



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

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDÁRDOK 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.
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Befektetési célú ingatlanok	3	5.552.519	4.135.676
Éven túli eszközök összesen		5.552.519	4.135.676
Forgóeszközök			
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
Forgóeszközök összesen		760.676	1.957.338
Eszközök összesen		6.313.195	6.093.014
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	7	3.785.905	3.785.905
Eredménytartalék		2.487.572	-254.609
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		6.273.477	3.531.296
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés		0	0
Saját tőke összesen:		6.273.477	3.531.296
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	8	16.176	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		16.176	0
Rövid lejáratú kötelezettségek			
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
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		23.542	2.561.718
Kötelezettségek és saját tőke összesen		6.313.195	6.093.014

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

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

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

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

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

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
Működési tevékenységből származó cash flow			
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
Ingatlan 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
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		-2.264.785	2.163.599
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Befektetési célú ingatlan megszerzése	3	-580.246	-603.674
Befektetési célú ingatlan értékesítéséből származó bevétel	3	1.923.431	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		1.343.185	-603.674
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Tőkeemelés	7	0	0
Fizetett kamatok	19	-4.277	-7.879
Kapott kamatok	18	25.223	7.934
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		20.946	55
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		-900.654	1.559.980
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	6	1.564.939	4.959
Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege		664.285	1.564.939

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 projektársaságaként 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 megfelelésről

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 tényezőn alapulnak, amelyek az adott körülmények között ésszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

A konszolidált éves beszámoló a Biggeorge 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 meglevő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

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

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

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

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

Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

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

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

Eszközvásárlás elszámolása

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

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, bevételeként 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 kötelmek

A szerződés megkötésekor a Csoportnak be kell azonosítania, hogy mely áruk vagy szolgáltatások nyújtását ígérte a vevő részére, azaz milyen teljesítési kötelmet vállalt. A Csoport akkor számolhatja el a bevétel, amikor a teljesítési kötelmeinek 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 értékesíthetők.

A befektetési ingatlanok kezdeti megjelenéskor bekerülési értéken kerülnek értékelésre. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok valós piaci értékének meghatározása független értékbecslő közreműködésével történik. A valós érték meghatározásából eredő nyereségek és veszteségek a tárgyidőszaki eredményben kerülnek elszámolásra. Ezen ingatlanok minden beszámolási periódus végén valós értéken kerülnek kimutatásra és a keletkezett 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 tárgydőszaki 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 valóérték-modell elveivel összhangban határozza meg.

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

a) piaci összehasonlításra 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

Erdménnyel 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 értékén értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

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

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

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

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

2.1.17 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.18 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-különbségeket 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 közzétételére vonatkozó követelményt a „lényeges” (material) számviteli politikák közzétételére 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 kitettségére 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 kitettségét. E követelmények teljesítése érdekében a gazdálkodó egységnek kvalitatív és kvantitatív információkat kell közzé tennie a második pillér szerinti jövedelemadónak való kitettségéről a beszámolási időszak végén. A második pillérhez kapcsolódó jövedelemadó ráfordítás közzététel és a jogszabály hatálybalépése előtti időszakokra vonatkozó közzététel a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra vonatkozóan kötelező, de nem kötelező a 2023. december 31-én vagy azt megelőzően végződő évközi időszakokra vonatkozóan. A módosítások előreláthatóan nem lesznek hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

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

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

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

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

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

IFRS 16 Lízings: Lízingskötelezettség a Visszlízings ügyletekben (Módosítások)

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

2022 évi eszköz vásárlások

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

3. Befektetési célú ingatlanok

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

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>	2023. december 31.	2022. december 31.
Továbbszámlázandó költségek (Biggeorge 41. Alap)	71.751	-
Összesen	71.751	-

5. Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2023. december 31.	2022. december 31.
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
Összesen	24.581	392.399

6. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

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

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>	2023. december 31.	2022. december 31.
Biggeorge Property Nyrt.	16.176	-
Összesen	16.176	-

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>	2023. december 31.	2022. december 31.
Szállítók	2.299	39.256
Összesen	2.299	39.256

10. Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek

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

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>	2023. december 31.	2022. december 31.
Jövedelemadó követelések	59	-
Jövedelemadó kötelezettségek	-	21

12. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

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

13. Árbevétel

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

14. Egyéb működési bevételek

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

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
Összesen	25.036	6.416

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)
Dr. Gyulánszki Edit Felügyelőbizottság elnöke	237.742	-	-	237.742
Nagy Kálmán Felügyelőbizottság tagja	237.742	-	-	237.742
Mészáros Katalin 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	-	-	-	-
Bozsovcics 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
Összesen	80.642	248.904

18. Pénzügyi műveletek bevételei

adatok ezer Ft-ban

	2023	2022
Kapott kamatok	25.223	7.986
Árfolyamnyereség	18.078	-
Összesen	43.301	7.986

19. Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok ezer Ft-ban

	2023	2022
Fizetett kamatok	4.277	7.879
Árfolyamveszteség	34.605	2
Összesen	38.882	7.881

20. Jövedelemadók

A jövedelemadókhoz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

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

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

	2023	2022
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
Jövedelemadók összesen	-	66

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

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

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>	2023. december 31.	2022. december 31.
Egyéb követelések	24.581	392.399
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	664.285	1.564.939
Összesen	688.866	1.957.338

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.

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

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

Piaci kockázat

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

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

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

24. Pénzügyi instrumentumok

adatok ezer Ft-ban

2023. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Kapcsolt követelések	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	664.285	664.285
Pénzügyi kötelezettségek		
<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
2022. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Kapcsolt követelések		
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.564.939	1.564.939
Pénzügyi kötelezettségek		
<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 beszámolókészítési 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.

