



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090  
Fax: +36 1 266 6438  
www.bdo.hu

BDO Magyarország  
Könyvvizsgáló Kft.  
1103 Budapest, Kóér utca 2/a  
Laurus Irodaházak C épület  
1476 Budapest, Pf.138.

## Független könyvvizsgálói jelentés

a Biggeorge Reit Nyrt. részvényesei részére

### A KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK KÖNYVVIZSGÁLATÁRÓL KÉSZÜLT JELENTÉS

#### Vélemény

Elvégeztük a Biggeorge Reit Nyrt. és konszolidálásba bevont vállalata (a „Csoport”) 23300093L15775181644-2023-12-31-hu.zip<sup>1</sup> digitális fájlban lévő 2023. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves pénzügyi kimutatások a 2023. december 31-i fordulónapra készített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **6 313 195 ezer Ft -**, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból, konszolidált egyéb átfogó eredménykimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó eredménye **2 742 181 ezer Ft nyereség -**, konszolidált saját tőke változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált kiegészítő megjegyzésekből állnak.

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

#### A vélemény alapja

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

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

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

<sup>1</sup> fent hivatkozott 23300093L15775181644-2023-12-31-hu.zip éves beszámoló digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal: 03511076c9a8d89ede7cc64ce63ffcd716d251b5d503e99603f9f000ce62737

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar kőrtöltött felelősségi társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú kőrtöltött felelősségi társaság tagja és a független cegekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

### **Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések**

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

<b>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés</b>	<b>Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésre</b>
<b>Befektetési célú ingatlanok</b> Hivatkozással a konszolidált pénzügyi kimutatások 3. megjegyzéseire	<p>Könyvvizgálatunk a befektetési célú ingatlanok alátámasztására a következő alapvető könyvvizsgálati eljárásokat tartalmazta:</p> <p>Értékeljük a független külső értékbecslő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, objektivitását.</p> <p>Értékeljük az értékbecslő által alkalmazott módszertan és fő feltételezések megfelelőségét az ingatlan iparággal kapcsolatos ismereteink alapján.</p> <p>Ellenőriztük a befektetési célú ingatlanok mérlegértékének meghatározásához használt alapadatok pontosságát, relevanciáját, újraszámítással ellenőriztük a kalkuláció pontosságát.</p> <p>Vizsgáltuk a releváns pénzügyi beszámolási standardok megfelelő alkalmazását, a számviteli elszámolásokat és közzétételeket.</p>
A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban a befektetési célú ingatlanok mérlegértéke 2023. december 31-én 5 552 519 ezer Ft, 2022. december 31-én 4 135 676 ezer Ft. A fenti mérlegérték a befektetési célú ingatlanok becsült valós értékét tükrözi, amelynek meghatározásához a Csoport független külső értékbecslő szakértőt alkalmazott. Az értékelés következtében 1 097 136 ezer Ft átértékelési különbözet került elszámolásra az egyéb működési bevételek között.	
Az értékbecslés számos feltételezésen alapul az ingatlanok értékét befolyásoló tényezőkkel kapcsolatban, amelyek bizonytalanságot hordoznak, ezért a befektetési célú ingatlanok valós értéke is változhat annak megfelelően, ahogy a befolyásoló tényezők változnak.	

### **Egyéb információk**

Az egyéb információk a Biggeorge Reit Nyrt. és konszolidálásba bevont vállalata 2023. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.



A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegetése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, beleértve, hogy a konszolidált üzleti jelentés megfelel-e a számviteli törvény 95./B. § (2) bekezdés e) és f) pontjában foglalt követelményeknek és erről, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása. A számviteli törvény alapján nyilatkoznunk kell továbbá arról, hogy a konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották-e a számviteli törvény 95./B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) illetve 95./C. § (2) bekezdés a)-e) pontjában meghatározott információkat.

E felelősségünk teljesítése során az üzleti jelentéssel kapcsolatos véleményünk kialakításánál a Bizottság (EU) a 2004/109/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek az egységes elektronikus beszámolási formátumot meghatározó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről szóló 2019/815. (2018. december 17.) felhatalmazáson alapuló rendeletét („ESEF-rendelet”), mint az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket előíró egyéb más jogszabályt vettük figyelembe.

Véleményünk szerint a Biggeorge Reit Nyrt. és konszolidálásba bevont vállalata 2023. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Biggeorge Reit Nyrt. és konszolidálásba bevont vállalata 2023. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény, valamint az előzőekben felsorolt egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival. A konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95./B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) illetve 95./C. § (2) bekezdés a)-e) pontjában meghatározott információkat.

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

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

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090  
Fax: +36 1 266 6438  
www.bdo.hu

BDO Magyarország  
Könyvvizsgáló Kft.  
1103 Budapest, Kőér utca 2/a  
Laurus Irodaházak C épület  
1476 Budapest, Pf. 138.

alapuló számvitel konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

### **A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége**

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

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.



Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

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

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha - rendkívül ritka körülmények között - azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert ésszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

## **JELENTÉS EGYÉB JOGI ÉS SZABÁLYOZÓI KÖVETELMÉNYEKRŐL**

Az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 10. cikkének (2) bekezdésével összhangban az alábbi nyilatkozatokat tesszük a független könyvvizsgálói jelentésünkben a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok által előírt jelentéstételi kötelezettségeken felül:

### *A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama*

A 2023. június 19-i közgyűlésen kerültünk megválasztásra a Biggeorge Reit Nyrt. könyvvizsgálójának, és megbízásunk három éve tart megszakítás nélkül.

### *A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja*

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a konszolidált pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a Biggeorge Reit Nyrt. auditbizottságához

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségu társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapu korlátolt felelősségu társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2024. április 09-én adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

### *Nem könyvvizsgálati szolgáltatások nyújtása*

Kijelentjük, hogy a Csoport részére nem nyújtottunk semmilyen, az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 5. cikkének (1) bekezdésében ismertetett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatást. Ezen túlmenően kijelentjük, hogy a Biggeorge Reit Nyrt. és az általa kontrollált vállalkozás részére nem nyújtottunk olyan egyéb, nem könyvvizsgálati szolgáltatásokat, amelyek nem szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban vagy a konszolidált üzleti jelentésben.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírói minősülnek.

## **A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK PREZENTÁLÁSÁNAK AZ EGYSÉGES ELEKTRONIKUS BESZÁMOLÁSI FORMÁTUMRA VONATKOZÓ RENDELET KÖVETELMÉNYEINEK VALÓ MEGFELELÉSÉRŐL KÉSZÍTETT JELENTÉS**

Elvégeztünk egy kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízást a Csoport 23300093L1S775I81644-2023-12-31-hu.zip<sup>1</sup> digitális fájlban lévő konszolidált pénzügyi kimutatásai („ESEF formátumú konszolidált pénzügyi kimutatások”) prezentálásának az ESEF-rendeletben meghatározott követelményeknek való megfelelésére vonatkozóan.

### ***A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősségei az ESEF formátumú konszolidált pénzügyi kimutatásokért***

A vezetés felelős az ESEF-rendeletnek megfelelő ESEF formátumú konszolidált pénzügyi kimutatások prezentálásáért. Ez a felelősség magában foglalja:

- a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az alkalmazandó XHTML formátumban való elkészítését;
- megfelelő iXBRL-címkék kiválasztását és alkalmazását az ESEF-rendelet követelményei szerint, szükség esetén megítélést alkalmazva, beleértve a releváns címkék teljeskörű alkalmazását, valamint a bővítő elemek megfelelő létrehozását és kapcsolását; és
- az ESEF-rendelet alkalmazása szempontjából releváns belső kontroll kialakítását, bevezetését és fenntartását.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért, beleértve az ESEF-rendeletnek való megfelelést.

### ***A mi felelősségünk és a végrehajtott munka összefoglalása***

A mi felelősségünk annak véleményezése az általunk szerzett bizonyítékok alapján, hogy az ESEF formátumú konszolidált pénzügyi kimutatások prezentálása minden lényeges szempontból megfelel-e az

<sup>1</sup> fent hivatkozott 23300093L1S775I81644-2023-12-31-hu.zip éves beszámoló digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal: 03511076c9a8d896ede7cc64ce63ffcd716d251b5d503e99603f9f000ce62737



ESEF-rendelet követelményeinek. Kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízásunkat a 3000. témaszámú, „Múltbeli pénzügyi információk könyvvizsgálatán vagy átvilágításán kívüli, bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízások” című (felülvizsgált) bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízásokra vonatkozó magyar nemzeti standarddal (ISAE 3000) összhangban hajtottuk végre.

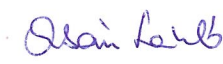
Az ISAE 3000 szerinti kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízás magában foglalja az ESEF-rendeletnek való megfelelésre vonatkozó bizonyíték szerzését célzó eljárások végrehajtását. A kiválasztott eljárások jellege, ütemezése és terjedelme, beleértve az ESEF-rendeletben meghatározott követelményektől való, akár csalásból, akár hibából eredő lényeges eltérések kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függ. Kellő bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízásunk magában foglalta a címkézés megismerését, a Csoport ESEF-rendelet követelményeinek alkalmazása szempontjából releváns belső kontrolljainak megismerését, valamint annak ellenőrzését, hogy megfelelően alkalmazták-e az XHTML formátumot, a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak a Csoport által az XBRL jelölési nyelv használatával történő címkézése teljességének értékelését, az ESEF-taxonómiából választott iXBRL-elemek Csoport általi használata és, ahol nem azonosítottak megfelelő elemet az ESEF-taxonómiában, a bővítő elemek létrehozása megfelelőségének ellenőrzését, valamint a kapcsolat használatának értékelését a bővítő elemek vonatkozásában.

Meggyőződésünk, hogy az általunk szerzett bizonyíték elegendő és megfelelő ahhoz, hogy megalapozza véleményünket.

### Vélemény


Véleményünk szerint a Csoport 2023. december 31-ével végződő évre vonatkozó, a 23300093L15775181644-2023-12-31-hu.zip<sup>1</sup> digitális fájlban lévő ESEF formátumú konszolidált pénzügyi kimutatásainak prezentálása minden lényeges szempontból megfelel az ESEF-rendelet követelményeinek.

Budapest, 2024. április 9.

  
Orbán László  
Cégvezető

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



  
Baumgartner Ferenc  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági száma: 002955

<sup>1</sup> fent hivatkozott 23300093L15775181644-2023-12-31-hu.zip éves beszámoló digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal: 03511076c9a8d896ede7cc64ce63ffcd716d251b5d503e99603f9f000ce62737

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. egy magyar korlátolt felelősségű társaság, az egyesült királyságbeli BDO International Limited garancia alapú korlátolt felelősségű társaság tagja és a független cégekből álló nemzetközi BDO hálózat része.

BDO Hungary Audit Ltd., a Hungarian limited liability company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent firms.

**BIGGEORGE REIT NYRT. (KORÁBBI NEVÉN BGP INVESTMENT ZRT.)**

**2023. DECEMBER 31.**

**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

---



**BIGGEORGE REIT NYRT. (KORÁBBI NEVÉN BGP INVESTMENT ZRT.)**

**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT**

Készült: Magyarország, Budapest

Mérlegfordulónap: 2023. december 31.

Beszámoló időszak: 2023.01.01. - 2023.12.31.



## Tartalomjegyzék

1.	ÁLTALÁNOS RÉSZ .....	8
1.1	A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA .....	8
1.2	A MÉRLEGKÉSZÍTÉS ALAPJA .....	9
2.	SZÁMVITELI POLITIKA.....	10
2.1	A SZÁMVITELI POLITIKA LÉNYEGES ELEMEI .....	10
2.1.1	A konszolidáció alapja .....	10
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	12
2.1.3	Árbevétel .....	12
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	13
2.1.5	Befektetési célú ingatlanok .....	14
2.1.6	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése.....	16
2.1.7	Immateriális javak.....	16
2.1.8	Goodwill .....	17
2.1.9	Készletek.....	17
2.1.10	Követelések .....	17
2.1.11	Pénzügyi eszközök.....	17
2.1.12	Pénzügyi eszközök értékvesztése .....	19
2.1.13	Pénzügyi kötelezettségek.....	20
2.1.14	Céltartalékok .....	20
2.1.15	Társasági adó.....	21
2.1.16	Lízing .....	22
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	22
2.1.18	Osztalék.....	22
2.1.19	Pénzügyi műveletek eredménye .....	23
2.1.20	Állami támogatások.....	23
2.1.21	Fordulónap utáni események.....	23
2.2	A SZÁMVITELI POLITIKA VÁLTOZÁSAI.....	24
2.3	BIZONYTALANSÁGI TÉNYEZŐK.....	27
2.4	A CSOPORT ÖSSZETÉTELE .....	28
2.5	ESZKÖZVÁSÁRLÁSOK .....	28
3.	BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK .....	28
4.	KÉSZLETEK .....	29
5.	EGYÉB KÖVETELÉSEK ÉS AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK.....	29
6.	PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK.....	29
7.	SAJÁT TŐKE .....	30
8.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KAPCSOLT KÖTELEZETTSÉGEK .....	30
9.	SZÁLLÍTÓI KÖTELEZETTSÉGEK .....	30

10. RÖVID LEJÁRATÚ KAPCSOLT KÖTELEZETTSÉGEK .....	30
11. JÖVEDELEMADÓ KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK .....	31
12. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK ÉS PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK .....	31
13. ÁRBEVÉTEL .....	31
14. EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK .....	31
15. IGÉNYBEVETT ÉS EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK.....	32
16. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK .....	32
17. EGYÉB MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK.....	33
18. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI.....	33
19. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI .....	33
20. JÖVEDELEMADÓK .....	34
21. EGY RÉSZVÉNYRE JUTÓ EREDMÉNY .....	34
22. SZEGMENSINFORMÁCIÓK.....	34
23. KOCKÁZATKEZELÉS.....	35
24. PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK .....	39
25. IGAZGATÓSÁG ÉS FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG JAVADALMAZÁSA.....	39
26. FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK ÉS KÖVETELÉSEK .....	39
27. BESZÁMOLÓ KÉSZÍTŐ SZEMÉLYE .....	40
28. A BESZÁMOLÓ KÖNYVVIZSGÁLATTAL TÖRTÉNŐ ELLENŐRZÉSE, KÖNYVVIZSGÁLÓ DÍJAZÁSA .....	40
29. A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK KÖZZÉTÉTELRE ENGEDÉLYEZÉSE .....	40
30. MÉRLEGFORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK .....	40



**BIGGEORGE REIT NYRT. (KORÁBBI NEVÉN BGP INVESTMENT ZRT.)**  
**2023. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

**Konszolidált mérleg**

	Melléklet	2023.12.31.	2022.12.31.
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Befektetési célú ingatlanok	3	5.552.519	4.135.676
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>5.552.519</b>	<b>4.135.676</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	4	71.751	0
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	5	24.581	392.399
Jövedelemadó követelések	11	59	0
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6	664.285	1.564.939
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>760.676</b>	<b>1.957.338</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>6.313.195</b>	<b>6.093.014</b>
<b>FORRÁSOK</b>			
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	7	3.785.905	3.785.905
Eredménytartalék		2.487.572	-254.609
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>		<b>6.273.477</b>	<b>3.531.296</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés		0	0
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>6.273.477</b>	<b>3.531.296</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	8	16.176	0
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>16.176</b>	<b>0</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Szállítói kötelezettségek	9	2.299	39.256
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	10	0	641.908
Jövedelem adó kötelezettségek	11	0	21
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	12	21.243	1.880.533
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>23.542</b>	<b>2.561.718</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>6.313.195</b>	<b>6.093.014</b>

A 8-41. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**BIGGEORGE REIT NYRT. (KORÁBBI NEVÉN BGP INVESTMENT ZRT.)**  
**2023. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

**Konzolidált átfogó eredménykimutatás**

	Melléklet	2023	2022
Értékesítés nettó árbevétele	13	3.565	964
Egyéb működési bevétel	14	2.840.681	74
<b>Bevételek összesen</b>		<b>2.844.246</b>	<b>1.038</b>
Igénybevett és egyéb szolgáltatások	15	25.036	6.416
Személyi jellegű ráfordítások	16	806	0
Egyéb működési ráfordítások	17	80.642	248.904
<b>Működési költségek</b>		<b>106.484</b>	<b>255.320</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>2.737.762</b>	<b>-254.282</b>
Pénzügyi bevételek	18	43.301	7.986
Pénzügyi ráfordítások	19	-38.882	-7.881
<b>Pénzügyi eredmény</b>		<b>4.419</b>	<b>105</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>2.742.181</b>	<b>-254.177</b>
Tényleges jövedelemadók	20	0	-66
<b>Adózott eredmény</b>		<b>2.742.181</b>	<b>-254.243</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>2.742.181</b>	<b>-254.243</b>
<b>Ebből:</b>			
<b>Anyavállalatra jutó rész</b>		<b>2.742.181</b>	<b>-254.243</b>
<b>Külső tulajdonosra jutó rész</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap és hígított)</b>	21	<b>724,31</b>	<b>-67,16</b>
<b>– Ft-ban</b>			

A 8-41. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



**BIGGEORGE REIT NYRT. (KORÁBBI NEVÉN BGP INVESTMENT ZRT.)**  
**2023. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**Konszolidált saját tőke változás kimutatása**

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	<b>Jegyzett tőke</b>	<b>Eredmény-tartalék</b>	<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>Nem ellenőrzésre jogosító részesedés</b>	<b>Saját tőke összesen</b>
<b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>	<b>5.000</b>	<b>-366</b>	<b>4.634</b>	<b>0</b>	<b>4.634</b>
7 Tőkeemelés (apport)	3.780.905	0	3.780.905	0	3.780.905
Tejjes átfogó jövedelem	0	-254.243	-254.243	0	-254.243
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>3.785.905</b>	<b>-254.609</b>	<b>3.531.296</b>	<b>0</b>	<b>3.531.296</b>
Tejjes átfogó jövedelem	0	2.742.181	2.742.181	0	2.742.181
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>3.785.905</b>	<b>2.487.572</b>	<b>6.273.477</b>	<b>0</b>	<b>6.273.477</b>

A 8-41. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**BIGGEORGE REIT NYRT. (KORÁBBI NEVÉN BGP INVESTMENT ZRT.)**  
**2023. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**Konszolidált Cash Flow kimutatás**

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzés	2023	2022
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Adózás előtti eredmény		2.742.181	-254.177
<i>Korrekciók:</i>			
Fizetett kamat	19	4.277	7.879
Kapott kamat	18	-25.223	-7.934
Ingtatlan értékesítésének eredménye	17	80.621	0
Befektetési célú ingatlanok valós értékelése	3	-2.840.649	248.903
<i>Működő tőke változásai</i>			
Vevő és egyéb követelések változása	5	367.818	-392.399
Készletek változása	4	-71.751	0
Szállítók változása	9	-36.957	39.256
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	10,11,12	-2.485.022	2.522.116
Fizetett nyereségadó	20	-80	-45
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>-2.264.785</b>	<b>2.163.599</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Befektetési célú ingatlan megszerzése	3	-580.246	-603.674
Befektetési célú ingatlan értékesítéséből származó bevétel	3	1.923.431	0
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>1.343.185</b>	<b>-603.674</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Tőkeemelés	7	0	0
Fizetett kamatok	19	-4.277	-7.879
Kapott kamatok	18	25.223	7.934
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>20.946</b>	<b>55</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		-900.654	1.559.980
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	6	1.564.939	4.959
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege</b>		<b>664.285</b>	<b>1.564.939</b>

A 8-41. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

A Biggeorge REIT Nyrt. (korábbi nevén BGP Investment Zrt.) későbbiekben a „Társaság” vagy leányvállalataival együttesen a „Csoport” – 2021. március 19-én alakult.

A Társaság székhelye 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

A Társaság hivatalos közzétételeinek a weboldala: <https://biggeorge-reit.hu/hu/befektetoknek>

A Társaság többségi tulajdonosa a Biggeorge Property Nyrt., amely konszolidált beszámolót készít, és leányvállalatként a Társaságot, valamint annak 100%-os tulajdonában álló leányvállalatát, a Pro-Centoquaranta Kft.-t is teljeskörűen bevonja.

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként került nyilvántartásba vételre 2022. március 7-én. A Társaság célja 2023. üzleti évben az volt, hogy 2023. december 31-ig teljesítse a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvényben előírt feltételeket, és szabályozott ingatlanbefektetési társaságként folytassa tevékenységét a jövőben. A Biggeorge Property Nyrt. Igazgatósága 2023. május 4-én megtartott rendkívüli igazgatósági ülésén az 2/2023. (V.4.) számú igazgatósági határozatban döntött arról, hogy megtesz minden szükséges intézkedést annak érdekében, hogy a Biggeorge REIT Zrt. megfeleljen minden jogszabályi követelménynek a szabályozott ingatlanbefektetési társasági minősítés megszerzéséhez, illetve ahhoz, hogy a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő bejegyzés alapjául szolgáló kérelmet benyújthassa a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére 2023. december 31. napjáig. Erre való tekintettel az Igazgatóság döntése alapján elindult a Biggeorge REIT Zrt. nyilvánosan működő részvénytársasági formaváltásának folyamata és a feltételes Nyrt.-vé válást a Cégbíróság 2023. július 17-én bejegyezte, valamint megkezdte a Biggeorge REIT Zrt. részvényeinek a tőzsdei bevezetését, illetve a törvényi feltételek szerinti közkézhányad kialakításához szükséges részvényesi struktúra alapját képező befektetői tárgyalásokat, a tervezett részvényeladásokat, illetve tőkebevonásokat.

A Társaság 2023. üzleti év folyamán teljesítette az előírt követelményeket és kérelme alapján, a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) jóváhagyásával, 2023. október 27-én megtörtént a részvények tőzsdei bevezetése a BÉT részvény szekciójának Standard kategóriájába. 2023. november 22-én a Budapesti Értéktőzsdén a Társaság Nyrt.-vé alakult, részvényeinek jegyzése a standard kategóriában elindult.

Ezt követően a Társaság 2023. december 12-én szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba vételre került az illetékes adóhatóság által, továbbá a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2024. január 29. napján kelt Cg.01-10-141300/34. számú határozatával bejegyzésre került a cégjegyzékbe.

A Társaság 2022. július 25-én megvásárolta a Biggeorge Property Nyrt. 100%-os tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Kft.-t, amely tulajdonosa a Szabadbattyán területén található összesen mintegy 70 hektár területű ingatlanportfóliónak, melyen ipari-logisztikai park fejlesztést készít elő. A Társaságnak jelenleg a Pro-Centoquaranta Kft. az egyetlen leányvállalata, amely 2023.



december 12-én a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársaságként nyilvántartásba vételre került.

A Csoport tevékenysége elsősorban a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele, az ingatlankezelés, vagyonkezelés és az ingatlanfejlesztés.

## 1.2 A mérlegkészítés alapja

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

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

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

*ii) A beszámoló készítésének alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2023. január 1-jén kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

*iii) Az értékelés alapja*

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

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

## 2. Számviteli politika

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

### 2.1 A számviteli politika lényeges elemei

#### 2.1.1 A konszolidáció alapja

##### ***Leányvállalatok***

A konszolidált éves beszámoló a Biggeorge REIT 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 megszerzéskori értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

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

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

részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

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

### **Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás**

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

- Koncentrációs teszt elvégzése: opcionálisan elvégezheti az úgynevezett valós érték koncentráció vizsgálatot. Ha a vizsgálat eredménye pozitív, akkor a tevékenység- és eszközcsoport nem üzleti tevékenység, további értékelésre nincs szükség. A vizsgálat eredménye akkor pozitív, amennyiben a megszerzett bruttó eszközök lényegében teljes valós értéke egyetlen azonosítható eszközben vagy hasonló azonosítható eszközök egy csoportjában koncentrálódik.
- Amennyiben a valós érték koncentráció vizsgálat eredménye negatív vagy ha a gazdálkodó egység úgy dönt, hogy nem végzi el a vizsgálatot, akkor a gazdálkodó egységnek végre kell hajtania az IFRS 3. B8–B12D. bekezdésben meghatározott értékelést, hogy megítélje, hogy a tranzakció üzleti kombinációnak minősül-e.
- Üzleti kombinációnak minősül amennyiben a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és folyamatokat tartalmaznak, amelyek együttesen hozzájárulnak az outputok létrehozásához. A megszerzett folyamat akkor tekinthető érdeminek, ha az kritikus az outputok előállításának folytatásához, és a megszerzett inputok között olyan szervezett munkaerő van, amely rendelkezik a folyamat végrehajtásához szükséges tudással, tapasztalattal, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, valamint egyedinek vagy ritkának tekinthető, azaz nem pótolható jelentős költség, erőfeszítés nélkül a további működés érdekében.

### **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.



### 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 kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

### 2.1.3 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel, így a bérleti díjból származó árbevétel és a ráfordítás is az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra.

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

### **Teljesítési kötelek**

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

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

### **Tranzakciós ár meghatározása**

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

### **Osztalék- és kamatbevételek**

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

### **Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek**

Egy pénzügyi eszközből származó kamatbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a gazdasági hasznok be fognak folyni a Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető. A kamatbevétel időarányosan kerül megjelenítésre a fennálló tőkeösszeg figyelembevételével 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 értékesíthetőek.

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



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

A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. Évi CII. Törvény („Szt tv.”) előírásai alapján a Csoport a következők szabályok betartását számviteli oldalról támogatja:

- A szabályozott ingatlanbefektetési társaságnak a számviteli jogszabályok szerinti mérlegfőösszege legalább hetven százalékának megfelelő értékű ingatlanportfólióval kell rendelkeznie.

- A szabályozott ingatlanbefektetési társaság - összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére kötelezett társaság esetében a konszolidációba bevont valamennyi társaság összevont - portfóliójában egyetlen ingatlan, vagy más szabályozott ingatlanbefektetési társaságban fennálló részesedés értéke sem haladhatja meg a szabályozott ingatlanbefektetési társaság számviteli jogszabályok szerinti mérlegfőösszegének a harminc százalékát.

- Amennyiben a szabályozott ingatlanbefektetési társaság összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére kötelezett, akkor a viszonyítás alapja az összevont (konszolidált) mérleg mérlegfőösszege, egyéb esetben a szabályozott ingatlanbefektetési társaság - számviteli törvény szerinti - mérlegének mérlegfőösszegéhez kell viszonyítani. az ingatlanok értékét növeli a számviteli törvény szerint az ingatlanokra tekintettel kimutatott érték helyesbítés összege. Éves beszámolóját a számviteli törvény 9/A. §-a alapján az IFRS-ek szerint készítő szabályozott ingatlanbefektetési társaság esetében az ingatlanok értéke tartalmazza a bekerülési értéken kívül a követő értékelés kapcsán elszámolt tételeket, függetlenül az alkalmazott értékelési modelltől.

- A szabályozott ingatlanbefektetési társaság és a szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársaság az ingatlanportfólióját legalább negyedévente, az üzleti év adott negyedévének utolsó napjára piaci értéken értékeli, és a szabályozott ingatlanbefektetési társaság az ingatlanok (1) bekezdés szerinti piaci értéke és könyv szerinti értéke közötti különbségét könyvviteli nyilvántartásában az alkalmazott számviteli politikája szerint, de legalább negyedévente elszámolja.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság, szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás vagy a projektársaságuk az éves beszámolóját a számviteli törvény 9/A. §-a alapján az IFRS-ek szerint készíti, az ingatlanok értékét az IFRS-ek szerinti átértékelési modell vagy valósérték-modell elveivel összhangban határozza meg.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság és a szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársaság portfóliójában lévő ingatlanok értékelése

a) piaci összehasonlításon alapuló módszerrel, történik, és minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlan esetében elvégezni.

Ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, projektársaság úgy ítéli meg, hogy a kiválasztott és alkalmazott értékelési módszer a továbbiakban már nem alkalmas az ingatlan piaci értékének becslésére, és egy másik módszer alkalmazása a korábbiaknál pontosabb becslést eredményez, és az adott ingatlan esetében az értékelési módszert megváltoztatja, ebben az esetben az indokokat az értékelési szakvéleményben részletesen bemutatja.

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére kötelezett szabályozott ingatlanbefektetési társaság az összevont (konszolidált) kiegészítő mellékletben bemutatja a beszámolóban szereplő ingatlan-portfólió értékelésére alkalmazott módszert.

A Csoport független ingatlanértékelőt alkalmaz a tulajdonában álló ingatlanok valós értékének megállapítására, és az ingatlanértékelő szakvéleményében kitér a Szt törvény által előírtakra:

- ellenőrizhető módon feltünteti a felhasznált adatokat és azok forrását, valamint jelzi, ha valamely, az ingatlan értékelését befolyásoló körülmény megítéléséhez szükséges információhoz nem fér hozzá,

- részletesen és ellenőrizhető módon bemutatja az értékelési módszertan lépéseit és az elvégzett számításokat,

- ismerteti az ingatlanra vonatkozó nyilvántartásban szereplő leírást (belföldi ingatlan esetében ideértve a még be nem jegyzett, széljegyként feltüntetett beadványok tartalmát is), az ingatlan földrajzi és gazdasági környezetét, valamint - adatokkal alátámasztva - az ingatlanpiaci körülményeket,

- ismerteti az ingatlan műszaki jellemzőit,

- mellékletként becsatolja

- mindazon megállapodások, okiratok másolatát, amelyek az ingatlan jogi helyzetének megítéléséhez szükségesek, illetve amelyek az ingatlanértékelés során figyelembevételre kerültek, tekintet nélkül arra, hogy azok a nyilvántartási bejegyzés alapját képezték-e, valamint

- belföldi ingatlan esetében az ingatlan tulajdoni lapjának harminc napnál nem régebbi, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68. §-ának megfelelő másolatát,

- külföldi ingatlan esetében az ingatlan fekvése szerinti állam joga szerinti nyilvántartási adatokat tartalmazó közokiratot vagy annak hiteles másolatát és az okirat hiteles fordítását.

### **2.1.6 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése**

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

### **2.1.7 Immateriális javak**

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

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év

végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

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

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek 3-6 év

### 2.1.8 Goodwill

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

### 2.1.9 Készletek

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

### 2.1.10 Követelések

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

### 2.1.11 Pénzügyi eszközök

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

A Csoport pénzügyi eszközei a kezdeti értékeléskor kerülnek besorolásra azok jellegének és céljának megfelelően. A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához először azt kell tisztázni, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés-e. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a gazdálkodó bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket



az egyéb átfogó eredménnyel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni.

#### *Amortizált bekerülési érték*

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

#### *Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben*

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt eszközök azok a pénzügyi eszközök, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash flow-k beszedésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

#### *Valós érték eredménnyel szemben*

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

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

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

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

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

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

### 2.1.12 Pénzügyi eszközök értékvesztése

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

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

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

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

#### Vevőkövetelések

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

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

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

### 2.1.13 Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

### 2.1.14 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) 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 követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

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

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

#### **2.1.15 Társasági adó**

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

A társasági adó alapja a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, szabályozott ingatlanbefektetési társaság és a szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság esetén a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény a 15. §-ban, az ingatlannal rendelkező társaság tagja esetében a 15/A. §-ban meghatározott jövedelem.

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

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

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

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



halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

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

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

### **2.1.16 Lízing**

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

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

### **2.1.17 Mérlegen kívüli tételek**

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

### **2.1.18 Osztalék**

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

A Szt törvény értelmében elvárt osztalék: a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás külön jogszabályban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető, a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként vagy szabályozott

ingatlanbefektetési elővállalkozásként történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 90%-a, továbbá a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás projektársasága esetében a projektársaság jogszabályban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető, a projektársaságként történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 100%-a, ide nem értve a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás vagy a projektársaságuk esetében a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) rendelkezéseivel összhangban az IFRS-ek szerinti éves beszámolóra történő áttérés kapcsán elszámolt egyszeri áttérési különbözet eredménytartalékban kimutatott összegét.

Abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni a Csoport.

Szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársasága csak olyan vállalkozás lehet, amely a létesítő okirata alapján az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék kifizetésére tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársasága szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének 100%-át javasolja osztalékként kifizetni.

#### **2.1.19 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-különbözeteket tartalmazza.

#### **2.1.20 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.

#### **2.1.21 Fordulónap utáni események**

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

## 2.2 A számviteli politika változásai

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

A Csoport számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal.

Meglévő, a Csoport pénzügyi kimutatásának összeállítása szempontjából releváns standardok értelmezései és új standardok, amelyek még nem hatályosak, és amelyeket a Csoport hatálybalépésük előtt nem alkalmaz:

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

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

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

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

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

A módosításokat a 2023. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni. A módosítások szűkítik az IAS 12 szerinti kezdeti megjelenítésre vonatkozó kivétel hatályát, és meghatározzák, hogy a Csoportoknak hogyan kell elszámolniuk az egyetlen tranzakcióból származó eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adót, mint például a lízingek és a leszerelési kötelezettségek. A módosítások tisztázzák, hogy amennyiben a kötelezettséget

rendező kifizetések adózási szempontból levonhatók, a vonatkozó adójogszabályok figyelembevételével megítélés kérdése, hogy az ilyen levonások adózási szempontból a kötelezettséghez vagy a kapcsolódó eszközkomponenshez rendelhetők-e hozzá. A módosítások értelmében a kezdeti megjelenítésre vonatkozó kivétel nem vonatkozik azokra az ügyletekre, amelyek a kezdeti megjelenítéskor azonos adóköteles és levonható átmeneti különbözeteket eredményeznek. Csak akkor alkalmazandó, ha a lízingkövetelés és lízingkötelezettség (vagy leszerelési kötelezettség és leszerelési eszköz komponens) megjelenítéséből olyan adóköteles és levonható átmeneti különbözetek keletkeznek, amelyek nem egyenlőek. A módosítások nem voltak hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

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

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

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

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

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

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



hosszú lejáratú besorolást, hogy a partner olyan opciói, amelyek a gazdálkodó egység saját tőkeinstrumentumainak átruházásával történő teljesítést eredményezhetnek, nem befolyásolják a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást. A módosítások azt is meghatározzák, hogy csak azok a kovenánsok befolyásolják a kötelezettség besorolását, amelyeknek a gazdálkodó egységnek a beszámolási fordulónapon vagy azt megelőzően meg kell felelnie. További közzétételek szükségesek az olyan hitelszerződésekből eredő hosszú lejáratú kötelezettségek esetében is, amelyek a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül teljesítendő kovenánsnak vannak alárendelve. A vezetőség értékelte a standard alkalmazásának várható hatását, és az nem jelentős.

### ***IFRS 16 Lízingszerződések: Lízingszerződés a Visszlízingszerződésben (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-lízingszerződés alkalmaz a lízingszerződés értékelésekor egy visszlízingszerződés során az IFRS 16 szerint, ugyanakkor nem változtatja meg a visszlízingszerződéshez nem kapcsolódó lízingszerződések elszámolását. Az eladó-lízingszerződés úgy határozza meg a „lízingszerződésdíjat” vagy a „felülvizsgált lízingszerződésdíjat”, hogy az eladó-lízingszerződés 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-lízingszerződést abban, hogy a lízingszerződés részleges vagy teljes megszűnésével kapcsolatos nyereséget vagy veszteséget az eredményben számolja el. Az eladó-lízingszerződés az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen alkalmazza a módosítást a kezdeti alkalmazás időpontja után kötött visszlízingszerződésekre, ami annak a beszámolási időszaknak a kezdete, amelyben a gazdálkodó egység először alkalmazta az IFRS 16 standardot. A vezetőség értékelte a standard lehetséges alkalmazását, és annak várhatóan nincsen hatása a konszolidált beszámolóra.

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

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

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások kiegészítik az IFRS-ben már szereplő követelményeket, és előírják a gazdálkodó egységnek a szállítói finanszírozási megállapodások feltételeinek közzétételét. Ezen túlmenően, a gazdálkodó egységeknek a beszámolási időszak elején és végén közzé kell tenniük a szállítói finanszírozási megállapodás pénzügyi kötelezettségeinek könyv szerinti értékét és azokat a sorokat, amelyeken ezek a kötelezettségek bemutatásra kerülnek, valamint azon pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti értékét és sorait, amelyekre vonatkozóan a finanszírozók már kiegyenlítették a megfelelő szállítói tartozásokat. A gazdálkodó egységeknek szintén közzé kell tenniük a szállítói finanszírozási 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 módosításokat az EU még nem fogadta be. A vezetőség értékelte a standard lehetséges alkalmazását, és annak várhatóan nincsen hatása a konszolidált beszámolóra.

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

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

### **2.3 Bizonytalansági tényezők**

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

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

## 2.4 A Csoport összetétele

A Csoport tulajdoni és szavazati hányada a következő volt a leányvállalatokban:

	2023. december 31.	2022. december 31.
Pro-Centoquaranta Kft. (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.)	100%	100%

A Pro-Centoquaranta Kft. 100%-os üzletrésze 2022. július 25-én került megvásárlásra a Biggeorge REIT Nyrt. által.

## 2.5 Eszközvásárlások

### 2022 évi eszközvásárlások

2022 során a Csoport konszolidációs körébe kerültek a Pro-Centoquaranta Kft. 100%-os tulajdoni részei. A Csoport a tranzakciót megvizsgálta és eszközvásárlásként azonosította, így goodwill nem került felvételre, az azonosított eszközökre került allokálásra a vételár és a megszerzésekori nettó eszközök értéke közötti különbség.

## 3. Befektetési célú ingatlanok

adatok ezer Ft-ban	Telek- Szabadbattyán
<b>2022. január 1-jén</b>	-
Megszerzés	4.384.579
Ráaktiválás	
Értékesítés	
Valós érték változás	-248.903
<b>2022. december 31-én</b>	<b>4.135.676</b>
Megszerzés	
Ráaktiválás	580.246
Értékesítés	-2.004.052
Valós érték változás	2.840.649
<b>2023. december 31-én</b>	<b>5.552.519</b>

### **Értékelési elvek:**

A befejezett befektetési célú ingatlanok esetében, valamint azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol valós érték megbízhatóan megállapítható, a valós érték piaci alapú értékbecslés alapján kerül meghatározásra. Azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok

esetében, ahol a valós érték megbízhatóan nem állapítható meg (az alacsony készültségi fok, az ingatlan egyedülálló jellege és/vagy a piaci tranzakciók teljes hiánya miatt), a könyv szerinti érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési érték.

#### Értékelési módszerek:

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

#### 4. Készletek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2023.</b> <b>december 31.</b>	<b>2022.</b> <b>december 31.</b>
Továbbszámlázandó költségek (Biggeorge 41. Alap)	71.751	-
<b>Összesen</b>	<b>71.751</b>	<b>-</b>

#### 5. Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2023.</b> <b>december 31.</b>	<b>2022.</b> <b>december 31.</b>
Kaució, letét	2.107	49.791
Adókövetelések	13.943	336.991
Egyéb követelés	4.734	3.456
Költségek és bevételek aktív időbeli elhatárolása	3.797	2.161
<b>Összesen</b>	<b>24.581</b>	<b>392.399</b>

#### 6. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2023.</b> <b>december 31.</b>	<b>2022.</b> <b>december 31.</b>
Pénztárak	30	3.486
Bankszámla	664.255	1.561.453
<b>Összesen</b>	<b>664.285</b>	<b>1.564.939</b>



**7. Saját tőke**

2023. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 3.785.905 ezer Ft jegyzett tőkét tartalmazott (1.000 Ft névértékű), 2022. július 25-én a Társaság korábbi 100%-os tulajdonosa (jelenleg többségi tulajdonosa), a Biggeorge Property Nyrt. 3.780.905 ezer Ft értékben tőkét emelt, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás (apport) formájában. A Társaság saját tőkéje 2023. december 31-én összesen 6.276.277 ezer Ft volt, amely 2022. december 31-hez képest 2.742.181 ezer Ft-tal nőtt. A változást a Társaság tárgyévi eredménye (2.742.181 ezer Ft) okozta.

**8. Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek**

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2023.</b> <b>december 31.</b>	<b>2022.</b> <b>december 31.</b>
Biggeorge Property Nyrt.	16.176	-
<b>Összesen</b>	<b>16.176</b>	<b>-</b>

A Társaság az anyavállalatától, a Biggeorge Property Nyrt.-től hosszú lejáratra kapott, piaci feltételeknek megfelelő kölcsönt, melyből 2023.12.31-én a nyitott tőketartozás összege 16.176 ezer Ft volt. 2022. év végén hosszú lejáratú kötelezettsége a Társaságnak kapcsolt féllel szemben nem volt.

**9. Szállítói kötelezettségek**

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2023.</b> <b>december 31.</b>	<b>2022.</b> <b>december 31.</b>
Szállítók	2.299	39.256
<b>Összesen</b>	<b>2.299</b>	<b>39.256</b>

**10. Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek**

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2023.</b> <b>december 31.</b>	<b>2022.</b> <b>december 31.</b>
Biggeorge Property Nyrt.	-	641.824
BN Ingatlanfejlesztő Zrt.	-	84
<b>Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen</b>	<b>-</b>	<b>641.908</b>

2022.12.31-én a Csoport az anyavállalatával, a Biggeorge Property Nyrt.-vel szemben fennálló rövid lejáratú kötelezettsége egyrészt a 105.000 ezer Ft összegű osztaléktartozásból, illetve

536.824 ezer Ft kölcsöntartozásból eredt, amely 2023. év folyamán törlesztésre került. Továbbá 2022.12.31-én az anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. egyik leányvállalatával, a BGP Cégcsoportba tartozó BN Ingatlanfejlesztő Zrt.-vel szemben állt fenn a Csoportnak szolgáltatási díjból eredő szállítótartozása 84 ezer Ft értékben.

### 11. Jövedelemadó követelések és kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<u>2023.</u> <u>december 31.</u>	<u>2022.</u> <u>december 31.</u>
Jövedelemadó követelések	59	-
Jövedelemadó kötelezettségek	-	21

### 12. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<u>2023.</u> <u>december 31.</u>	<u>2022.</u> <u>december 31.</u>
Adókötelezettség	8.577	312.215
Vevőktől kapott előlegek	-	1.563.655
Költségek és bevételek passzív időbeli elhatárolása	12.666	4.663
<b>Összesen</b>	<b>21.243</b>	<b>1.880.533</b>

### 13. Árbevétel

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bérleti díj bevétel	3.565	964
<b>Összesen</b>	<b>3.565</b>	<b>964</b>

### 14. Egyéb működési bevételek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Befektetési célú ingatlan átértékelése	2.840.649	-
Egyéb	32	74
<b>Összesen</b>	<b>2.840.681</b>	<b>74</b>

## 15. Igénybevett és egyéb szolgáltatások

adatok ezer Ft-ban

	2023	2022
Anyagköltségek	15	-
Könyvvizsgálat	8.840	2.350
Ügyvédi költségek, jogi tanácsadás	2.822	2.201
Bankköltségek	4.536	778
Egyéb	8.823	1.087
<b>Összesen</b>	<b>25.036</b>	<b>6.416</b>

## 16. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

	2023	2022
Felügyelőbizottsági tagok megbízási díja	806	-

A Társaság Felügyelőbizottsága tagjainak javadalmazása kizárólag a Társaság Közgyűlése által a 28/2023. (VI.19.) számú közgyűlési határozatával 2023. június 19. napján elfogadott, 2023. október 27. napjától hatályos, a hosszú távú részvényesi szerepvállalás ösztönzéséről és egyes törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2019. évi LXVII. törvény szerinti Javadalmazási politikában meghatározott, havi rögzített összegű tiszteletdíjből (megbízási díjból) áll, egyéb teljesítmény alapú javadalmazásban 2023. évben nem részesültek. Továbbá a Felügyelőbizottság tagjait auditbizottsági tagságukra tekintettel külön díjazás nem illette.

A Felügyelőbizottság és az Igazgatóság tagjainak a Biggeorge REIT Nyrt.-től, mint anyavállalattól és annak minden leányvállalatát magába foglaló, Biggeorge REIT Csoporthoz tartozó társaságoktól kapott összes javadalmazása az alábbiak szerint alakult:

### A Társaság Felügyelőbizottság tagjainak javadalmazása (2023.10.27-2023.12.31 időszakra):

Név és tisztség	Felügyelőbizottsági tagságból származó javadalmazás bruttó összege (Ft)	Egyéb, a Társaságnál létesített jogviszonyból származó javadalmazás bruttó összege (Ft)	Leányvállalatoktól kapott minden javadalmazás bruttó összege (Ft)	Javadalmazás bruttó összege mindösszesen (Ft)
<b>Dr. Gyulánszki Edit</b> Felügyelőbizottság elnöke	237.742	-	-	237.742
<b>Nagy Kálmán</b> Felügyelőbizottság tagja	237.742	-	-	237.742
<b>Mészáros Katalin</b> Felügyelőbizottság tagja	237.742	-	-	237.742

(a táblázatban bemutatott javadalmazási összegek bruttó összegben kerültek bemutatásra, és nem tartalmazzák a Társaságot terhelő adókat, közterheket)

A Társaság Igazgatóság tagjainak javadalmazása:

Az Igazgatóság tagjai megbízási jogviszony keretében, díjazás nélkül látták el tisztségüket 2023. évben a Társaság Közgyűlése által elfogadott Javadalmazási politikának megfelelően.

Név és tisztség	Igazgatósági tagságból származó javadalmazás bruttó összege (Ft)	Egyéb, a Társaságnál létesített jogviszonyból származó javadalmazás bruttó összege (Ft)	Leányvállalatoktól kapott minden javadalmazás bruttó összege (Ft)	Javadalmazás bruttó összege mindösszesen (Ft)
Nagygyörgy Tibor János Igazgatóság elnöke	-	-	-	-
Nagygyörgy Tamás László Igazgatósági tag	-	-	-	-
Bozsovics Zsolt Igazgatósági tag	-	-	-	-

**17. Egyéb működési ráfordítások**

adatok ezer Ft-ban

	2023	2022
Befektetési célú ingatlanok valós értékelése	-	248.903
Befektetési célú ingatlan értékesítésének eredménye	80.621	-
Egyéb	21	1
<b>Összesen</b>	<b>80.642</b>	<b>248.904</b>

**18. Pénzügyi műveletek bevételei**

adatok ezer Ft-ban

	2023	2022
Kapott kamatok	25.223	7.986
Árfolyamnyereség	18.078	-
<b>Összesen</b>	<b>43.301</b>	<b>7.986</b>

**19. Pénzügyi műveletek ráfordításai**

adatok ezer Ft-ban

	2023	2022
Fizetett kamatok	4.277	7.879
Árfolyamvesztés	34.605	2
<b>Összesen</b>	<b>38.882</b>	<b>7.881</b>



## 20. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Társasági adó	-	23
Halasztott adó	-	43
<b>Összesen</b>	<b>-</b>	<b>66</b>

Az adó levezetése a következő volt (adatok ezer Ft-ban):

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Adózás előtti eredmény	2.742.181	-254.177
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	246.796	-22.876
SZIT-é való alakulás miatt fel nem vett adó	-246.796	-
Iparűzési adó	-	43
Fel nem vett veszteségelhárítás	-	22.919
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b>-</b>	<b>66</b>

A Biggeorge REIT Nyrt. szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként került nyilvántartásba vételre 2022. március 7-én, és 2023. üzleti évben teljesítette a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvényben meghatározott feltételeket és szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (SZIT-ként) nyilvántartásba vételre került. A SZIT státusz elnyerésével a Biggeorge REIT Nyrt. és annak leányvállalatai kedvező feltételekkel adóznak, amely a Társaság számára versenyelőnyt biztosíthat más szereplőkkel szemben. A Biggeorge REIT Nyrt. élt a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként és annak 100%-os tulajdonában álló projektársaságként igénybe vehető társasági adókedvezménnyel, ezért 2023-ban nem keletkezett sem társasági adófizetési, sem halasztott adó kötelezettsége.

## 21. Egy részvényre jutó eredmény

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Adózott eredmény (ezer Ft-ban)	2.742.181	-254.243
Törzsrészvények súlyozott száma	3.785.905	3.785.905
<b>EPS mutató (alap és hígított) – Ft-ban</b>	<b>724,31</b>	<b>-67,16</b>

## 22. Szegmensinformációk

---

A Csoport működése szempontjából a Csoport tagjai egy szegmensnek minősülnek.

### 23. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

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

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

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

#### Hitelezési kockázat

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

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2023. december 31.</b>	<b>2022. december 31.</b>
Egyéb követelések	24.581	392.399
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	664.285	1.564.939
<b>Összesen</b>	<b>688.866</b>	<b>1.957.338</b>

#### **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.

<b>2023. december 31.</b> <i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>1 éven belül esedékes</b>	<b>2-5 éven belül esedékes</b>	<b>5 éven túl esedékes</b>	<b>Összesen</b>
Egyéb követelések	24.581			24.581
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>24.581</b>	-	-	<b>24.581</b>
Szállítói kötelezettségek	2.299			2.299
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		16.176		16.176
Egyéb kötelezettségek	21.243			21.243
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>23.542</b>	<b>16.176</b>	-	<b>39.718</b>
<b>2022. december 31.</b> <i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>1 éven belül esedékes</b>	<b>2-5 éven belül esedékes</b>	<b>5 éven túl esedékes</b>	<b>Összesen</b>
Egyéb követelések	392.399			392.399
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>392.399</b>	-	-	<b>392.399</b>
Szállítói kötelezettségek	39.256			39.256
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	641.908			641.908
Egyéb kötelezettségek	1.880.533			1.880.533
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>2.559.647</b>	-	-	<b>2.559.647</b>

**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 befektetések értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

A Csoport a kamatok változékonyságára elvégezte az érzékenységelemzést (adatok ezer Ft-ban):



Tényleges kamatokkal	2023.12.31	2022.12.31
Adózás előtti eredmény - nettó kamat nélkül	2 716 816	-254 282
Nettó kamatbevétel	20 946	105
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 737 762</b>	<b>-254 177</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	2 716 816	-254 282
Nettó kamatráfordítás	21 155	106
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 737 971</b>	<b>-254 176</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>209</i>	<i>1</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,008%</i>	<i>0,000%</i>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	2 716 816	-254 282
Nettó kamatráfordítás	21 993	110
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 738 809</b>	<b>-254 172</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>1 047</i>	<i>5</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,038%</i>	<i>-0,002%</i>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	2 716 816	-254 282
Nettó kamatráfordítás	23 041	116
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 739 857</b>	<b>-254 167</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>2 095</i>	<i>11</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,077%</i>	<i>-0,004%</i>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	2 716 816	-254 282
Nettó kamatráfordítás	20 737	104
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 737 553</b>	<b>-254 178</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-209</i>	<i>-1</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,008%</i>	<i>0,000%</i>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	2 716 816	-254 282
Nettó kamatráfordítás	19 899	100
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 736 715</b>	<b>-254 182</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-1 047</i>	<i>-5</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,038%</i>	<i>0,002%</i>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	2 716 816	-254 282
Nettó kamatráfordítás	18 851	95
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 735 667</b>	<b>-254 188</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-2 095</i>	<i>-11</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,077%</i>	<i>0,004%</i>

## 24. Pénzügyi instrumentumok

adatok ezer Ft-ban

2023. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Kapcsolt követelések	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	664.285	664.285
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek</i>		
Kapcsolt kötelezettségek – rövid lejáratú	0	0
Kapcsolt kötelezettségek – hosszú lejáratú	16.176	16.176
Szállítói kötelezettségek	2.299	2.299
<b>2022. december 31.</b>		
	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Kapcsolt követelések		
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.564.939	1.564.939
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek</i>		
Kapcsolt kötelezettségek – rövid lejáratú	641.908	641.908
Kapcsolt kötelezettségek – hosszú lejáratú	0	0
Szállítói kötelezettségek	39.256	39.256

A könyv szerinti értékek a valós értékek észszerű közelítését adják.

## 25. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai a 16. Személyi jellegű ráfordítások pontban bemutatott díjazáson kívül külön díjazásban nem részesültek 2022. és 2023. üzleti években.

## 26. Független kötelezettségek és követelések

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

## 27. 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.

## 28. A beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

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

A könyvvizsgáló a Társaság magyar számviteli törvény szerint készített egyedi és nemzetközi pénzügyi beszámoló készítési standardok (IFRS) szerint összeállított konszolidált éves beszámolójának könyvvizsgálatát összesen nettó 4.600.000 Ft + ÁFA díjazásért végzi, valamint a Társaság részvényeinek tőzsdei bevezetéséhez kapcsolódó egyszeri könyvvizsgálói feladatokat 2023. évben összesen nettó 2.600.000 Ft + ÁFA díjazásért végezte.

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

## 29. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A Társaság 2024. április 9-én megtartott igazgatósági ülésén az Igazgatóság a Társaság 2023. december 31-i évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját jóváhagyta.

## 30. Mérlegfordulónap utáni események

A Társaság többségi tulajdonosa, és egyben a BGP Cégcsoport anyavállalata, a Biggeorge Property Nyrt. 2024. február 7-én közzétett rendkívüli tájékoztatása alapján a Biggeorge Property Nyrt. a BGP Cégcsoporton belül jelentős átalakításokat tervez végrehajtani, melynek keretében működését a jövőben három, már meglévő, de a cégstruktúrában eddig nem elkülönítetten működő üzletágait (logisztikai, hospitality, lakóingatlan üzletágak) egy-egy leányvállalat alá kívánja szervezni. Az átszervezés a Társaság működését várhatóan nem befolyásolja jelentősen, továbbra is elsősorban a logisztikai üzletág tevékenységét fogja támogatni.

A mérleg fordulónapját követően a fenti eseményen kívül egyéb olyan lényeges esemény nem következett be, mely a tényleges körülmények megítélését befolyásolná, arra a beszámoló megfelelő alapot nyújt.

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. Egy gazdasági recesszió vagy esetleges válság lehetséges bekövetkezése veszélyként nehezedik a globális gazdaságra és nem csak az egyes vállalkozásokra.

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

**A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:**

Nagygyörgy Tibor János, vezérigazgató, igazgatóság elnöke

Lakóhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.



**Nagygyörgy Tibor János**  
vezérigazgató, igazgatóság elnöke

Budapest, 2024. április 9.

