

Biggeorge Property Nyrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

A 2025. éves beszámolóhoz

Budapest, 2026. április 09.

.....

a vállalkozás vezetője

I. Általános rész

A társaság működési módja: nyíltkörű részvénytársaság. A társaság tulajdonosai a beszámolási időszak végén az alábbiak voltak:

Tulajdonos megnevezése	Tulajdonrész e Ft	Tulajdoni hányad %
Biggeorge Holding Kft.	7 980	3,09%
Nagygyörgy Tibor János	237 580	91,96%
Farkas Dávid		
Nagygyörgy Tamás László	12 790	4,95%
Bozsovcics Zsolt		
összesen	258 350	100%

Az Nyrt. alaptőkéje 258.350 E Ft, amely 25.835.000 db, egyenként 10 Ft névértékű, névre szóló törzsrészvényből áll.

Név: **Biggeorge Property Nyíltkörűen Működő Részvénytársaság**
Székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.
Tevékenysége: Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Cégjegyzékszám: 01-10-048468
KSH azonosító szám: 25297078-7740-114-01
Adóigazgatási szám: 25297078-2-41
Bankszámlaszám: 10103173-54311200-01000007 MBH Bank Nyrt.
Honlap címe: www.biggeorgeproperty.hu

A vállalkozás tartós részesedéssel rendelkezik az alábbi vállalkozásokban:

Társaság neve	Jegyzett tőke	Tulajdonosi részesedés %	Befektetés névértéke
B-Six Kft.	3 000 000	100,00%	3 000 000
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	130 000 000	100,00%	130 000 000
BN Ingatlan Zrt	1 000 000 000	100,00%	1 000 000 000
GroundUp Kft.	41 000 000	100,00%	41 000 000
NYN Property Kft.	254 314 208	50,00%	127 157 104
Biggeorge Hospitality Kft.	3 020 000	100,00%	3 020 000
WCF Invest Kft.	3 010 000	100,00%	3 010 000
Illatos Office Kft.	234 046 554	50,00%	117 023 277
Roham 5 Ingatlan Kft.	298 047 762	50,00%	149 023 881
SPDM Ingatlan Kft.	111 530 266	50,00%	55 765 133
Wersic Kft.	3 000 000	74,00%	2 220 000
Biggeorge REIT Nyrt.	3 785 905 000	74,87%	2 834 505 000
Biggeorge Homes International Zrt	1 385 235 900	0,36%	5 010 000
Biggeorge Commercial Kft.	130 000 000	100,00%	130 000 000
Biggeorge Homes Magyarország Zrt	20 000 000	100,00%	20 000 000
összesen			4 620 734 395

Tisztségviselők jelenleg:

A Vezérigazgató az Igazgatóság, mint a Társaság ügyvezető szervének jogait gyakorolja. (megbízatása 2015.06.03. napjától határozatlan időre szól): Nagygyörgy Tibor

A beszámoló aláírásáért felelős vezető:

Név: Nagygyörgy Tibor János
Cím: 1025 Budapest, Verecke út 140.

Beszámolót készítette:

Kormos Zsuzsanna
PM nyilvántartási szám: 165580

A Társaság 2025. évi beszámolója anyavállalatként része a Biggeorge Property vállalkozáscsoport összevont (konszolidált) éves beszámolójának.

A Biggeorge Property vállalkozáscsoport összevont (konszolidált) éves beszámolójának összeállítását a **RIBZ Plus Tanácsadó Kft.** (Cím: 1111 Budapest, Lágymányosi utca 12. Fsz. 2. ajtó, adószám: 13926791-2-43, képviselő: dr. Rózsa Ildikó) végzi.

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló a 1023 Budapest, Lajos u. 28-32. szám alatt tekinthető meg.

A számviteli politika főbb vonásai:

A beszámolási forma meghatározása:

A számviteli törvény 9. §-a alapján Éves beszámolót készítünk.

A mérleg formája:

Az éves beszámoló mérlegét „A” változatban készítjük el, a mérleg tételek további alábontás ill. összevonás (Sztv. 22 § (2), 71 § (4)) lehetőségével nem élünk.

Az Eredménykimutatás formája:

Az éves beszámoló összköltség eljárással készülő eredménykimutatást készítjük el, az eredménykimutatás tételeinek további alábontás ill. összevonás (Sztv. 22 § (2), 71 § (4)) lehetőségével nem élünk.

A beszámoló készítés időpontjának meghatározása:

A beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e.

A mérlegkészítés napja a tárgyévet követő év április 09-e.

Tárgyi eszközök, értékpapírok besorolása:

A számviteli törvény 23. § (4) bekezdése szerint a termelőeszközöket a befektetett eszközök, illetve a forgóeszközök közé rendeltetésük, használatuk alapján soroljuk be.

A forgóeszközök között mutatjuk ki mindazokat az eszközöket, amelyek nem tartósan szolgálják az Rt tevékenységét, vagyis egy év vagy egy évnél rövidebb időszak alatt elhasználódnak, illetve elhagyják a vállalkozást.

Amennyiben az eszközök használata, rendeltetése az eredeti besorolást követően megváltozik, mert az eszköz a tevékenységet, a működést tartósan már nem szolgálja vagy fordítva, akkor a besorolást meg kell változtatni, a befektetett eszközöket át kell sorolni a forgóeszközök közé vagy fordítva.

Az értékpapírok beszerzésének célját az ügyvezetés határozza meg és ennek alapján vesszük állományba a befektetett pénzügyi eszközök vagy a forgóeszközök között. Módosításra (átcsoportosításra) is csak az ügyvezetése alapján kerül sor a tárgyévét érintően legkésőbb mérlegkészítéskor.

Az értékcsökkenési leírás módszere:

Az immateriális javak értékcsökkenését lineáris leírással 6 év alatt számoljuk el.

A tárgyi eszközök értékcsökkenését a bekerüléskor megtervezett hasznos élettartam alatt lineáris kulcsok alkalmazásával, napi értékcsökkenéssel számoljuk el.

A 200.000 forint egyedi érték alatti tárgyi eszközök bekerülési értékét teljes összegben használatba vételkor számoljuk el értékcsökkenési leírásként. Továbbiakban csak analitikus nyilvántartást vezetünk róluk.

Az értékvesztések és visszairások elszámolása:

Az értékvesztések, a terven felüli értékcsökkenések elszámolását, számítási módját és információ bázisát az Eszközök és források értékelési szabályzata tartalmazza.

Az Rt. él az értékvesztés és a terven felüli értékcsökkenés visszairásának lehetőségével.

Amennyiben a vevő, az adós minősítése alapján a követelés várhatóan megtérülő összege jelentősen meghaladja a követelés könyv szerinti értékét, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszairással csökkenteni kell. Az értékvesztés visszairásával a követelés könyv szerinti értéke nem haladhatja meg a 65. § (1)-(3) bekezdése szerinti nyilvántartásba vételi (devizakövetelés esetén a 60. § szerinti árfolyamon számított) értékét.

Számviteli elszámolás szempontjából minősítést igénylő témák:

Jelentős összegű hibának tekintjük, ha az ellenőrzéssel, önellenőrzéssel feltárt hibák és hibahatások adott üzleti évre vonatkozó értéke meghaladja a mérleg főösszegének 2 százalékát, de minimum 1.000.000.- Ft-ot.

Megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hibának tekintjük, ha az ellenőrzéssel, önellenőrzéssel feltárt jelentős összegű hibák és hibahatások adott üzleti évre vonatkozó értéke a hiba feltárás évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke értékét több, mint 20 százalékkal növeli vagy csökkenti.

Kisösszegű követelésnek tekintjük azokat a követeléseket, amely esetében a végrehajtás költségeinek háromszorosát nem haladja meg a követelés összege.

Az értékvesztés elszámolása szempontjából jelentősnek és tartósnak tekintjük:

a vevők és adósok minősítése és a mérlegkészítéskor rendelkezésre álló információk alapján megállapított követelés könyv szerinti értéke és a követelés várható megtérülési összege közötti veszteségjellegű különbözetet, ha az a könyv szerinti értéknek több mint 10 százaléka.

a terven felüli értékcsökkenés meghatározásánál a könyv szerinti érték és a piaci érték különbözetét akkor tekintjük jelentősnek, ha annak összege magasabb, mint az 1 évi terv szerinti értékcsökkenés összege.

tartósnek tekintünk minden olyan változást, ami 1 éven túli változást mutat.

Leltározás

Mivel az analitikus nyilvántartásokat év közben folyamatosan, az előírásoknak megfelelően vezeti a vállalkozás, a leltárt ezek alapján készíti el. A vállalkozás az analitikus nyilvántartásokat év közben folyamatosan ellenőrzi, egyeztetésük évente általában kétszer történik meg.

A követelések és kötelezettségek egyeztetésére egyenlegközlő levelek alapján történő visszajelzések szolgálnak. A tárgyi eszközök leltározását mennyiségi felvétellel végzi a társaság, december 31-i fordulónappal, legalább két évente. Ezek leltározási rendjét a Leltárkészítési és leltározási szabályzat tartalmazza. Készletekkel a Társaság nem rendelkezik, a működéshez szükséges irodaszereket, nyomtatványokat, tisztítószereket a számla beérkezésével egyidejűleg költségként elszámolja.

Az immateriális javak, a folyamatban lévő beruházások, a befektetett pénzügyi eszközök és az adott előlegek leltározása az analitikus nyilvántartással történő egyeztetéssel és rovincsolással történik.

A leltárkülönbözetek a tárgyévi eredmény terhére számoljuk el.

A beszámolóhoz kapcsolódó kiegészítések, magyarázatok

I. MÉRLEG

A. Befektetett Eszközök

adatok e HUF

Megnevezés	Alapítás- átszervezés aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javak összesen	Ingatlanok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyész- állatok	Beruházások, felújítások	Tárgyi eszközök összesen	Mind- összesen
NYITÓ BRUTTÓ É.		0	7 768	5 000	0	12 768	56 000	0	3 527	0	0	59 527	72 295
Vásárlás	0		3 333			3 333						0	3 333
Apportálás		0				0		0				0	0
Előállítás			0			0			0			0	0
Egyéb növekedés				0		0				0		0	0
Átsorolás					0	0					0	0	0
Bef. len. beruh. (előleg) növekedése						0					0	0	0
Növekedés összesen	0	0	3 333	0	0	3 333	0	0	0	0	0	0	3 333
0-ra írás	0					0	0					0	0
Selejtezés		0				0		0				0	0
Eladás			0			0		0				0	0
Apportba átadás				0		0				0		0	0
Egyéb csökkenés					0	0					0	0	0
Bef. len. beruh. (előleg) csökkenése						0					0	0	0
Csökkenés összesen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZÁRÓ BRUTTÓ É.	0	0	11 101	5 000	0	16 101	56 000	0	3 527	0	0	59 527	75 628
Nyitó é.cs.		0	3 480	5 000	0	8 480	26 880	0	2 958	0	0	29 838	38 318
Növekedés		0	1 311		0	1 311	2 800	0	163	0	0	2 963	4 274
Csökkenés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Záró é. cs.	0	0	4 791	5 000	0	9 791	29 680	0	3 121	0	0	32 801	42 592
NYITÓ NETTÓ É.	0	0	4 288	0	0	4 288	29 120	0	569	0	0	29 689	33 977
ZÁRÓ NETTÓ É.	0	0	6 310	0	0	6 310	26 320	0	406	0	0	26 726	33 036

Befektetett pénzügyi eszközök

adatok e HUF

Társaság neve	Jegyzett tőke	Tulajdonosi részesedés %	Befektetés névértéke	Bekerülési érték	Elszámolt értékhelyesbítés/értékvesztés	Értékhelyesbített érték
B-Six Kft.	3 000	100,00%	3 000	3 000	406 483	409 483
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	130 000	100,00%	130 000	370 000	1 314 415	1 684 415
BN Ingatlan Zrt	1 000 000	100,00%	1 000 000	749 820	355 657	1 105 477
GroundUp Kft.	41 000	100,00%	41 000	1 041 452	190 267	1 231 719
NYNProperty Kft.	254 314	50,00%	127 157	127 158	180 005	307 163
Biggeorge Hospitality Kft.	3 020	100,00%	3 020	1 381 516	138 758	1 520 274
WCF Invest Kft.	3 010	100,00%	3 010	90 000	-90 000	0
Illatos Office Kft.	234 047	50,00%	117 023	224 300	383 411	607 711
SPDM Ingatlan Kft.	111 530	50,00%	55 765	63 800	4 238	68 038
Roham 5 Ingatlan Kft.	298 048	50,00%	149 024	606 600	118 301	724 901
Wersic Kft.	3 000	74,00%	2 220	74	1 311	1 385
Biggeorge REIT Nyrt.	3 785 905	74,87%	2 834 505	2 834 505	2 061 268	4 895 773
Biggeorge Homes International Zrt	1 385 236	0,36%	5 010	85 000	-73 638	11 362
Biggeorge Commercial Kft.	130 000	100,00%	130 000	130 200	-130 200	0
Biggeorge Homes Magyarország Zrt	20 000	100,00%	20 000	20 000	4 794 461	4 814 461
Összesen:	5 759 807		4 617 714	7 727 425	9 654 737	17 382 161

A fenti táblázat szemlélteti a Társaság tulajdonában lévő üzletrészek bekerülési és 2025.12.31-i piaci értékét, továbbá a tárgyévben változással érintett üzletrészek az alábbiak:

- a Társaság a B-Ten Kft-ben fennálló 6 %-os tulajdonosi részesedését 2025.10.14-én értékesítette
- a Biggeorge Homes International Zrt.-ben fennálló tulajdonosi részesedés mértéke 100%-ról 0,36 %-ra csökkent az új tulajdonos által végrehajtott tőkeemelés következtében

Egyéb tartós részesedés

adatok e HUF

Társaság neve	Jegyzett tőke	Tulajdonosi részesedés %	Befektetés névértéke	Bekerülési érték	Elszámolt értékhelyesbítés/értékvesztés	Értékhelyesbített érték
Biggeorge Homes International Zrt	1 385 236	0,36%	5 010	85 000	-73 638	11 362
Összesen:	1 385 236		5 010	85 000	-73 638	11 362

A Biggeorge Homes International Zrt.-ben fennálló tulajdonosi részesedés mértéke 100%-ról 0,36 %-ra csökkent az új tulajdonos által végrehajtott tőkeemelés következtében

Részesedés (tartós befektetési jegy)	Darab szám	Bekerüléskori 1 db-ra jutó nettó érték	Bekerüléskori nettó érték	Mérlegforduló-napi 1 db-ra jutó nettó érték	Elszámolt értékhelyesbítés/értékvesztés	Mérlegforduló-napi nettó érték
Biggeorge30. Ingatlanfejlesztő Alap	64 000 000	90,8873	5 816 787 264	118,7099	1 780 645 824	7 597 433 088
Biggeorge4. Ingatlanfejlesztő Alap	39 512 500	246,3753	9 734 905 763	238,5179	-310 466 330	9 424 439 433
Biggeorge12. Ingatlanfejlesztő Alap	1 411 511	454,5453	695 961 174	495,0760	2 844 012	698 805 186
Biggeorge25. Ingatlanfejlesztő Alap	413 940	21.252,61	8 797 305 365	24.456,2828	1 326 128 331	10 123 433 696
Biggeorge40. Ingatlanfejlesztő Alap	571 960	14.073,3752	8 049 407 652	43.501,1613	16 831 516 551	24 880 924 203
Biggeorge32. Ingatlanfejlesztő Alap	83 847 011	95,3404	7 994 010 732	182,3160	7 292 641 512	15 286 652 244
Biggeorge18. Ingatlanfejlesztő Alap	955 500	693,9867	610 383 458	655,3762	15 828 471	626 211 929
Biggeorge55. Ingatlanfejlesztő Alap	1 313 542	380,6498	506 238 836	397,2352	15 546 347	521 785 183
Összesen:	192 025 964		42 205 000 244		26 954 684 718	69 159 684 962

A fenti táblázat szemlélteti a Társaság tulajdonában lévő befektetési jegyek bekerülési és a 2025.12.31-i piaci értékét, továbbá a tárgyévben változással érintett befektetési jegyek az alábbiak:

- 2025.02.24-én 36.500.000 db Biggeorge 4. Ing.fejl. Ing.bef. Alap befektetési jegy került vásárlásra, melynek következtében 39.512.500 db Biggeorge 4. befektetési jeggyel rendelkezik a Társaság.
- A Társaság 1.411.511 db Biggeorge 12. Ing.fejl. Ing.bef. Alap befektetési jeggyel rendelkezik, az alábbi változások történtek a tárgyévben:
 - 2025.10.14-én értékesítésre került 79.082 db,
 - 2025.11.28-án értékesítésre került 89.930 db,
 - 2025.12.08-án értékesítésre került: 1.411.511 db,
 - 2025.12.16-án vásárlásra került: 1.411.511 db.
- 2025.09.22-én 18.040 db Biggeorge 25. Ing.fejl. Ing.bef. Alap befektetési jegy került vásárlásra, melynek következtében 413.940 db Biggeorge 25. befektetési jeggyel rendelkezik a Társaság.
- 2025.03.20-án 39.355 db, 2025.09.22-én 26.630 db Biggeorge 40. Ing.fejl. Ing.bef. Alap befektetési jegy került vásárlásra, melynek következtében 571.960 db Biggeorge 40. befektetési jeggyel rendelkezik a Társaság.
- 2025.01.17-én 31.509.482 db Biggeorge 32. Ing.fejl. Ing.bef. Alap befektetési jegy került vásárlásra, melynek következtében 83.847.011 db Biggeorge 32. befektetési jeggyel rendelkezik a Társaság.
- A Társaság 955.500 db Biggeorge 18 Ing.fejl. Ing.bef. Alap befektetési jeggyel rendelkezik, a tárgyévben az alábbi változások történtek:
 - 2025.12.08-án értékesítésre került 645.770 db,
 - 2025.12.09-én értékesítésre került: 121.096 db,
 - 2025.12.10-én értékesítésre került: 1.775.000 db,
 - 2025.12.16-án vásárlásra került: 766.866 db.
- 2025.01.22-én 5.000.000 db Biggeorge 55. Ing.fejl. Ing.bef. Alap befektetési jegy került vásárlásra. 2025.12.03-án devizanem váltás történt a befektetési jegynél, HUF-ról EUR-ra, melynek következtében 1.313.542 db-ra változott a darabszám.

adatok e HUF

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	Összeg
Biggeorge HospitalityKft. EUR	529 781
WFC Invest Kft.	5 690
BN Zrt.- HUF	151 274
BN Zrt.- EUR	9 678
Biggeorge REIT Nyrt. HUF	627 104
Biggeorge REIT Nyrt. EUR	1 575
NYNProperty Kft.	7 223
SPDM Ingatlan Kft.	9 743
Illatos Office Kft.	214 318
Roham5 Ingatlan Kft.	31 312
Biggeorge Commercial Kft.- HUF	225 154
Összesen:	1 812 852

adatok e HUF

Tartósan adott kölcsön jelentős részesedési viszonyban álló v.-ban	Összeg
Biggeorge Homes International Zrt. HUF	290 272
Biggeorge Homes International Zrt. EUR	37 374
Összesen:	327 646

A Társaság a leányvállalatai részére nyújtott kölcsönállományát a fenti táblázatok részletezik.

A tárgyév során a leányvállalatok részére összesen **16.469.117 e Ft** összegben történt új kölcsönfolyósítás, valamint a járó kamatok tőkésítése.

A korábban nyújtott kölcsönökből a tárgyévben összesen **14 852 155 e Ft** került visszafizetésre a Társaság részére.

Kölcsönfolyósítások és 2025.évi kamattőkésítések:

- NYNProperty Kft. - 577 e Ft
- Biggeorge Hospitality Kft. – 922.022 e Ft
- WFC Invest Kft. – 454 e Ft
- SPDM Ingatlan Kft. - 9.743 e Ft
- Illatos Office Kft. – 184.117 e Ft
- Roham5 Ingatlan Kft. – 2.501 e Ft
- BN Ingatlanfejlesztő Zrt. – 161.262 e Ft
- Biggeorge REIT Nyrt. – 7.979.127 e Ft
- Biggeorge Homes International Zrt. – 6.821.160 e Ft,
- Biggeorge Homes Magyarország Zrt. – 163.000 e Ft,
- Biggeorge Commercial Kft. – 225.154 e Ft.

Kölcsön törlesztések:

- Biggeorge Hospitality Kft. – 654.291 e Ft
- BN Ingatlanfejlesztő Zrt. – 310 e Ft
- Biggeorge REIT Nyrt. – 7.500.096 e Ft
- Biggeorge Homes International Zrt. – 6.534.458 e Ft,
- Biggeorge Homes Magyarország Zrt. – 163.000 e Ft.

B. Forgóeszközök

Készletek

adatok e HUF

adatok e Ft-ban	2024.év	2025.év
Közvetített szolg. – Egyéb	35	0
Közvetített szolg. -Szőnyeg bérlés	0	187
Összesen	35	187

Követelések

adatok e HUF

adatok e Ft-ban	2024.év	2025.év
Vevőkövetelések – Forintos	635	0
Vevőkövetelések – Devizás	3 009	2 827
Elszámolt értékvesztés	-3 009	-2 827
Összesen	635	0

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2024.év	2025.év
Vevőkövetelések	1 939	0
Osztalékkövetelés – B-Six Kft.	121 022	0
Osztalékkövetelés – BN Zrt.	39 349	0
Osztalékkövetelés - Biggeorge Commercial Kft.	39 590	39 590
Osztalékkövetelés – Illatos Office Kft.	19 790	60 146
Osztalékkövetelés – Roham 5 Ingatlan Kft.	98 593	162 042
Osztalékkövetelés – SPDM Ingatlan Kft.	15 165	73 096
Osztalékkövetelés – NYNProperty Kft.	23 398	30 461
Tao. Csoporttaggal szembeni köv. - BN Zrt.	135 577	3 424
Tao. Csoporttaggal szembeni köv. - BGA	18 384	39 579
Tao. Csoporttaggal szembeni köv. – GU	1 825	41 430
Tao. Csoporttaggal szembeni köv. - WFC Invest	3	49
Tao. Csoporttaggal szembeni köt. – Emerald Hotel Management Kft.	0	5 069
Tao. Csoporttaggal szembeni köt. - Biggeorge Commercial Kft.	0	127
Tao. Csoporttaggal szembeni köt. – BG Homes Magyarország Zrt.	0	459 660
Összesen	357 689	914 673

Követelések egyéb részesedésben lévő vállalkozással szemben (rövid)	2024.év	2025.év
Tao. Csoporthoz tartozó szembeni köt. - BG Homes International Zrt.	0	1 004
Összesen	0	1 004
Egyéb követelés	2024.év	2025.év
Szállító előleg számlák áfa elszámolása	1 120	3 118
Letét – állampapír HUF	6 200	6 200
Letét – állampapír EUR	59 463	55 883
Belföldi szállító	285	0
NAV Társasági adó	564	564
NAV Társasági adó csoportos	43 701	0
NAV szja	0	10
NAV Cégaadó	91	91
NAV Áfa	38 095	53 510
HIPA	93	804
NAV szocho	0	931
Összesen:	149 612	121 111

Értékpapírok

adatok e HUF

adatok e Ft-ban	2024.év	2025.év
Forgatási célú értékpapír – MNB kötvény	7 587 802	0
Összesen	7 587 802	0

A Társaság befektetési portfóliójában korábban szereplő, 2025. február 06-án vásárolt Magyar Államkötvény a futamidő végén, 2026. február 13-án lejárt, így az állomány kivezetésre került. A tárgyév során a Társaság nem hajtott végre újabb állampapír vásárlást.

Pénzeszköz:

Pénzeszközök	2024.12.31	2025.12.31
Pénztár, csekkek	363	363
Bankbetétek	6 052 708	1 342 720
Pénzeszközök összesen	6 053 071	1 343 083

Aktív időbeli elhatárolások

adatok e HUF

Aktív időbeli elhatárolások	2024.12.31	2025.12.31
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 220	1 753
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 989	4 478
Aktív időbeli elhatárolások összesen	3 209	6 231

D. Saját tőke

adatok e HUF

	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	258 350	69 900	69 900	258 350
Tőketartalék	20 724 556	0	0	20 724 556
Eredménytartalék	15 299 649	941 948		16 241 597
Lekötött tartalék	29 796	0	0	29 796
Értékelési tartalék	17 756 079	22 879 428	3 421 782	37 213 725
Adózott Eredmény	939 894	4 400 346	939 894	4 400 346
Saját tőke összesen	55 008 324	28 291 622	4 431 576	78 868 370

A társaság 2025. évi adózott eredménye 4 400 346 e. Ft, amely nyereség volt.

E. Céltartalékok

A Társaság nem képezett céltartalékot 2025-ben.

F. Kötelezettségek

A Társaságnak hátrасorolt kötelezettsége 2025.12.31.-én nem volt.

Hosszú lejáratú kötelezettsége 2025.12.31.-én 10 779 486 e HUF

adatok e HUF

Tartozások kötvénykibocsátásból	2024.év	2025.év
Tartozás kötvénykibocsátásból - HUF-NKP	7 000 000	7 000 000
Összesen:	7 000 000	7 000 000

Beruházási és fejlesztési hitelek	2024.év	2025.év
BG Finance Zrt. – BEH37051512	28 754	0
BG Finance Zrt. – BEH36931512	28 754	0
Összesen:	57 508	0
Tartós kötelezettségek kapcs. váll. szemben	2024.év	2025.év
Kapott kölcsön – BN Zrt. HUF	902 508	0
Kapott kölcsön – Wersic Kft.	61 262	65 667
Kapott kölcsön - Biggeorge Commercial Kft.	56 835	0
Kapott kölcsön - GroundUp Kft.	3 374 265	1 063 429
Kapott kölcsön – BG Homes Magyarország Zrt. HUF	0	2 650 390
Összesen:	4 394 870	3 779 486

Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	2024.év	2025.év
Kapott kölcsön - SPDM Ingatlan Kft	95 057	0
Összesen:	95 057	0

Rövid lejáratú kötelezettségek 2025.12.31-én 1 112 162 e HUF

adatok e HUF

Rövid lejáratú hitel	2024. év	2025.év
BG Finance Zrt. – BEH37051512 hitel átsorolás 2025.évi törlesztés	3 941	28 754
BG Finance Zrt. – BEH36931512 hitel átsorolás 2025.évi törlesztés	3 941	28 755
Összesen:	7 882	57 509

Szállítók	2024.év	2025.év
Külföldi szállítók	438	0
Belföldi szállítók	8 361	8 247
Összesen:	8 799	8 247
Rövid lej. kötelezettségek kapcs. váll. szemben	2024.év	2025.év
Vevő követelés - BN	2 262	0
Belföldi szállítók – BN	136	11 622
Tao. Csoporttaggal szembeni köt. – B-Six	0	80
Tao. Csoporttaggal szembeni köt. - BG Hospitaliy Kft	11 631	14 681
Tao. Csoporttaggal szembeni köt. - B-Seven Kft	1 899	0
Kapott kölcsön - Biggeorge Commercial Kft	52 000	0
Kapott kölcsön - GroundUp Kft.	536 605	298 256
Kapott kölcsön – B-Six Kft.	0	367 169
Kapott kölcsön – BG Homes Magyarország Zrt. HUF	0	1 901
Összesen:	604 533	693 709

Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben	2024.év	2025.év
Kapott kölcsön - SPDM Ingtatlan	300	0
Összesen:	300	0

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2024.év	2025.év
VEVŐ áfa elszámolás	540	0
Csoportos Társasági adó	0	348 530
Tao Csoporttaggal szembeni köt.- B-Seven	0	3 237
Innovációs járulék	73	74
Szociális hozzájárulási adó	621	0
NAV Szja	1 779	0
Jövedelem elszámolási számla	7 712	746
NAV Egyéni TB járulék	2 295	110
TB járulék kieg.	3	0
Összesen:	13 023	352 697

Passzív időbeli elhatárolások

adatok e HUF

Passzív időbeli elhatárolások	2024.év	2025.év
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	30 037	25 828
Költségek, ráfordítok passzív időbeli elhatárolása	328 684	315 822
Passzív időbeli elhatárolások összesen	358 721	341 650

II. EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok e HUF

1. Értékesítés nettó árbevétele

adatok e Ft-ban	2024.év	2025.év
Értékesítés Nettó Árbevétele	41 236	0
Belföldi Értékesítés árbevétele	41 236	0
Export Értékesítés árbevétele	-	-

2. Egyéb bevétel

adatok e Ft-ban	2024.év	2025.év
Egyéb Bevétel	164	4

3. Költségek, ráfordítások

adatok e Ft-ban	2024.év	2025.év
Anyagköltség	758	20
Igénybe vett szolgáltatások értéke	102 099	91 455
Egyéb szolgáltatások értéke	16 824	31 041
Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	245	-
Anyagjellegű ráfordítások	119 926	122 516

4. Személyi jellegű ráfordítások

adatok e Ft-ban	2024.év	2025.év
Béreköltség	150 584	3 960
Személyi jellegű egyéb kifizetés	2 188	108
Bérbiztosítás	19 600	309
Személyi jellegű ráfordítások	172 372	4 377

5. Értécsökkenés, Egyéb ráfordítás

adatok e Ft-ban	2024.év	2025.év
Értécsökkenés	3 363	4 274
Egyéb ráfordítás	42 374	66
Üzemi Eredmény	-296 635	-131 229

6. Pénzügyi műveletek bevételei, ráfordításai

adatok e HUF

	2024.év	2025.év
Kapott (járó) osztalék és részesedés	1 041 899	3 447 724
ebből kapcsolt vállalkozástól kapott	964 239	3 443 192
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	400
ebből kapcsolt kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	28 450	-
ebből kapcsolt kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	781 064	2 048 428
ebből kapcsolt kapcsolt vállalkozástól kapott	19 721	95 140
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	290 193	606 271
ebből értékelési különbözet	48 953	-
Pénzügyi műveletek bevételei	2 141 606	6 102 823
Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-
ebből kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	17 276	-
ebből kapcsolt	-	-
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	416 057	867 965
ebből kapcsolt	39 807	508 614
Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	297 389	207 189
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	174 355	385 199
ebből értékelési különbözet	-	70 119
Pénzügyi műveletek ráfordításai	905 077	1 460 353
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	1 236 529	4 642 470

Társasági adó levezetése:

adatok e HUF

<i>7.(1).§ Tao. Adóalap csökkentő tételek</i>		
7)	Tao. törvény szerinti adóévre elszámolható értékcsökkenés	4 034
8)	Társasági adó törvény szerint tárgyi eszköz állományból kivezetett, átsorolt eszköz számított nyilvántartási értéke	-
21)	Kapott (járó) osztalék, részesedés	3 447 724
Adóalap csökkentő összesen		3 451 758
<i>8.(1).§ Tao. Adóalap növelő tételek</i>		
4)	Számviteli törvény szerinti terv szerinti értékcsökkenés	4 274
6)	Számviteli törvény szerinti tárgyi eszköz állományból kivezetett, átsorolt eszköz könyv szerinti értéke	-
11)	Ráfordításként elszámolt jogerős bírság, Art. és Tb-törvények szerinti jogkövetkezmények az önellenőrzési pótlék kivételével	21
35)	Ellenőrzött külföldi társaságban lévő részesedésre vagy a bejelentett részesedéshez kapcsolódó korrekció	203 838
53)	Egyéb adóalapot növelő tétel	35
Adóalap növelés összesen		208 168
<i>Az adózás előtti eredményből származó adóalap meghatározása</i>		
	Adózás előtti eredmény	4 163 494
	Adóalap csökkentés	3 451 758
	Adóalap növelés	208 168
	Adóalap az adózás előtti eredményből	1 267 652
	Veszteség felhasználás	-
	Adózás alapját képező eredmény	1 267 652
	Számított társasági adó – 9%	110 895
	Adókedvezmények	-
	Adómentesség	-
	Fizetendő társasági adó	110 895
	Adózott eredmény	4 400 346

2022.01.01-től létrejött a Biggeorge Property Nyrt. által képviselt társasági adócsoport (csoportazonosító szám: 17103174-6-41, csoportképviselő adószáma: 25297078-2-41), a csoportos társasági adóalany tagjai:

Biggeorge Property Nyrt. (asz: 25297078-2-41, csoportképviselő)
 BN Zrt. (asz: 13454904-2-41)
 Biggeorge Alapkezelő Zrt. (asz: 13589288-2-41)
 WFC Invest Kft. (asz: 27121724-2-41)
 Biggeorge Hospitality Kft. (asz: 14456181-2-41)
 GroundUp Kft. (asz: 25565513-2-41)
 Biggeorge Homes Magyarország Zrt. (asz: 32673636-2-41)
 Biggeorge Homes International Zrt (asz: 32489156-2-41)
 Biggeorge Commercial Kft. (asz: 25448676-2-41)
 B-Six Befektető Kft. (asz: 25199619-2-41)
 Emerald Hotel Management Kft. (asz: 13479907-2-41)

A háború gazdasági hatásai már érzékelhetőek (pl.: anyagellátási problémák, ingatlanpiaci kereslet visszaesése), de pontosan nem előre láthatóak, továbbá a széleskörű jegybanki és kormányzati intézkedések hatásai még nem ismertek. A háború esetleges eszkalálódása 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. Az esemény pénzügyi hatása nem becsülhető.

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 Biggeorge Property Nyrt. vezetése és a tulajdonos eltökélt aziránt, hogy a Cégcsoport folytassa vállalkozási tevékenységét, az ehhez szükséges esetleges intézkedéseket biztosítani fogja, ezért az éves beszámoló a vállalkozás folytatásának feltételezésével készült.

Éves beszámoló

CASH-FLOW-kimutatás

Időszak: 2025.01.01-2025.12.31.

adatok e HUF

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-6 962 543	8 628 557
1.a	Adózás előtti eredmény ±	939 894	4 511 241
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben+	-48 953	-524 512
2.	Elszámolt amortizáció +	3 363	4 274
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	297 389	207 189
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	11 174	
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	7 691	-552
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-428 981	-2 653 839
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-10 208	-17 071
9.	Vevőkövetelés változása ±	-83	635
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-7 736 997	7 215 109
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	3 169	-3 022
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -		-110 895
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-7 414 580	-12 797 791
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-8 473 298	-16 717 034
15.	Befektetett eszközök eladása +	171 722	2 104 815
16.	Hosszú lej. nyújtott kölcs. és elh. bankbetétek törleszt., megszűnt., bevált. +-	1 095 034	14 451 863
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és bankbetétek -	-1 249 937	-16 085 159
18.	Kapott osztalék, részesedés +	1 041 899	3 447 724

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	15 682 472	-540 754
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	59 250	
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	5 609 181	14 305 983
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	11 429 325	
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-1 415 284	-14 846 737
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	1 305 349	-4 709 988
27.	Devizás pénzeszközök átvértékelése +	48 953	
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (±I±II±III.+27. sor) ±	1 354 302	-4 709 988

Biggeorge Property Nyrt.

VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Idegen tőke}}$	438,64	644,70
2	Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját tőke}}$	22,80	15,51
3	Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	22,15	15,08
4	Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	81,43	86,57
5	Befektetett eszközök aránya %	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	78,82	97,38
6	Forgóeszközök aránya %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	21,18	2,61

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	1 354 302	-4 709 988
2	Likviditási mutató %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	2254,53	214,00
3	Likviditási gyorsráta %	$\frac{\text{Forgóeszk.-készletek}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	2254,52	213,99

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Nettó árbevétel}}$	2279,30	
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Eszközök összesen}}$	1,39	4,83
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{saját tőke}}$	1,71	5,58
4	Tőkearányos osztalék %	$\frac{\text{Fizetendő osztalék}}{\text{jegyzett tőke}}$		

1. Tájékoztató kiegészítések

A képviselőre jogosult személy neve és lakóhelye, aki az éves beszámolót aláírja.

Név: Nagygyörgy Tibor

Cím: 1025 Budapest, Verecke út 140.

Név: Farkas Dávid

Cím: 1124 Budapest, Tamási Áron utca 54. 9. em. 39. ajtó

Név: Nagygyörgy Tamás László

Cím: 1037 Budapest, Haránt köz 9.

Név: Bozsovcics Zsolt

Cím: 1029 Budapest, Rézsü utca 75/B

Könyvvizsgálati kötelezettség

Cég neve: RSM Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1139 Budapest, Váci út 99-105. BalanceHall ép. 4.emelet

Cégjegyzékszám: 01-10-142128

Könyvvizsgálatért felelős partner: Mosonyi Ádám, bejegyzett könyvvizsgáló

Kamarai tagsági száma: 007424

A Biggeorge Property Nyrt. 5.400.000 Ft + ÁFA könyvvizsgálati díjat fizetett a RSM Hungary Zrt. részére.

Beszámoló elkészítése: Kormos Zsuzsanna állította össze.

PM nyilvántartási szám: 165580

Környezetvédelem

A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök nem rendelkezett a Társaság. A veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok nincsenek a Társaságnál
A környezetvédelemmel kapcsolatos egyéb adatai Társaságunknak nincsenek.

Budapest, 2026. április 09.

vezérigazgató