.280
2024. december 31-én	100.597

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 <i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	173.695	173.695
Emerald Hotel Management Kft.	101.448	101.448
Pro-Centoquaranta Kft.	209.273	209.273
Wersic Kft.	15.648	15.648
Goodwill összesen	500.064	500.064

2023. és 2024. üzleti évben a Csoport az értékvesztés teszteket elvégezte és ez alapján nem tartotta szükségesnek értékvesztés elszámolását.

12. Készletek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
Anyagok	30.839	15.365
Áruk	1.026.881	94.104
Összesen	1.057.720	109.469

Az áruk értéke nem tartalmazott értékvesztést tartalmazott 2024. december 31-én és 2023. december 31-én.

13. Vevőkövetelések

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
Vevőkövetelések	1.711.987	297.581
Vevőkövetelések értékvesztése	-7.646	-4.811
Összesen	1.704.341	292.770

Értékvesztés mozgása (adatok ezer Ft-ban)

Nyitó értékvesztés 2023. január 1.	4.990
Értékvesztés feloldása	-179
Záró értékvesztés 2023. december 31.	4.811
Értékvesztés képzése	2.835
Záró értékvesztés 2024. december 31.	7.646

14. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
Illatos Office Kft.	19.791	40.100
Roham 5 Ingatlan Kft.	98.593	74.701
NYN Property Kft.	23.397	25.869
SPDM Kft.	15.165	38.346
Viza Kft.	21.525	26.618
B-Seven Kft.	-	3.049
Biggeorge 18. Alap	459.607	314.731
Ground Up Kft.	-	198.614
B-Twenty Two Kft.	-	13.041
Bécsi Corner Zrt.	22.023	-
BG Finance Zrt.	1.157	-
Egyéb	1.213	174
Összesen	662.471	735.243

15. Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
Kaució	91.163	38.146
Adott kölcsön	78.488	70.888
Adott előlegek	211.825	36.282
Adókövetelések	560.371	103.655
Garanciális visszatartások	1.376.901	-
Egyéb követelés	119.901	35.329
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1.984.253	1.649.635
Költségek aktív időbeli elhatárolása	55.530	16.370
Összesen	4.478.432	1.950.305

16. Jövedelemadó követelések és kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
Jövedelemadó követelések	42.635	7.656
Jövedelemadó kötelezettségek	97.015	589.350

17. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
Pénztárak	9.349	11.876
Bankszámla	3.849.271	5.776.813
Rövid lejáratra lekötött betétek	6.186.846	1.532.936
Összesen	10.045.466	7.321.625

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 törzsrészcsegyéből állt. A Biggeorge Property Nyrt. egyik tulajdonosa, a Biggeorge Holding Kft. 2022-ben 1.333.089.782 forint értékű tőkeemelési 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 törzsrészcsegyéből állt.

A Társaság egyik tulajdonosa 2022. október 25-én további, 5.999.900 eFt értékű tőkeemelési 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 törzsrészcsegyéből áll.

A Társaság 2023-ban további tőkeemelési hajtott végre, további, 500.610 eFt értékű tőkeemelési hajtott végre, amely a Biggeorge Property Nyrt. jegyzett tőkéjét 4.100 ezer forint értékben, tőketartalékát 496.510 ezer forint értékben növelte. A tőkeemelés után a Társaság alaptőkéje

199.100 eFt jegyzett tőkét és 9.295.231 eFt tőketartalékot tartalmaz 2023. december 31-én, melynek teljes összege pénzbeli törzsbetét.

A Társaság 2024-ben további tőkeemeléseket hajtott végre 11.488.575 eFt összegben, melyből 59.250 eFt a jegyzett tőkét, 11.429.325 eFt a tőketartalékot növelte. A tőkeemelés után a Társaság alaptőkéje 258.350 eFt jegyzett tőkét, 20.724.556 eFt tőketartalékot tartalmaz 2024. december 31-én, melynek teljes összege pénzbeli törzsbetét.

Az EPS ráta számítása:	2024. december 31.	2023. december 31.
Anyavállalatra jutó Adózott eredmény (eFt)	10.834.821	8.372.201
Törzsrészesvények súlyozott darabszáma (db)*	20.137.951	19.773.333
EPS ráta – alap és hígított (Ft/db)	538	423

* A Kibocsátó igazgatósága által 2024. december 4. napján, valamint 2024. december 31. napján elhatározott alaptőke-emelések során kibocsátott, összesen 5.925.000 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított, „A” sorozatú törzsrészesvény („Új Részesvények”) Xtend piacra történő bevezetését a BÉT 2025. január 27. napján jóváhagyta, illetve azok Xtend piaci regisztrációja véget ért. 2025. január 27. napját követően 25.835.000 darab törzsrészesvénnyel lehetséges a kereskedés a BÉT Xtend piacán.

Az EPS ráta számításakor alkalmazott törzsrészesvények súlyozott darabszáma a 2024. december 4. napján történt tőkeemeléshez kapcsolódó 3.090.000 db és a december 31. napján történt tőkeemeléshez kapcsolódó 2.835.000 db új részesvény időarányos figyelembevételével került megállapításra.

19. Nem ellenőrző részesedések

A nem ellenőrző részesedések a következő társaságokban voltak:

adatok ezer Ft-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
Biggeorge 44. Alap	478.667	-
Wersic Kft.	1.080	9.343
Biggeorge REIT Nyrt.	938.043	944.296
Pro-Centoquaranta Kft.	631.047	632.229
Összesen	2.048.837	1.585.868

A leányvállalatok főbb adatai 2024. december 31-én:

adatok ezer Ft-ban	Biggeorge 44. Alap	Biggeorge REIT Nyrt.	Wersic Kft.	Pro- Centoquaranta Kft.
Befektetett eszközök	-	3.881.184	-	6.406.274
Forgóeszközök	1.420.810	9.115	88.084	49.422
Saját tőke	993.086	3.732.760	4.152	6.292.035
Hosszú lejáratú kötelezettség	-	149.649	83.513	100.279
Rövid lejáratú kötelezettség	427.724	7.890	419	63.382
Árbevétel	-	-	-	3.745
Adózott eredmény	11.406	-24.887	-3.081	-4.700

A leányvállalatok főbb adatai 2023. december 31-én:

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

20. Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
Viza Kft.	21.714	19.754
BG Finance Zrt.	86.262	98.085
SPDM Kft.	95.058	-
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	203.034	117.839

21. Lízingkötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
Lízingek éven túli része	41.703	55.307
Lízingek éven belüli része	66.658	166.632
Összesen	108.361	221.939

A Csoport autó és ingatlanlízinghez kapcsolódó lízinggel rendelkezik.

A törlesztési terv a következő:
(adatok ezer Ft-ban)

	Törlesztési terv
2025	73.296
2026-2027	47.452
Minimális lízingfizetések bruttó összege összesen	120.748
Kamat	-12.387
Diszkontált lízingdíjak összesen:	108.361

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

adatok ezer Ft-ban	2024. december 31.	2023. december 31.
NKP kötvényprogram	7.000.000	7.000.000
Kötvény prémium	34.257	34.257
Hosszú lejáratú összesen	7.034.257	7.034.257
Kötvény rövid lejáratú kamata	309.205	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. Céltartalékok

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
Garanciális kötelezettségekre képzett céltartalék	995.173	-
Céltartalékok összesen	995.173	-

24. Hosszú lejáratú hitelek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
Gránit Bank hitel – GroundUp Kft.	1.500.000	-
Összesen	1.500.000	-

25. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
Garanciális visszatartások	1.226.173	-
Összesen	1.226.173	-

26. Szállítói kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
Szállítók	2.138.265	56.387
Összesen	2.138.265	56.387

A szállítói kötelezettségek összege a GroundUp Kft. Csoportba való bekerülésével jelentősen megnőtt.

27. Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
BG Finance Zrt.	14.250	16.544
Otthon Centrum Holding Kft.	-	30
Bécsi Corner Zrt.	19.744	-
B-Seven Kft.	22.556	-
SPDM Kft.	300	-
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	56.850	16.574

28. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. december 31.	2023. december 31.
Adókötelezettség	349.994	281.299
Jövedelemtartozás	175.445	87.342
Vevőktől kapott előlegek	778.367	16.611
Kaució	428.606	-
Garanciális visszatartások	1.128.665	-
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	979.151	-
Költségek passzív időbeli elhatárolása	1.093.579	761.568
Egyéb	15.860	12.872
Összesen	4.949.667	1.159.692

29. Árbevétel

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024	2023
Ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatás nyújtása	5.100.869	2.460.317
Alapkezelési tevékenység	1.228.210	1.155.710
Szállodai szolgáltatások	2.961.331	2.610.157
Egyéb	79.303	49.713
Összesen	9.369.713	6.275.897

30. Egyéb működési bevételek

adatok ezer Ft-ban

	2024	2023
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	-	10.842
Kapott támogatások	5.375	-
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	-	2.837.191
Egyéb	16.772	5.381
Összesen	22.147	2.853.414

31. Anyagköltségek

adatok ezer Ft-ban

	2024	2023
Nyomtatvány, irodaszer	4.779	3.649
Számítástechnikai anyag	1.054	1.383
Energiaköltségek	121.310	115.661
Tisztítószer	17.084	2.877
Üzemanyag	18.236	12.523
Food and Beverage	116.196	126.788
Egyéb	32.607	19.149
Összesen	311.266	282.030

32. Eladott áruk és szolgáltatások

adatok ezer Ft-ban

	2024	2023
Eladott áruk beszerzési értéke	11.775	10.633
Eladott szolgáltatások beszerzési értéke	45.756	42.758
Összesen	57.531	53.391

33. Igénybevett szolgáltatások

adatok ezer Ft-ban

	2024	2023
Bérleti díjak	1.353.948	1.162.381
Karbantartási költségek	206.260	77.556
Hirdetés, reklám, marketing	57.278	8.279
Oktatási és továbbképzési költségek	-	2.259
Telefon és internet	14.578	10.855
Könyvvizsgálat	36.476	29.944
Ügyvédi költségek, jogi tanácsadás	114.628	137.720
Jutalékok	305.943	333.917
Takarítás	188.345	176.351
Bankköltségek	86.608	72.123
Biztosítási díjak	9.073	6.648
Alvállalkozói díjak	941.567	674.815
Egyéb	480.466	357.460
Összesen	3.795.170	3.050.308

34. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

	2024	2023
Bérköltség	1.952.550	1.508.272
Egyéb személyi jellegű juttatások	170.652	143.011
Járulékok	274.747	210.620
Összesen	2.397.949	1.861.903
Átlagos statisztikai létszám	135	124
(GroundUP Kft. létszámot nem tartalmazza)		

35. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

	2024	2023
Bírság, kötbér	7.508	5.466
Egyéb adók	120.496	89.553
Támogatás	-	2.000
Befektetési célú ingatlanok ártértékelése	24.663	80.748
Egyéb	38.472	35.084
Összesen	191.139	212.851

36. Pénzügyi műveletek bevételei

adatok ezer Ft-ban

	2024	2023
Kapott osztalékok, hozamok	207.849	1.912.976
Kapott kamatok	562.981	275.663
Árfolyamnyereség	852.122	315.668
Valós értékelés eredménye	8.193.783	2.878.244
Egyéb részesedés értékesítésének eredménye	30.453	1.637.149
Badwill – GroundUp Kft., Biggeorge Commercial Kft., LogStar Management Kft.	83.810	-
Összesen	9.930.998	7.019.700

Kapott osztalékok, hozamok részletezése:

adatok ezer Ft-ban

	Kapott osztalékok, hozamok 2024	Kapott osztalékok, hozamok 2023
Illatos Office Kft.	7.167	12.624
Roham 5 Ingatlan Kft.	50.102	48.491
SPDM Kft.	15.165	12.346
NYN Property Kft.	3.575	19.823
B-Twenty Two	37.800	13.041
Biggeorge 30. Alap hozam	-	1.806.651
GroundUp Kft. (leányvállalattá válása előtt)	92.389	-
B-Ten Kft.	1.651	-
Összesen	207.849	1.912.976

Egyéb részesedések értékesítésének eredménye a következő társaságokon keletkezett:

adatok ezer Ft-ban

	Részesedés árfolyamnyeresége 2024	Részesedés árfolyamnyeresége 2023
B-Ten Kft. értékesítése	-	74.826
Befektetési jegyek nyeresége	30.453	1.562.323
Összesen	30.453	1.637.149

37. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024	2023
Fizetett kamatok	387.576	422.065
Árfolyamveszteség	209.235	206.010
Részesedéseken keletkezett árfolyamveszteségek	-	11.888
Lízingkamatt	14.517	27.073
Biggeorge 12. Alap valós értékelése	-	120.401
Biggeorge 25. Alap valós értékelése	-	179.881
Biggeorge 4. Alap valós értékelése	-	9.797
Összesen	611.328	977.115

Egyéb részesedések értékesítésének eredménye a következő társaságokon keletkezett:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Részesedés árfolyamvesztesége 2024	Részesedés árfolyamvesztesége 2023
B-Ten Kft. értékvesztése	-	11.888
Összesen	-	11.888

38. Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024	2023
NYN Property Kft.	33.862	-29.992
Bécsi Corner Zrt.	-	95.689
Illatos Office Kft.	105.066	196.402
QH Kft.	-30.199	-118.812
SPDM Kft.	103.245	110.286
Roham 5 Ingatlan Kft.	74.990	38.328
Összesen	286.965	291.901

39. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024	2023
Társasági adó	292.400	470.386
Iparűzési adó	181.090	120.223
Innovációs járulék	15.172	7.517
Összesen	488.662	598.126
Halasztott adó	655.202	-67.617
Jövedelemadók összesen	1.143.864	530.509

Az adó levezetése a következő volt:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024	2023
Adózás előtti eredmény	11.975.946	9.732.807
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	1.077.835	875.953
Kapott osztalék hatása	-18.706	-9.569
Iparűzési adó	181.090	120.223
Innovációs járulék	15.172	7.517
Állandó különbségek	-211.527	-463.615
Jövedelemadók összesen	1.043.864	530.509

40. 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 2023. és 2024. üzleti évben az egyéb holding társaságok adatait tartalmazzák.

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

2024.12.31	Szegmensek					Kiszúrések	Konszolidált FS
	Ingtatlan fejlesztés	Kivitelezés	Szállodai tevékenység	Vagyonkezelés	Egyéb		
Immateriális javak	63 254	17	1 384	12 174	4 288	0	81 117
Ingtatlanok, gépek és berendezések	125 592	82 799	11 513	5 517	58 030	0	283 451
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	3 361 178	9 862 981	1 096 692	1 605 390	52 740 101	7 823 889	76 490 231
Eszközök összesen	3 550 024	9 945 797	1 109 589	1 623 081	52 802 419	7 823 889	76 854 799
Kötelezettségek összesen						19 597 999	19 597 999
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	5 132 770	0	2 961 331	1 325 378	46 521	-96 287	9 369 713
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	0	0	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	5 132 770	0	2 961 331	1 325 378	46 521	-96 287	9 369 713
Közvetlen költségek	-78 404	0	-17 286	-911	-275	39 345	-57 531
Bruttó fedezet	5 054 366	0	2 944 045	1 324 467	46 246	-56 942	9 312 182
Értékcsökkenés és értékvesztés	-162 543	0	-83 037	-6 853	-17 061	0	-269 494
Közvetett működési költségek és egyéb bevétel	-3 093 802	0	-2 677 062	-507 696	-453 116	58 299	-6 673 377
Működési eredmény (EBIT)	1 798 021	0	183 946	809 918	-423 931	1 357	2 369 311

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2024. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

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

2023.12.31	Szegmensek					Kiszűrések	Konszolidált FS
	Ingatlan fejlesztés	Kivitelezés	Szállodai tevékenység	Vagyonkezelés	Egyéb		
Immateriális javak	72 052	0	1 993	7 390	3 188	-978	83 645
Ingatlanok, gépek és berendezések	107 152	0	15 317	5 182	62 722	-2 958	187 415
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	15 442 709	1 283 693	938 159	995 241	44 821 236	-19 463 914	44 017 124
Eszközök összesen	15 621 913	1 283 693	955 469	1 007 813	44 887 146	-19 467 850	44 288 184
Kötelezettségek összesen						9 817 749	9 817 749
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	2 534 552	0	2 610 157	572 766	24 659	533 763	6 275 897
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	0	0	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	2 534 552	0	2 610 157	572 766	24 659	533 763	6 275 897
Közvetlen költségek	-36 785	0	-16 413	0	-97	-96	-53 391
Bruttó fedezet	2 497 767	0	2 593 744	572 766	24 562	533 667	6 222 506
Értékcsökkenés és értékvesztés	-189 426	0	-70 649	-3 690	-15 001	8 259	-270 507
Közvetett működési költségek és egyéb bevétel	-2 302 248	-15 722	-2 368 761	-177 610	2 225 081	85 582	-2 553 678
Működési eredmény (EBIT)	6 093	-15 722	154 334	391 466	2 234 642	627 508	3 398 321

41. 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 vizsgálja 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 2024-ben, sem 2023-ban nem jelentős, mivel jellemzően saját forrásból finanszírozza a tevékenységét.

adatok ezer Ft-ban

	2024.12.31.	2023.12.31.
Saját tőke		
Jegyzett tőke	258.350	199.100
Tőketartalék	20.724.556	9.295.231
Eredménytartalék	34.225.057	23.390.236
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	55.207.963	32.884.567
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	2.048.837	1.585.868
Saját tőke összesen:	57.256.800	34.470.435

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 2024. és 2023. december 31-én.

adatok ezer Ft-ban

	2024. december 31.	2023. december 31.
Vevőkövetelések	1.704.341	292.770
Egyéb követelések	4.478.432	1.950.305
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	662.471	735.243
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	238.038	2.034
Egyéb éven túli eszközök	1.362.336	262.307
Értékpapírok	9.431.416	755.113
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	10.045.466	7.321.625
Összesen	27.922.500	11.319.397

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.
2024. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2024. december 31. <i>adatok ezer Ft-ban</i>	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Értékpapírok	9.431.416	-		9.431.416
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	-	238.038		238.038
Vevőkövetelések	1.704.341	-		1.704.341
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	662.471	-		662.471
Egyéb követelések	4.478.432	-		4.478.432
Pénzügyi eszközök	16.276.660	238.038		16.514.698

Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-	203.034		203.034
Kötvénytartozások	-	-	7.034.257	7.034.257
Kötvénykamatok	309.205	-		309.205
Hosszú lejáratú hitelek	-	1.500.000		1.500.000
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	-	41.703		41.703
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	66.658	-		66.658
Szállítói kötelezettségek	2.138.265	-		2.138.265
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	56.850	-		56.850
Egyéb kötelezettségek	4.949.667	-		4.949.667
Pénzügyi kötelezettségek	7.520.645	1.744.737	7.034.257	16.299.639

2023. december 31. <i>adatok ezer Ft-ban</i>	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Értékpapírok	755.113	-	-	755.113
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	-	2.034	-	2.034
Vevőkövetelések	292.770	-	-	292.770
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	735.243	-	-	735.243
Egyéb követelések	1.950.305	-	-	1.950.305
Pénzügyi eszközök	3.733.431	2.034	-	3.735.465

Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-	117.839	-	117.839
Kötvénytartozások	-	-	7.034.257	7.034.257
Kötvénykamatok	309.074	-	-	309.074
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	-	55.307	-	55.307
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	166.632	-	-	166.632
Szállítói kötelezettségek	56.387	-	-	56.387
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	16.574	-	-	16.574
Egyéb kötelezettségek	1.159.692	-	-	1.159.692
Pénzügyi kötelezettségek	1.708.359	173.146	7.034.257	8.915.762

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 igyekezik 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):

	(adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve)	
Tényleges kamatokkal	2024.12.31	2023.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 815 058	8.099.631
Nettó kamatbevétel	160 888	1.633.176
Adózás előtti eredmény	11 975 946	9.732.807
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 815 058	8.099.631
Nettó kamatbevétel	162 497	1.649.508
Adózás előtti eredmény	11 977 555	9.749.139
Adózás előtti eredmény változása	1 609	16.332
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,013%	0,168%
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 815 058	8.099.631
Nettó kamatbevétel	168 932	1.714.835
Adózás előtti eredmény	11 983 990	9.814.466
Adózás előtti eredmény változása	8 044	81.659
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,067%	0,839%
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 815 058	8.099.631
Nettó kamatbevétel	176 977	1.796.494
Adózás előtti eredmény	11 992 035	9.896.125
Adózás előtti eredmény változása	16 089	163.318
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,134%	1,678%
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 815 058	8.099.631
Nettó kamatbevétel	159 279	1.616.844
Adózás előtti eredmény	11 974 337	9.716.475
Adózás előtti eredmény változása	-1 609	-16.332
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,013%	-0,168%
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 815 058	8.099.631
Nettó kamatbevétel	152 844	1.551.517
Adózás előtti eredmény	11 967 902	9.651.148
Adózás előtti eredmény változása	-8 044	-81.659
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,067%	-0,839%
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	11 815 058	8.099.631
Nettó kamatbevétel	144 799	1.469.858
Adózás előtti eredmény	11 959 857	9.569.489
Adózás előtti eredmény változása	-16 089	-163.318
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,134%	-1,678%

42. Pénzügyi instrumentumok

2024. december 31.

adatok ezer Ft-ban

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

	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Valós értéken értékelt eszközök</i>		
Részesedések	40.453.000	40.453.000
Értékpapírok	9.431.416	9.431.416
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi eszközök</i>		
Vevőkövetelések	1.704.341	1.704.341
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	10.045.466	10.045.466
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	41.703	41.703
Kötvénytartozások	7.034.507	7.034.507
Kötvénykamatok	309.205	309.205
Hosszú lejáratú hitelek	1.500.000	1.500.000
Lízing rövid lejáratú része	66.658	66.658
Szállítói kötelezettségek	2.138.265	2.138.265

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

2023. december 31.

adatok ezer Ft-ban

	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Valós értéken értékelt eszközök</i>		
Részesedések	26.316.137	26.316.137
Értékpapírok	755.113	755.113
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi eszközök</i>		
Vevőkövetelések	292.770	292.770
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	7.321.625	7.321.625
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	55.307	55.307
Kötvénytartozások	7.034.257	7.034.257
Kötvénykamatok	309.074	309.074
Lízing rövid lejáratú része	166.632	166.632
Szállítói kötelezettségek	56.387	56.387

A valós értéken értékelt pénzügyi eszközök a valós érték hierarchia 2. szintje szerint kerültek értékelésre, az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke a valós érték észszerű közelítése.

43. Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. január 1.	Pénzáramok	Árfolyam- változás és átsorolás	Leányvállalat bekerülése	2024. december 31.
Bankhitelek és lízingkötelezettségek hosszú	55.307	-	-13.604	2.726.173	2.767.876
Bankhitelek és lízingkötelezettség rövid	166.532	-166.632	66.658	-	66.658
Kötvénytartozások	7.343.331	-309.074	309.205	-	7.343.462
Összesen	7.565.270	-475.706	362.259	2.726.173	10.177.996

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2023. január 1.	Pénzáramok	Árfolyam- változás és átsorolás	Leányvállalat bekerülése	2023. december 31.
Bankhitelek és lízingkötelezettségek hosszú	239.385	-17.446	-166.632	-	55.307
Bankhitelek és lízingkötelezettség rövid	205.325	-205.325	166.632	-	166.532
Kötvénytartozások	7.347.540	-309.074	304.865	-	7.343.331
Összesen	7.792.250	-531.845	304.865	-	7.565.270

44. Függő kötelezettségek

A Csoport nem rendelkezik függő követelésekkel, függő kötelezettségekkel 2023. és 2024. december 31-én.

45. Ügyvezetés és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2024. és 2023. évben díjazásban részesültek. A Társaságnak a vezető tisztségviselőkkel nincs olyan szerződése, amely a Társaságra nézve szerződéseik megváltoztatásával jövőbeni kötelezettségeket keletkeztetne.

adatok ezer HUF-ban	2024 (ezer HUF/év)	2023 (ezer HUF/év)
Felügyelő Bizottság megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (3 fő)	3.960	3.840
Igazgatóság tagjainak megbízásos jogviszonyú tiszteletdíja (4 fő)*	-	-

*Az Igazgatóság tagjai Igazgatósági tagságból származó javadalmazásban nem részesültek.

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

Juttatások a kulcspozícióban lévő felső- és középvezetés részére

adatok ezer HUF-ban	2024.12.31.-én végződő üzleti évre	2023.12.31.-én végződő üzleti évre
Bérek és egyéb bér típusú kifizetések*	152.772	144.157
Bérráulások	19.600	18.477

*2024 4 fő, 2023. évben 5 fő volt a kulcspozícióban lévő felső- és középvezetés átlagos statisztikai létszáma.

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai díjazásáról szóló 2024. évi Javadalmazási jelentés és Javadalmazási politika megtekinthető a Csoport honlapján.

46. Függő kötelezettségek és követelések

A Csoport nem rendelkezik függő követelésekkel, függő kötelezettségekkel 2023. és 2024. december 31-én.

47. 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.

48. 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 2024. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

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

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

49. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A Társaság 2025. április 9-én megtartott igazgatósági ülésén a Társaság 2024. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját jóváhagyta.

50. 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 2024. üzleti évre (2024. január 1-től 2024. december 31-ig) vonatkozó beszámolási időszakban a következőképpen kerültek meghatározásra.

A Konszolidált Tőkeáttételi Mutató a nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készült auditált konszolidált éves pénzügyi kimutatás, a Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány pedig a Kibocsátó önálló, egyedi, auditált, a magyar számviteli szabályok szerint készített éves pénzügyi beszámolójának alapul vételével került kiszámításra. Összehasonlító adatként a 2023.12.31-ei fordulónappal készített auditált éves konszolidált, illetve a Kibocsátó éves egyedi pénzügyi beszámolók alapján számított mutatószámok szerepelnek.

50.1 Konszolidált Tőkeáttételi Mutató (%)

Konszolidált Tőkeáttételi Mutató = $\text{Nettó Konszolidált Adósság} / \text{Pénzeszközökkel és Vevői Előlegekkel csökkentett Teljes Konszolidált Eszközállomány}$, 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	2024.12.31. auditált	2023.12.31. auditált, összehasonlító
Konszolidált Adósság	KA	9.061.821	7.477.714
Teljes Eszközállomány	TE	76.746.761	44.076.302
Pénzeszközök és Pénzeszköz Egyenértékesek	P	10.045.466	7.321.625
Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközök	EP	-	-
Vevői előlegek	VE	1.206.873	16.611
Nettó konszolidált adósság	KA – P – EP	0**	156.089
Pénzeszközökkel és Vevői Előlegekkel csökkentett Teljes Konszolidált Eszközállomány	TE – VE – P – EP	65.494.422	36.738.066
Konszolidált Tőkeáttételi Mutató	(KA-P-EP) / (TE-VE-P-EP)	0%**	0.42%
Elvárt maximális érték*		65%	

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

** A BGP Csoport nettó konszolidált adóssága 2024.12.31-én 0 forint, mivel a szabad pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek konszolidált egyenlege meghaladta a konszolidált adósságállományt.

50.2 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 Célra Elkülönített Pénzeszközökkel.
- **Kibocsátói Saját Tőke = ST** jelenti a Kibocsátó teljes saját tőkéjét, valamint az Alárendelt Tulajdonosi Kölcsönöket.

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

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

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

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

Megnevezés	Rövidítések	2024.12.31. auditált	2023.12.31. auditált, összehasonlító
Kibocsátói Adósság	KA	7.506.636	7.419.833
Pénzeszközök és Pénzeszköz Egyenértékesek	P	6.053.071	4.698.769
Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközök	EP	-	-
Nettó Kibocsátói Adósság	KA – P – EP	1.453.565	2.721.064
Kibocsátói Saját Tőke	ST	55.008.324	32.008.542
Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány	(KA-P-EP) / ST	0.03	0.09
Elvárt maximális érték*		1.00	

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

51. Mérlegfordulónap utáni események

A Cégcsoporton belül tervezett átalakítások

A BGP Cégcsoport hatékonyságának növelése érdekében 2024. február 7-én közzétett döntése alapján szervezeti átalakításokat hajtott végre 2024. üzleti év folyamán, amelynek célja a már meglévő tevékenységek egy-egy leányvállalat alá történő szervezése volt. A három, már meglévő, de a cégstruktúrában eddig nem elkülönítetten működő üzletágait – logisztikai, hospitality, lakóingatlan – egy-egy leányvállalat alá szervezte, ideértve az adott területen működő leányvállalatait és egyes befektetési alapjait. Továbbá 2024. év végén a BGP Cégcsoport konszolidációs körébe kerülő GroundUp Kft. megvásárlásával a Cégcsoport tevékenységeit bővítette generálkivitelezési tevékenységgel. A szervezeti változások 2025. január 1-től léptek életbe, az üzletágak megkezdték elkülönült működésüket, és az üzletágak vezetésére kijelölt vagy létrehozott holding társaságok átvették a tevékenységet végző munkavállalókat.

Tranzakció

A 2024. december 5. napján közzétett tranzakciók lezárultak, a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap („BG4 Alap”) befektetési jegyeinek mindösszesen 78,84%-ának megvásárlására kerül sor. A befektetési jegyek 60,58%-át a Társaság, a további 18,26%-ot a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap vásárolja meg, mellyel a Társaság tulajdoni aránya 5%-ról 83,84%-ra nő.

A Biggeorge Property Nyrt. és a kötvények hitelminősítésének éves felülvizsgálata

A Scope Ratings GmbH. 2025. február 13-án befejezte a Biggeorge Property Nyrt., mint Kibocsátó kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeként a Scope Ratings GmbH. megerősítette a Kibocsátó tavalyi besorolását B+, stabil kilátással, valamint a kibocsátott kötvények eddigi besorolását BB- fokozattal.

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

<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/178379>

Alaptőke-emelés és új részvények tőzsdei bevezetése

A Társaság Igazgatósága által 2024. december 4. napján, valamint 2024. december 31. napján elhatározott alaptőke-emelések során kibocsátott, összesen 5.925.000 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított, „A” sorozatú törzsrészcémet.

Az Új Részvények Xtend piacra történő bevezetését a BÉT mérlegfordulónapot követően, 2025. január 27. napján hagyta jóvá, illetve azok Xtend piacra történő regisztrációja is megtörtént. Ezt követően a Társaság HU0000201678 ISIN azonosítójú sorozatában mindösszesen 25.835.000 darab törzsrészccel lehetséges a kereskedés a BÉT Xtend piacán.

Az orosz-ukrán háború hatása

A jelenleg is zajló orosz-ukrán háború gazdasági hatásai (pl.: anyagellátási problémák, infláció, energiaárak volatilitása, ingatlanpiaci kereslet visszaesése tekintetében), illetve a negatív gazdasági hatások ellensúlyozása érdekében bevezetett számos jegybanki és kormányzati intézkedés hatásai továbbra is érzékelhetőek. A háború esetleges eskalálódása vagy más háborúk, fegyveres konfliktusok kialakulása negatív hatással lehetnek a gazdasági szereplők üzleti tevékenységére és eredményességére, azonban ennek hatása nem becsülhető. 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 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, 2025. április 9.