

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI VÉLEMÉNY

**Az Infogroup Cégcsoport Menedzsmentje részére!**

**A véleményezés tárgya:** az Infogroup Cégcsoport (a továbbiakban Infogroup) által készített 2022. évi Konszolidált Mérleg, Eredménykimutatás és Kiegészítő Melléklet.

**A konszolidáció célja:** a Bankokkal egyeztetett konszolidációs körben az Infogroup vagyonának és jövedelmezőségének kimutatása a Bankok részére.

**A konszolidációs körbe bevont társaságok az alábbiak:**

Sorszám	Cégnév	Adószám
1.	Infogroup Holding Kft.	10272835-2-43
2.	Innovinia Holding Kft.	10690341-2-43
3.	IMM Konzorcium Kft.	25751057-2-43
4.	Info Kft.	10453375-2-05
5.	Infogroup FM Kft.	14796339-2-43
6.	Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.	26144485-2-43
7.	Infogroup Ipari Ingatlan Zrt.	24715629-2-43
8.	Infogroup Management Kft.	10514700-2-43
9.	Inter Business Kft.	10436765-2-05
10.	K1K2 Kft.	25758683-2-43
11.	IGPark Kecskemét Kft.	27774504-2-03
12.	Kecskeméti Ipari és Logisztikai Kft.	26392891-2-03
13.	Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	27033027-2-03
14.	Polgár Bioenergia Kft.	22609054-2-09
15.	City-West Hotel Kft.	25784923-2-43
16.	Polgár Vasút Kft.	13860110-2-09
17.	Polgár-Invest Kft.	11143732-2-09
18.	Szirmabesenyő Invest Kft.	26338161-2-43
19.	Tiszaújváros-Invest Kft.	25877292-2-43
20.	Complex Ház Ingatlanhasznosító Kft.	26138057-2-43
21.	Complex Parkoló Ingatlanhasznosító Kft.	26138088-2-43
22.	Bartók Next Kft.	22778084-2-43
23.	Bartók Projekt Kft.	11678021-2-43
24.	BU 5 Ingatlanbefektető Kft.	26214492-2-43
25.	Formen-Bau Kft.	12493566-2-43
26.	Group-Fin Kft.	25768761-2-43
27.	IB Irodaház Kft.	13745990-2-43

(Megjegyzés: a konszolidációs kör szám szerint négy céggel (IGPark Kecskemét Kft., City-West Hotel Kft., Complex Ház Ingatlanhasznosító Kft., Complex Parkoló Ingatlanhasznosító Kft.) bővült a 2021. évi konszolidációs körhöz képest, három cég viszont kikerült a körből (a Kecskeméti Déli Ipari Park Kft., a Polgár Ipari Ingatlan Kft., valamint az IFGP Invest Kft., az utóbbi az Innovinia Holding Kft. tulajdonából). A négy belépő cégből három (a City-West Hotel, a Complex Ház és a Complex Parkoló

Ingtalanhasználó Kft-k) közös vezetésű, azaz 50 %-ban tulajdonolja az Infogroup, ezzel a konszolidációs módszertan is bővült egy újabb szegmessel.

#### **Vélemény:**

Elvégeztük az Infogroup által a Bankokkal egyeztetetten meghatározott konszolidációs körben végrehajtott konszolidációjának a felülvizsgálatát, az elkészített pénzügyi kimutatások (Konszolidált Mérleg, Eredménykimutatás, Kiegészítő Melléklet) ellenőrzését, amelyek a konszolidációba bevont cégek 2022. évi beszámolójából a halmozódások kiszűréssel készültek. Ennek alapján az **Infogroup Cégcsoport 2022. évi konszolidált mérlegfőösszege: 74 187 536 E Ft, a nettó árbevétele: 5 501 353 E Ft, az adózott eredménye: 4 266 181 E Ft.**

Véleményünk szerint a tárgyban készített pénzügyi kimutatások (**Konszolidált Mérleg, Eredménykimutatás, Kiegészítő Melléklet**) megbízható és valós képet adnak a társaságcsoporthoz **vagyoni helyzetéről, vagyoni és pénzügyi állapotáról**, úgy jelenítve meg, mintha egy cég vagyoni, pénzügyi, jövedelmezőségi adatai lennének.

#### **A vélemény megalapozása, megjegyzések a konszolidációval kapcsolatban:**

- **A konszolidációs kör célorientáltan, a Bankokkal egyetértésben került kialakításra, az Infogroup Holding Kft. és az Innovinia Kft. által legalább 50%-ban tulajdonolt társaságait tartalmazza. A négy újonnan bekerülő cég közül különösen az IGPark Kecskemét és a City-West Hotel Kft-k jelentős vagyonnal bíró, jövedelmezően működő vállalkozások.**
- **A konszolidációnál egy cég Zrt., a többi Kft. A 27 konszolidált cégből az összes társaságban az Infogroup Holding Kft. és az Innovinia Holding Kft. meghatározó tulajdonnal és befolyással rendelkezik (az Infogroup Holding Kft. és az Innovinia Holding Kft. közvetlenül, vagy közvetve a többi konszolidált cég legalább 51 %-os tulajdoni hányadát birtokolja.), kivéve a most bekerült közös vezetésű, 50 %-ban tulajdonolt három céget. Minden konszolidálásba bevont cég esetében a halmozódások kiszűrése egységes módszer szerint történt, mintha mindannyian teljes konszolidáció alá esnének.**
- **A konszolidációs körbe tartozó cégek egyedi beszámolói közül nyolc cég beszámolója könyvvizsgálva lett (Infogroup Holding Kft., Polgár-Invest Kft., Infogroup Management Kft., Kecskemét Nyugati Ipari Park Kft., K1K2 Kft., Tiszaújváros-Invest Kft., IB Irodaház Kft., IGPark Kecskemét Kft.), a többi cégbeszámoló is rendben, határidőre elkészült, a cégek vezetése teljes felelősséggel garantálja azok valóságát, ezt támasztja alá a könyvvizsgálatnak adott Teljességi nyilatkozat is.**
- **A konszolidált pénzügyi kimutatások (a Konszolidált Mérleg, Eredménykimutatás és Kiegészítő Melléklet) továbbra sem egy Sztv. szerinti éves konszolidált beszámoló, mert továbbra sem készül pl. konszolidált üzleti jelentés, ebből következően nyilvánosságra sem hozható, viszont a halmozódások kiszűrésénél az Sztv. szabályrendszerét alkalmazzák. Ilyen módon hajtották végre a tőkekonszolidációt, az adósságkonszolidációt, a bevétel-ráfordítás konszolidációt és a társasági adó kiszűrést is, s ezeket egészíti ki informatívan a Kiegészítő Melléklet.**
- **Aktualizálásra került a konszolidációs módszertani leírás, amely alátámasztja, hogy a konszolidációnál az Sztv. előírásait alkalmazták. Az egységességet elősegíti, hogy a cégeket döntően egy könyvelő cég könyveli, egy vállalatirányítási rendszert alkalmazva (Eniac), s a kötelező szabályzatok, így mindenekelőtt a számviteli politikák is egységes előírásokat tartalmaznak.**
- **A konszolidált társaságok közül öt cég euróban vezeti a könyveit (Tiszaújváros-Invest Kft., IMM Konzorcium Kft., IB Irodaház Kft., Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft., Polgár-Invest Kft.).**

Ezeknél a társaságoknál az euróról forintra történő átszámítás is az Sztv. előírásai szerint történik.

#### Egyéb információk:

- Egyéb információként a társaságcsoporthoz konszolidált üzleti jelentésében bemutatandó jövőképet szokásos értékeln. Ez most – a fentiekben már rögzítettek következtében – nem készült, ezért nem lehetett a tárgya a véleményezésnek, azonban ismereteink szerint az **Infogroup menedzsmentje a Bankok részére más formában állított össze hasonló tartalmú tájékoztató anyagot.**

#### Az Infogroup vezetés-irányításának felelőssége a tárgyi konszolidált pénzügyi kimutatásokért:

- A vezetés-irányítás felelős a konszolidációs körbe tartozó cégek egyedi beszámolóinak és az éves mérleg és eredménykimutatásainak valódiságáért, amelyből a konszolidációs pénzügyi kimutatások elkészültek, továbbá felelős a fenti kitételekkel az Sztv. szerinti konszolidáció végrehajtásáért, valamint felelős azért, hogy az adatok semmilyen csalásból, lényeges hibás állításból származó jelentős eltérést nem tartalmaznak.
- A konszolidálás során a vezetés-irányításnak fel kellett mérnie a „vállalkozások folytatásának számviteli elv” érvényesülését, s hogy a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.
- A vezetés-irányítás felelőssége továbbá, hogy a jelen könyvvizsgálói vélemény csak az Infogroup Cégcsoport, a Bankok, egyéb kötvény jegyzők (befektetők) és hitelminősítők vonatkozásában publikus, harmadik személyek részére történő továbbadása csak könyvvizsgálatunk hozzájárulásával történhet.

#### A könyvvizsgáló felelőssége a tárgyi pénzügyi kimutatásokról alkotott véleményért:

- A könyvvizsgálat feladata, hogy kellő bizonyosságot szerezzen véleménye megalkotásához, amely azonban teljességgel nem zárja ki a csalásból, egyéb lényeges rejtett hibákból fakadó hibás állításokat. Ezek a hibás állítások akkor nevezhetők lényegesnek, ha önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználóknak a tárgyi konszolidációs pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.
- A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálói véleményalkotás során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.
- Mindenkor és továbbra is felelősséggel tartozunk jelen könyvvizsgálói véleményünkért.

Budapest, 2023.04.11.

**PÉNZ-ADÓ Kft.**  
1194 Budapest, Méta u. 27/a.  
Adószám: 10747041-2-43  
11711003-20013114

  
Pénz – Adó Kft.

Székhely: 1194 Budapest, Méta u. 27/A.

MKVK tagszám: 000254

  
Dr. Nagy Zoltán

könyvvizsgáló

MKVK tagszám: 003772

Statisztikai számjel: 10272835-6810-113-01  
Cégjegyzék szám: 01-09-068165

**Infogroup Holding Kft.**

1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.


a vállalkozás megnevezése

a vállalkozás címe

**2022. évi**

**Összevont (konszolidált) beszámoló**

Budapest, 2023. április 11.

  
A vállalkozás vezetője



Statistikai számjel: 10272835-6810-113-01

Cégjegyzék szám: 01-09-068165

## Infogroup Holding Kft.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) BESZÁMOLÓ

időszak:

2022.01.01. - 2022.12.31.


### MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt

	A tétel megnevezése	Előző év 2021.12.31	Tárgy év 2022.12.31
A.	<b>BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (I.+II.+III. sorok)</b>	<b>42 708 384</b>	<b>59 983 089</b>
I.	<b>IMMATERIÁLIS JAVAK (1-7. sorok)</b>	<b>64 200</b>	<b>29 451</b>
	1 Alapítás-átszervezés aktivált értéke	64 200	24 486
	2 Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-
	3 Vagyoni értékű jogok	-	3 336
	4 Szellemi termékek	-	1 629
	5 Üzleti vagy cégérték	-	-
	6 Immateriális javakra adott előlegek	-	-
	7 Immateriális javak érték helyesbítése	-	-
II.	<b>TÁRGYI ESZKÖZÖK (1-7. sorok)</b>	<b>41 394 123</b>	<b>58 763 197</b>
	1 Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	28 050 306	32 269 399
	2 Műszaki berendezések, gépek, járművek	231 634	466 476
	3 Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	127 163	128 923
	4 Beruházások, felújítások	1 428 794	7 798 564
	5 Beruházásokra adott előlegek	35 582	8 316
	6 Tárgyi eszközök érték helyesbítése	11 520 645	18 091 520
III.	<b>BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (1-7. sorok)</b>	<b>1 250 061</b>	<b>1 190 442</b>
	1 Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	0
	2 Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-	0
	3 Tartós jelentős tulajdoni részesedés	295 950	405 042
	4 Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll.-nak	489 934	582 681
	5 Egyéb tartós részesedés	-	-
	6 Tartósan adott kölcsön egy. részes. álló váll.-nak	-	-
	7 Egyéb tartósan adott kölcsön	185 465	202 718
	8 Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	278 712	-
	9 Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	-	-
	10 Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-
B	<b>FORGÓESZKÖZÖK</b>	<b>8 088 815</b>	<b>13 907 065</b>
I.	<b>KÉSZLETEK (1-5. sorok)</b>	<b>17 224</b>	<b>14 510</b>
	1 Anyagok	-	2 014
	2 Befejezetlen és félkész termékek	-	-
	3 Késztermékek	-	-
	4 Áruk	-	2 111
	5 Készletekre adott előlegek	17 224	10 385
II.	<b>KÖVETELÉSEK (1-5. sorok)</b>	<b>2 512 021</b>	<b>2 486 304</b>
	1 Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	314 291	460 001
	2 Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
	3 Követelések jelentős tul.rész.vállalkozással szemben	-	-
	4 Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben	332 858	171 190
	5 Váltókövetelések	-	-
	6 Egyéb követelések	1 800 217	1 695 982

7	Követelések értékelési különbözete	-	-
8	Konszolidációból adódó (számított) társ.adó követelés	64 655	159 131
III.	<b>ÉRTÉKPAPÍROK (1-4. sorok)</b>	<b>522</b>	<b>522</b>
1	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-
2	Egyéb részesedés	-	-
3	Saját részvények, saját üzletrészek	-	-
4	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	522	522
5	Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
IV.	<b>PÉNZESZKÖZÖK (1-2. sorok)</b>	<b>5 559 048</b>	<b>11 405 730</b>
1	Pénztár, csekkek	2 810	5 751
2	Bankbetétek	5 556 238	11 399 979
C	<b>AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>102 401</b>	<b>297 382</b>
1	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	98 948	178 410
2	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 453	118 972
3	Halasztott ráfordítások	-	-
	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>50 899 600</b>	<b>74 187 536</b>

Budapest, 2023. április 11.

  
A vállalkozás vezetője



Statistikai számjel: 10272835-6810-113-01

Cégjegyzék szám: 01-09-068165

## Infogroup Holding Kft.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) BESZÁMOLÓ

időszak:

2022.01.01. - 2022.12.31.


### MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt

	A tétel megnevezése	Előző év 2021.12.31	Tárgy év 2022.12.31
D	SAJÁT TŐKE (I-VII. sorok)	24 099 446	37 755 899
I.	JEGYZETT TŐKE	665 171	1 966 761
	Ebből: visszavásárolt tul. részesedés névértéken	-	-
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	-	-
III.	TŐKETARTALÉK	1 406 711	2 402 448
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	8 149 330	10 065 923
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	79 761	89 486
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	11 520 645	18 091 520
1	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	11 520 645	18 091 520
2	KONSZOLIDÁCIÓS KÜLÖNBÖZET	690 518	873 581
VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	1 587 311	4 266 181
E	CÉLTARTALÉKOK (1-3. sorok)	-	-
1	Céltartalék a várható vesztesésekre	-	-
2	Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-
3	Egyéb céltartalék	-	-
F	KÖTELEZETTSÉGEK (I+II+III. sorok)	24 874 299	34 248 360
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (1-3. sorok)	-	-
1	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt váll. szemben	-	-
2	Hátrasorolt kötelezettség egyéb rész. vállalk. szemben	-	-
3	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazd. szemben	-	-
II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1-8. sorok)	22 505 651	29 734 296
1	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	1 005 514	2 106 888
2	Átváltoztatható kötvények	-	-
3	Tartozások kötvénykibocsátásból	4 500 000	4 500 000
4	Beruházási és fejlesztési hitelek	16 503 431	22 257 834
5	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	76 179	76 965
6	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	0
7	Tartós kötelezettség egy.részesedési visz. váll. szemben	-	312 044
8	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	420 527	480 565
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1-8. sorok)	2 368 647	4 514 064
1	Rövid lejáratú kölcsönök	-	77 000
2	Rövid lejáratú hitelek	1 238 208	1 613 619
3	Vevőtől kapott előlegek	12 030	4 650
4	Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szállítók)	87 622	1 681 993
5	Váltótartozások	-	-
6	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben	-	-
7	Rövid lejáratú egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	18 000	-
8	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 012 788	1 136 802
9	Konszolidálásból adódó (számított) társasági adó	-	-
10	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-
G	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (1-3. sorok)	1 925 855	2 183 277

1	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	190 300	182 991
2	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	150 104	321 057
3	Halasztott bevételek	1 585 451	1 679 229
	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>50 899 600</b>	<b>74 187 536</b>

Budapest, 2023. április 11.

  
A vállalkozás vezetője



Statisztikai számjel: 10272835-6810-113-01

Cégjegyzék szám: 01-09-068165

## Infogroup Holding Kft.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) BESZÁMOLÓ

időszak:

2022.01.01. - 2022.12.31.

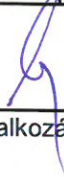
### EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltségeljárással)

adatok eFt

	A tétel megnevezése	Előző év 2021.12.31	Tárgy év 2022.12.31
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	4 603 354	5 501 353
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	-	-
I.	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02.)</b>	<b>4 603 354</b>	<b>5 501 353</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
II.	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04.)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
III.	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>221 015</b>	<b>382 292</b>
	III.sorból: visszaírt értékvesztés	-	-
III/A	III. sorból eredményt növelő konszolidációs kül.	108 580	114 005
05.	Anyagköltség	176 237	343 091
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	495 765	851 755
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	39 678	44 203
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	530	15 879
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 011 796	988 725
IV.	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09.)</b>	<b>1 724 006</b>	<b>2 243 652</b>
10.	Béreköltség	316 927	383 746
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1 352	4 244
12.	Bérfjárulékok	51 517	47 680
V.	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12.)</b>	<b>369 795</b>	<b>435 670</b>
VI.	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>501 419</b>	<b>615 939</b>
VII.	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>276 992</b>	<b>393 433</b>
	VII.sorból értékvesztés	-	-
VII/A	VII.sorból eredményt csökkentő konszolidációs kül.	50 738	32 887
	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>1 952 156</b>	<b>2 194 951</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	18	-
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	-	2 359 761
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	17 206	126 010
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	53 427
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	5 942	147 972
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	245 039	618 231
	<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>268 205</b>	<b>3 251 974</b>
18.	Részesedésből származó ráford., árfolyamvesztés		-
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	-	18 747
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	569 217	845 524
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	0
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	-	-
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	63 831	276 168

Pénzügyi műveletek ráfordításai		633 048	1 140 439
<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	-	<b>364 843</b>	<b>2 111 535</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>		<b>1 587 311</b>	<b>4 306 486</b>
Adófizetési kötelezettség		34 507	134 781
Konszolidációból adódó társasági adókülönbözet	-	34 507	- 94 476
<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>		<b>1 587 311</b>	<b>4 266 181</b>

Budapest, 2023. április 11.

  
A vállalkozás vezetője

# **KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**az Infogroup Holding Kft.**

**2022.évi Összevont (konszolidált) beszámolójához**

**Budapest, 2023. április 11.**



## 1. Általános tájékoztató

### **Az összevont (konszolidált) beszámoló készítésének célja**

Az Infogroup Csoport a Számviteli törvény előírása szerint nem kötelezett konszolidált beszámoló készítésére, ezáltal az elkészített konszolidált beszámolót saját döntés alapján készítette úgy, hogy az a cégcsoport vagyoni, pénzügyi, és jövedelmi helyzetét a halmozódásoktól mentes objektív és valós megítéléséhez szükséges információkat tartalmazó, egy vállalatként mutassa be a befektetők és más piaci szereplők számára.

Az elkészített konszolidált beszámoló nyilvánosságra hozatalra nem kerül.

**A beszámoló fordulónapja:** 2022. december 31.

**A beszámoló aláírója:** Székely Ádám (1116 Budapest, Hunyadi Mátyás út 30/A)

**A konszolidált beszámoló könyvvizsgálatát** a Pénz-Adó Kft. végezte (MKVK sz.: 254)

Természetes személy: bejegyzett könyvvizsgálója Dr. Nagy Zoltán (MKVK sz.: 003772)

**A beszámolót összeállította:** Hrubai Ibolya Gitta (1122 Budapest, Csaba u.8.) reg.szám 136304

**A beszámoló pénzneme:** forint

### **A konszolidációba bevont társaságok, és főbb 2022-es egyedi beszámoló szerinti adataik:**

Cég neve, székhelye, cégjegyzékszám	nettó árbevétel (eFt)	saját tőke (eFt)	mérfőösszeg (eFt)
<b> Holding társaságok:</b>			
<b>Infogroup Holding Kft.</b> 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-068165	1 401	2 609 573	7 476 522
<b>Innovinia Holding Kft.</b> 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-364391	-	414 938	720 388
<b>Konszolidációba bevont társaságok:</b>			
<b>Bartók Next Kft.</b> 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-973128	68 373	725 818	1 055 642
<b>Bartók Projekt Kft.</b> 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-929778	73 221	166 986	327 186
<b>BU 5 Ingatlanbefektető Kft.</b> 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-293981	1 406	120 634	383 709



<b>Formen-Bau Kft.</b> 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-689048	-	2 513	5 230
<b>Group-Fin Befektető Kft.</b> 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-288093	-	334 453	335 651
<b>INFO Kft.</b> 3768 Becsskeháza, Fő út 26. 05-09-002081	22 550	697 801	705 840
<b>Infogroup FM Ingatlanüzemeltető Kft.</b> 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-920264	474 719	1 325 757	1 401 287
<b>Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.</b> 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-304263	-	1 495 510	3 938 737
<b>Infogroup Ipari Ingatlan Zrt.</b> 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-10-048171	-	3 712 264	8 776 123
<b>Infogroup Management Kft.</b> 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-263918	799 753	219 033	394 707
<b>Inter-Business Kiadó és Szolgáltató Kft.</b> 3768 Becsskeháza, Fő út 26. 05-09-000754	22 414	4 055 793	5 887 931
<b>IGPark Kecskemét Ingatlanfejlesztő Kft.</b> 6000 Kecskemét, (Kadafalva) Heliport 03-09-135992	2 982	4 099 215	7 617 829
<b>Kecskeméti Ipari és Logisztikai Ingatlanfejlesztő Kft.</b> 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14. II.em. 03-09-131889	58 525	100 603	2 185 484
<b>IGPark Miskolc Kft.</b> 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-399304	15 615	84 199	5 781 165
<b>Polgári Vasút Szolgáltató Kft.</b> 4090 Polgár, Hajdú út 40. 09-09-013075	245	37 800	160 418
<b>Szímabesenyő-Invest Kft.</b> 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-324899	-	6 108	411 830
<b>K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.</b> 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f 01-09-287557	705 785	5 149 884	6 815 035
<b>Koszolidációba 50%-os arányban bevont társaságok:</b>			
<b>City-West Hotel Kft.</b> 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f 01-09-288932	423 577	1 460 982	3 992 368
<b>Complex-Ház Ingatlanhasznosító Kft.</b> 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f 01-09-303908	-	132 305	1 064 921
<b>Complex-Parkoló Ingatlanhasznosító Kft.</b> 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f 01-09-303910	7 291	35 636	37 358

<b>Konszolidációba bevont euróban könyvelt társaságok:</b>			
<b>Cég neve, székhelye, cégjegyzékszám</b>	<b>árbevétel (EUR)</b>	<b>saját tőke (EUR)</b>	<b>mérlegfőösszeg (EUR)</b>
<b>IMM Konzorcium Kft.</b> 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-287160	-	922 893	922 893
<b>Tiszaújváros-Invest Kft.</b> 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-293981	1 289 760	13 684 620	22 010 864
<b>Polgár-Invest Kft.</b> 4090 Polgár, Hajdú út 40. 09-09-001901	2 487 532	15 951 809	32 776 261
<b>Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.</b> 6000 Kecskemét (kadafalva) Heliport 03-09-132914	3 924 301	14 828 462	28 958 326
<b>IB Irodaház Kft.</b> 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-871075	2 266 501	12 169 189	28 533 394

A 2022-es évben a konszolidációba bevont társaságok köre bővült a City-West Hotel Kft-vel, a Complex-Ház Ingatlanhasznosító Kft.-vel, valamint a Complex-Parkoló Ingatlanhasznosító Kft-vel, mely társaságoknak az Infogroup Csoport 50%-ban tulajdonosa. A konszolidációba a közös irányításnak megfelelően 50 %-os mértékben kerültek bevonásra. Új alapítású társaságként ezek mellett az IGPark Kecskemét Ingatlanfejlesztő Kft. is a konszolidált társaságok közé került.

A Kecskeméti Déli Ipari Park Kft. és a Polgári Ipari Ingatlan Kft. társaságok, azok értékesítése okán kikerültek a konszolidációba bevont társaságok közül.

### **Az Infogroup Cégcsoport bemutatása**

A Infogroup Cégcsoport tevékenysége az alábbi területeket fedi le:

- ingatlanfejlesztés
- ingatlan befektetés / akvizíciók / befektetői együttműködések
- ingatlan üzemeltetés / bérbeadás / asset menedzsment / pénzügyi menedzsment

Az Infogroup Holding, valamint az Innovinia Holding Kft. együttesen tulajdonolják az Infogroup Cégcsoport többi tagját.

Az **Infogroup Holding Kft.** 1989. november 15.-én alakult.

Székhelye: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113., cégjegyzékszám: 01-09-068165

Tulajdonosai:

- |                      |                   |     |
|----------------------|-------------------|-----|
| - Dr. Székely István | tulajdoni hányad: | 21% |
| - Székely Ádám       | tulajdoni hányad: | 51% |
| - Dr. Székely Attila | tulajdoni hányad: | 15% |
| - Székely Ildikó     | tulajdoni hányad: | 10% |

- IFGP Invest Kft. tulajdoni hányad: 3%

Az **Innovinia Holding Kft.** 1991.december 21-én alakult.

Székhelye: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113., cégjegyzékszám: 01-09-364391

Tulajdonosa:

- Székely Ádám tulajdoni hányad: 97%
- IFGP Invest Kft. tulajdoni hányad: 3%

Az Infogroup Cégcsoport tagjainak többsége forintban vezeti a könyveit, az alábbi cégek kivételével, melyek euróban:

- Tiszaújváros-Invest Kft.,
- IMM Konzorcium Kft.,
- IB Irodaház Kft.,
- Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.,
- Polgár-Invest Kft.

Az **Infogroup Holdong Kft.** és **Innovinia Holding Kft.** tényleges közvetlen és közvetett tulajdoni hányada, annak alakulása a konszolidációba bevont társaságokban:

Cég neve	Tulajdoni hányad 2021.12.31 %	Tulajdoni hányad 2022.12.31 %	Változás %
Bartók Next Kft.	62,05	62,05	-
Bartók Projekt Kft.	62,05	62,05	-
BU 5 Ingatlanbefektető Kft.	64,02	64,02	-
Formen-Bau Kft.	88,52	88,52	-
Group-Fin Befektető Kft.	79,66	79,66	-
INFO Kft.	90,59	90,59	-
Infogroup FM Ingatlanüzemeltető Kft.	88,52	88,52	-
Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.	100,00	100,00	-
Infogroup Ipari Ingatlan Zrt..	100,00	100,00	-
Infogroup Management Kft.	97,47	97,47	-
Inter-Business Kiadó és Szolgáltató Kft.	88,52	88,52	-
IGPark Kecskemét	-	51,03	51,03
Kecskeméti Ipari és Logisztikai Kft.	100,00	100,00	-
IGPark Miskolc	100,00	100,00	-
Polgári Vasút Szolgáltató Kft.	89,10	89,10	-
Szímabesenyő-Invest Kft.	100,00	100,00	-
K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.	74,16	74,16	-
IMM Konzorcium Kft.	100,00	100,00	-
Tiszaújváros-Invest Kft.	50,10	50,10	-
Polgár-Invest Kft.	89,69	77,00	- 13
Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	51,00	51,00	-
IB Irodaház Kft.	62,05	62,05	-
City-West Hotel Kft.	-	50,00	50
Copmlex-Ház Ingatlanhasznosító kft.	50,00	50,00	-
Copmlex-Parkoló Ingatlanhasznosító kft.	50,00	50,00	-



## **A konszolidált beszámolóban szereplő tételek egységessége**

A konszolidált beszámolóba bevont társaságok könyvvezetése egy helyen, egy rendszerben történik, a K1K2 Kft., A City-West Hotel, Complex-Ház, Complex-Parkoló Kft-k kivételével. A gazdasági események az egész cégcsoportban egységesen kerülnek értékelésre és elszámolásra. A bizonylati rend is egységes, a társaságok számviteli politikája is egységesen került kialakításra.

A cégcsoport az ENIAC vállalatirányítási rendszert használja, mely lehetővé teszi a forintban és euróban történő könyvelést is. A rendszer egy törzsadat és egy számlarend használatával teljesen egységessé teszi az elszámolásokat, így a különböző cégek adatai összevonhatóak átrendezések nélkül. A fentiekben felsorolt konszolidációba bevont társaságokkal az elszámolások, értékelések, a számviteli politika elemei egyeztetésre, egységessé tételre kerültek, így az összevonás biztosított volt átrendezések, korrekciók nélkül.

## **A konszolidált beszámoló teljessége**

A konszolidációba bevont cégek közül 2022-ben az alábbiak voltak könyvvizsgálatra kötelezettek:

- Polgár-Invest Kft.,
- Tiszaújváros-Invest Kft.,
- Infogroup Management Kft.,
- IB Irodaház Kft.,
- Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.,
- Infogroup Holding Kft.
- K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.
- IGPark Kecskemét Kft.

A fenti cégek beszámolója könyvvizsgáló által auditálásra került. Mint ahogy a könyvvizsgált cégeknek, úgy a többi, konszolidálásba bevont cég beszámolójának, könyvelésének a konszolidáció alapját szolgáló teljességét a társaságok ügyvezetése biztosítja.

## **Számviteli alapelvek, főbb értékelési, elszámolási módszerek**

### **1. Alkalmazott értékelési eljárások**

Az eszközök bekerülési értékét az eszköz megszerzése, létesítése, üzembehelyezése érdekében az üzembehelyezésig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege adja.

Az anyag- és árubeszerzéseket év közben a társaságok költségként számolják el. Év végi készleteit tényleges beszerzési áron értékelik leltár alapján, és ennek megfelelően korrigáljuk az év közbeni anyag- és árufelhasználást.

A követeléseket – függetlenül attól, hogy a forgóeszközök vagy a befektetett pénzügyi eszközök között szerepel – az elfogadott, az elismert összegben, illetve a már elszámolt értékvesztéssel csökkentett, az értékvesztés visszaírt összegével növelt, könyv szerinti értéken mutatjuk ki.

A saját tőkét, a céltartalékot, a kötelezettségeket a mérlegben könyv szerinti értéken tartjuk nyilván, mutatjuk ki.

A nagyobb értékű ingatlanokkal rendelkező társaságok 2020. január 01-től élnek a törvényben meghatározott értékhelyesbítés lehetőségével az ingatlanok tekintetében, melyre évente, a tárgyidőszak zárásakor kerül sor. Vagyis az értékhelyesbítés összege évente, fordulónapra elszámolva aktualizálásra kerül. A Társaság döntése alapján az aktualizálást kötelező jelleggel akkor végzi el, amennyiben a változás mértéke meghaladja a 2 %-ot. Az ennél kisebb mértékű változás elszámolásának a lehetőségét egyedi döntés alapján a Társaság a mindenkorli zárásakor mérlegeli, és amennyiben szükségesnek tartja a valós kép bemutatásához, abban az esetben elvégzi. Az értékhelyesbítés elszámolása külső szakértői Társaság által készített értékbecslés alapján történik, melyet a Társaság évente elvégeztet legkésőbb a mérlegkészítés időpontjáig.

Az értékhelyesbítés elszámolásakor az ingatlanok könyv szerinti értéke, és azok piaci értéke kerül összevetésre, azok különbözete kerül kimutatásra.

## **2. Amortizációs politika**

Az immateriális javaknak, a tárgyi eszközöknek a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési értékét azokra az évekre osztjuk fel, amelyekben ezeket az eszközöket előreláthatóan használni fogjuk.

- A szellemi termékek értékcsökkenését lineáris leírással két év alatt számoljuk el.
- A tárgyi eszközök értékcsökkenése a bekerüléskor megtervezett hasznos élettartam alatt, a bruttó bekerülési értékre vetített lineáris leírási kulcsok alkalmazásával kerül elszámolásra.
- Az immateriális javak és tárgyi eszközök közül a 200.000,- Ft-nak, illetve a 200.000 Ft-nak megfelelő euró egyedi bekerülési értékű jogok, szellemi termékek, és tárgyi eszközök bekerülési értékét teljes összegben használatbavételkor kerülnek elszámolásra értékcsökkenésként.

## **3. Minősítési szempontok**

Jelentős összegű a hiba, ha az üzleti évre vonatkozó hatása meghaladja a konszolidált mérlegfőösszeg 2%-át.

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló a hiba, ha hatása az üzleti év konszolidált mérlegében kimutatott saját tőke értékét 20%-nál nagyobb mértékben módosítja (növeli vagy csökkenti).

Kisösszegű az a követelés, ami a végrehajtás költségeinek háromszorosát nem haladja meg.

A rendkívülinek mondható – egyéb, illetve pénzügyi műveleteket érintő - bevételeket és ráfordításokat akkor tekintjük jelentősnek, ha a konszolidált mérlegfőösszeg 2%-át meghaladják.

#### **4. Konszolidált beszámolóhoz kapcsolódó elszámolási, értékelési szempontok**

##### **A konszolidált beszámoló készítésénél alkalmazott további alapelvek**

- a lényegesség elve,
- a gazdaságosság elve, költség - haszon elv,
- a folytonosság elve.

Az euróban könyvelt társaságok adatainak átszámításánál a Számviteli törvény előírása szerint jártunk el, vagyis

- a társaságok könyveiben szereplő mérlegtételek a beszámoló fordulónapján érvényes, hivatalos MNB árfolyamon kerülnek átszámításra (123. § (6) b. pont alapján);
- az eredménykimutatás esetében a 123. § (8) valamint a (10) pontjai alapján:
  1. az értékcsökkenési leírást, a befektetett pénzügyi eszközök és a forgóeszközök értékvesztését és egyéb veszteségeit, valamint az adózott eredményt mérlegfordulónapi, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon,
  2. minden más tétel tényleges teljesítéskori árfolyamán kerültek átszámításra (123. § (10) pont alapján), mivel a cégcsoport vállaltirányítási rendszere lehetővé teszi ezt, és ezen módszer biztosítja a számított mérleg sorokra alapozott valós összkép bemutatását.

##### **A konszolidáció menete**

A Sztv.-ben meghatározott halmozódások kiszűrését az alábbiak szerint végeztük el:

- Tőkekonzolidáció,
- Adósság konszolidáció,
- Bevétel – ráfordítás konszolidáció,
- Társasági adó konszolidáció.



A közbenső eredmények konszolidálására a cégcsoport konszolidált beszámolójának elkészítése során nem kerül sor a társaságok tevékenységéből adódóan. Mivel egyik társaság sem végez termelői tevékenységet, illetve nem rendelkeznek készletekkel, vagy olyan befektetett eszközökkel, amelyek figyelembe vehetők lennének a közbenső eredmény konszolidációjánál, így ez nem releváns a cégcsoportnál.

### **Tőkekonszolidáció**

A tőkekonszolidáció során teljes mértékben kiszűrésre kerültek a cégcsoporton belüli részesedések értékei. A részesedést nyilvántartó cég könyveiben szereplő nyilvántartási érték kerül szembeállításra a tulajdonolt cég tőkéjében szereplő összeggel. A nyilvántartási – bekerülési érték és a tőkében szereplő értékek közötti különbséggel a Sztv. által a tőkekonszolidációra vonatkozó rendelkezések értelmében különbözetet képezünk, azok összegét a konszolidált beszámolóban a saját tőkén belül konszolidációs különbözetként mutatjuk ki.

### **Adósság konszolidáció**

A cégek egymás közötti mérlegfordulónapon fennálló követeléseit és kötelezettségeit az adósságkonszolidáció során teljes mértékben kiszűrjük. Ezek jellemzően vevő – szállító tételek az egymás közötti szolgáltatás nyújtásból, illetve költség átterhelésekből adódnak, illetve ennél jelentősebb összegű halmozódást a cégek közötti kölcsönök okoznak. Ezeknél konszolidációs különbözetet a devizás tételeknek az adós és a kötelezett cégnél más árfolyamon történő nyilvántartása okoz, amely a Sztv. előírása szerint eltérő lehet. A különbözetet egyéb bevételként, illetve egyéb ráfordításként számoljuk el.

### **Bevétel – ráfordítás konszolidáció**

A konszolidációba bevont társaságok egymás közötti bevételeit és ráfordításait a beszámolási időszakra vonatkozóan teljeskörűen kiszűrjük. Ezek a halmozódást okozó tételek az egymás közötti átszámlázott szolgáltatásnyújtásokból, költség átterhelésekből és az egymás közötti kölcsönök kamatelszámolásából adódnak. A bevétel és ráfordítás konszolidáció alapvetően nem okoz konszolidációs különbözetet, a különböző árfolyamokon történő minimális eltéréseket a Sztv. előírása szerint egyéb bevételként, illetve egyéb ráfordításként mutatjuk ki.

### **Társasági adó konszolidáció**

A cégcsoport társasági adó konszolidáció során alapvetően az elhatárolt veszteségeknek, és a társasági adó mértékét meghaladó igénybevehető adókedvezmények az adott cégnél nem, de cégcsoport szinten figyelembevehető részével került az adó átszámításra. Ez okozott társasági adó különbözetet, melyet külön soron kimutatunk a beszámolóban.

A fentiek szerinti módszertant a könyvvizsgálat ellenőrizte és jóváhagyta.

## **2. Mérleg és eredménykimutatásban szereplő tételek bemutatása**

## Immateriális javak és tárgyi eszközök:

eFt

Megnevezés	Bruttó érték	Növekedés	Csökkenés	Bruttó érték
	2021.12.31			2022.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	158 296	-	-	158 296
Vagyon értékű jogok	-	9 886	-	9 886
Szellemi termékek	16 552			16 552
<b>Immateriális javak összesen:</b>	<b>174 848</b>	<b>9 886</b>	<b>-</b>	<b>184 734</b>
Ingtatlanok és a kapcs. vagyoni ért. jogok	30 967 448	4 338 088	716 034	34 589 502
Műszaki berendezések, gépek, járművek	311 044	252 078	-	563 122
Egyéb berendezések, felsz., járművek	278 989	33 487	-	312 476
Beruházások, felújítások	1 428 794	8 333 436	1 963 666	7 798 564
Beruházásokra adott előlegek	35 582	27 266		8 316
<b>Tárgyi eszközök összesen</b>	<b>33 021 857</b>	<b>12 984 355</b>	<b>2 679 700</b>	<b>43 271 980</b>
<b>Összesen:</b>	<b>33 196 705</b>	<b>12 994 241</b>	<b>2 679 700</b>	<b>43 456 714</b>

eFt

Megnevezés	Bruttó érték	Eddig elszámolt		Nettó érték
	2022.12.31	écs.	2022. évi écs.	2022.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	158 296	114 876	18 934	24 486
Vagyon értékű jogok	9 886	6 146	405	3 336
Szellemi termékek	16 552	11 646	3 277	1 629
<b>Immateriális javak összesen:</b>	<b>184 734</b>	<b>132 667</b>	<b>22 616</b>	<b>29 451</b>
Ingtatlanok és a kapcs. vagyoni ért. jogok	34 589 502	1 808 319	511 784	32 269 399
Műszaki berendezések, gépek, járművek	563 122	48 484	48 162	466 476
Egyéb berendezések, felsz., járművek	312 476	150 176	33 377	128 923
Beruházások, felújítások	7 798 564	-	-	7 798 564
Beruházásokra adott előlegek	8 316	-	-	8 316
<b>Tárgyi eszközök összesen</b>	<b>43 271 980</b>	<b>2 006 979</b>	<b>593 323</b>	<b>40 671 678</b>
<b>Összesen:</b>	<b>43 456 714</b>	<b>2 139 647</b>	<b>615 939</b>	<b>40 701 128</b>

eFt

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás	
			eFt	%
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	64 200	24 486	- 39 714	-62%
Vagyon értékű jogok	-	3 336	3 336	100%
Szellemi termékek	-	1 629	1 629	100%
<b>Immateriális javak összesen:</b>	<b>64 200</b>	<b>29 451</b>	<b>- 34 749</b>	<b>-54%</b>
Ingtatlanok és a kapcs. vagyoni ért. jogok	28 050 306	32 269 399	4 219 093	15%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	231 634	466 476	234 842	101%
Egyéb berendezések, felsz., járművek	127 163	128 923	1 761	1%
Beruházások, felújítások	1 428 794	7 798 564	6 369 770	446%
Beruházásokra adott előlegek	35 582	8 316	- 27 266	-77%
<b>Tárgyi eszközök összesen</b>	<b>29 873 478</b>	<b>40 671 678</b>	<b>10 798 200</b>	<b>36%</b>
<b>Összesen:</b>	<b>29 937 678</b>	<b>40 701 128</b>	<b>10 763 450</b>	<b>36%</b>



**Befektetett pénzügyi eszközök változása:**

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás	
			eFt	%
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	295 950	405 042	109 092	37%
Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll-nak	489 934	582 681	92 747	19%
Egyéb tartós részesedés	-	-	-	0%
Tartósan adott kölcsön egy. részes. álló váll.-nak	-	-	-	
Egyéb tartósan adott kölcsön	185 465	202 718	17 253	100%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	278 712	-	278 712	-100%
<b>Összesen:</b>	<b>1 250 061</b>	<b>1 190 441</b>	<b>- 59 620</b>	<b>-5%</b>

**Tartós, jelentős tulajdoni részesedések:**

**A holdingcégek tényleges közvetlen és közvetett részesedései:**

Cég	Cégjegyzéksz.	Jegyzett tőkéje eFt	Infogroup részesedés nyilvántartási értéke eFt	Részesedés aránya %
<b>Elektronikai Hulladékhasznosító Kft.</b> 5300 Karcag, József nádor út 6.	16-09-014373	400 000	75 000	13,59
<b>E-PUR Hulladékhasznosító Kft.</b> 5300 Karcag, József nádor út 6.	16-09-019017	100 000	34 000	15,07
<b>Karcagi Ipari Park Kft.</b> 5300 Karcag, Kossuth tér 1.	16-09-006281	215 000	108 000	45,47
<b>Nagykun Raktárház Kft.</b> 5300 Karcag, Laktanya út 1.	16-09-019300	9 000	8 000	45,29
<b>Complex-Parkoló Kft.</b> 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f	01-09-303910	19 500	25 413	50
<b>Complex-Ház Kft.</b> 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f	01-09-303908	10 000	30 397	50
<b>City-West Hotel Kft.</b> 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f	01-09-288932	200 000	246 875	50
<b>REScan Inc.</b> USA			15 140	0,36
<b>Összesen</b>			<b>542 825</b>	

## Értékhelyesbítés alakulása:

eFt

Ingatlanok értékhelyesbítése	2021.12.31	2022.12.31	Változás	
			eFt	%
Polgár-Invest Kft.	4 213 280	4 501 672	288 392	7%
Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	1 785 866	1 940 956	155 090	9%
IB Irodaház Kft.	3 052 607	3 432 159	379 553	12%
Tiszaújváros Invest Kft.	2 468 893	3 418 205	949 312	38%
K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.	-	3 994 265	3 994 265	100%
City-West Hotel Kft.	-	804 263	804 263	100%
			-	
<b>Összesen</b>	<b>11 520 645</b>	<b>18 091 520</b>	<b>6 570 875</b>	<b>57%</b>

eFt

Ingatlanok értékhelyesbítésének tárgyévi változása	2021.12.31	növekedés	csökkenés	2022.12.31
Polgár-Invest Kft.	4 213 280	288 392	-	4 501 672
Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	1 785 866	155 090	-	1 940 956
IB Irodaház Kft.	3 052 607	379 553	-	3 432 159
Tiszaújváros Invest Kft.	2 468 893	949 312	-	3 418 205
K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.	-	3 994 265	-	3 994 265
City-West Hotel Kft.	-	804 263	-	804 263
			-	
<b>Összesen</b>	<b>11 520 645</b>	<b>6 570 875</b>	<b>-</b>	<b>18 091 520</b>

## Készletek alakulása:

eFt

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás	
			eFt	%
Anyagok	-	2 014	2 014	100%
Készletre adott előlegek	17 224	10 385	- 6 839	-40%
Áruk	-	2 111	2 111	100%
<b>Összesen</b>	<b>17 224</b>	<b>14 510</b>	<b>- 2 715</b>	<b>-16%</b>

## Követelések alakulása:

eFt

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás	
			eFt	%
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	314 291	460 001	145 710	46%
Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben	332 858	171 190	- 161 668	100%
Egyéb követelések	1 800 217	1 695 982	- 104 235	-6%
Konszolidációból adódó (számított) társ.adó követelés	64 655	159 131	94 476	146%
			-	
<b>Összesen</b>	<b>2 512 021</b>	<b>2 486 304</b>	<b>- 25 717</b>	<b>-1%</b>



### Pénzeszközök alakulása:

eFt

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás	
			eFt	%
Pénztár, csekkek	2 810	5 751	2 941	105%
Bankbetétek	5 556 238	11 399 979	5 843 741	105%
			-	
<b>Összesen</b>	<b>5 559 048</b>	<b>11 405 730</b>	<b>5 846 682</b>	<b>105%</b>

### Aktív időbeli elhatárolások alakulása:

eFt

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás	
			eFt	%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	98 948	178 410	79 462	80%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elh.	3 453	118 972	115 519	3345%
			-	
<b>Összesen</b>	<b>102 401</b>	<b>297 382</b>	<b>194 981</b>	<b>190%</b>

### Saját tőke bemutatása:

eFt

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás	
			eFt	%
Jegyzett tőke	665 171	1 966 761	1 301 590	196%
Jegyzett, be nem fizetett tőke	-	-	-	0%
Tőketartalék	1 406 711	2 402 448	995 737	71%
Eredménytartalék	8 149 330	10 065 923	1 916 593	24%
Lekötött tartalék	79 761	89 486	9 726	12%
Értékelési tartalék	11 520 645	18 091 520	6 570 875	57%
Konzolidációs különbözet	690 518	873 581	183 064	27%
Adózott eredmény	1 587 311	4 266 181	2 678 870	169%
<b>Összesen</b>	<b>24 099 446</b>	<b>37 755 899</b>	<b>13 656 453</b>	<b>57%</b>

### Hosszúlejáratú kötelezettségek:

eFt

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás	
			eFt	%
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	1 005 514	2 106 888	1 101 374	110%
Tartozások kötvénykibocsátásból	4 500 000	4 500 000	-	100%
Beruházási és fejlesztési hitelek	16 503 431	22 257 834	5 754 403	35%
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	76 179	76 965	786	1%
Tartós kötelezettség egyéb rész.visz	-	312 044	312 044	100%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	420 527	480 565	60 038	14%
<b>Összesen</b>	<b>22 505 651</b>	<b>29 734 296</b>	<b>7 168 607</b>	<b>32%</b>

### Rövidlejáratú kötelezettségek:

eFt

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás	
			eFt	%
Rövid lejáratú kölcsönök	-	77 000,00	- 77 000,00	100%
Rövid lejáratú hitelek	1 238 208	1 613 619	375 411	30%
Vevőtől kapott előlegek	12 030	4 650	- 7 380	-61%
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szállítók)	87 622	1 681 993	1 594 372	1820%
Rövid lejáratú egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	18 000	-	- 18 000	100%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 012 788	1 136 802	124 014	12%
<b>Összesen</b>	<b>2 368 647</b>	<b>4 514 064</b>	<b>1 991 416</b>	<b>91%</b>

### Passzív időbeli elhatárolások:

eFt

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás	
			eFt	%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	190 300	182 991	- 7 309	-4%
Költségek, ráford. passzív időbeli elhat.	150 104	321 057	170 953	114%
Halasztott bevételek	1 585 451	1 679 229	93 778	6%
<b>Összesen</b>	<b>1 925 855</b>	<b>2 183 277</b>	<b>257 422</b>	<b>13%</b>

### Halasztott bevételek – Támogatások

eFt

Unós fejlesztési támogatások - Polgár-Invest Kft.	2022.évben bevételeként elszámolt	Halasztott bevételeként nyilvántartott támogatások összege 2022.12.31
GINOP-1-2.4-16-2018-00011	12 989	628 644
ÉAOP-1.1.1/AB-11-2012-0001	6 691	171 867
ÉAOP-1.1.4-HAJ-2013-052	7 266	259 975
ÉAOP-1.1.1/A-13-2013-0015	7 265	282 121
GOP-3.2.1-11-2015-0018	6 280	249 336
GINOP-1-2.4-16-2018-00013 előleg	-	87 286
<b>Összesen</b>	<b>40 491</b>	<b>1 679 229</b>

### Bevételek alakulása:

eFt

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás	
			eFt	%
Árbevétel	4 603 354	5 501 353	897 999	20%
Egyéb bevételek	221 015	382 292	161 277	73%
Pénzügyi műveletek bevétele	268 205	3 251 974	2 983 769	1112%
<b>Összesen</b>	<b>5 092 574</b>	<b>9 135 618</b>	<b>4 043 045</b>	<b>79%</b>



### Árbevétel területi megoszlása:

Megnevezés	Árbevétel eFt	Összes árbevétel %-a
Budapest	2 296 459	42%
Bács-Kiskun megye	1 632 208	30%
Hajdú -Bihar	995 880	18%
Borsod-Abaúj-Zemplén megye	576 805	10%
<b>Összesen</b>	<b>5 501 353</b>	<b>100%</b>

### Költségek, ráfordítások alakulása:

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Változás	
			eFt	%
Anyagjellegű ráfordítások	1 724 006	2 243 652	519 646	30%
Személyi jellegű ráfordítások	369 795	435 670	65 875	18%
Egyéb ráfordítások	276 992	393 433	116 440	42%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	633 048	1 140 439	507 390	80%
<b>Összesen</b>	<b>3 003 842</b>	<b>4 213 194</b>	<b>1 209 351</b>	<b>40%</b>

### Béreköltség alakulása:

Béreköltség	2021.12.31	2022.12.31	Változás	
			eFt	%
Infogroup Management Kft.	265 131	257 469	- 7 662	-3%
Infogroup FM Kft.	21 489	58 592	37 103	173%
Polgár-Invest Kft.	3 930	4 680	750	19%
INFO Kft.	4 673	9 372	4 699	101%
Inter-Business kft.	1 680	1 680	-	0%
K1K2 Kft.	4 849	6 182	1 333	27%
Kméti Nyugati Ipari Park Kft.	6 600	6 600	-	0%
Infogroup Ipari Ingatlan Zrt.	-	220	220	100%
IGPark kecskemét Kft.	-	7 399	7 399	100%
City-West Hotel Kft. 50%	-	31 552	31 552	100%
<b>Összesen</b>	<b>308 352</b>	<b>383 746</b>	<b>34 890</b>	<b>24%</b>

### 3. Egyéb kiegészítő információk

COVID-19 vírus okozta világjárvány, illetve az orosz-ukrán háború a társaság működését nem befolyásolta jelentős mértékben.

## Valós vagyoni, pénzügyi, és jövedelmi helyzet alakulása

A valós vagyoni, pénzügyi, és jövedelmi helyzet alakulását az 1. számú mellékletben szereplő mutatószámok segítségével mutatjuk be.

## Pénzeszközök változása – Cash-flow kimutatás:

A Cash-flow kimutatást a 2. számú melléklet tartalmazza.

## Létszám adatok:

Cég	Szellemi	Fizikai	Összesen
	fő	fő	fo
Infogroup Management Kft.	20	-	20
Infogroup FM Kft.	2	5	7
Polgár-Invest Kft.	2	-	2
INFO Kft.	2	-	2
Inter-Business Kft.	1	-	1
K1K2 Kft.	1	-	1
City-West Hotel Kft.	5	5	10
<b>Összesen</b>	<b>33</b>	<b>10</b>	<b>43</b>

Budapest, 2023. április 11.

  
Székely Ádám  
ügyvezető igazgató

1. számú melléklet

**Befektetett eszközök aránya = (Befektetett eszközök/Eszközök összesen) x100**

Előző év:	42 708 384	/	50 899 600 =	84%
Tárgyév:	59 983 089	/	74 187 536 =	81%

**Tőkeerősség = (Saját tőke/Mérlegfőösszeg) x 100**

Előző év:	24 099 446	/	50 899 600 =	47%
Tárgyév:	37 755 899	/	74 187 536 =	51%

**Saját és jegyzett tőke aránya = (Saját tőke/Jegyzett tőke) x100**

Előző év:	24 099 446	/	665 171 =	3623%
Tárgyév:	37 755 899	/	1 966 761 =	1920%

**Forgótőke aránya = (forgótőke/saját tőke) x 100 (Forgótőke = Forgóeszközök – Rövid lejáratú kötelezettségek)**

Előző év:	5 720 168	/	24 099 446 =	24%
Tárgyév:	9 393 001	/	37 755 899 =	25%

**Eladósodottsági mutató = (Kötelezettségek/Saját tőke) X 100**

Előző év:	24 874 299	/	24 099 446 =	103%
Tárgyév:	34 248 360	/	37 755 899 =	91%

**Likviditási mutató = (Forgóeszközök/Rövidlejáratú kötelezettségek) X 100**

Előző év:	8 088 815	/	2 368 647 =	341%
Tárgyév:	13 907 065	/	4 514 064 =	308%

**Tőkearányos jövedelmezőség = (Adózott eredmény/Saját tőke) X 100**

Előző év:	1 587 311	/	24 099 446 =	7%
Tárgyév:	4 266 181	/	37 755 899 =	11%

**Eszközarányos jövedelmezőség = (Adózott eredmény/Összes eszköz) X 100**

Előző év:	1 587 311	/	50 899 600 =	3%
Tárgyév:	4 266 181	/	74 187 536 =	6%



**CASH FLOW KIMUTATÁS**

a 2022.évi összevont (konszolidált) beszámolóhoz

eFt

	<b>Működési cash flow</b>	<b>2021.</b>	<b>2022.</b>
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b> (Működési cash flow, 1-13. sorok)	<b>- 773 006</b>	<b>8 117 888</b>
1.	Adózás előtti eredmény ±	1 554 736	4 225 690
2.	Elszámolt amortizáció +	501 419	615 939
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	-	-
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	-	-
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-	-
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	- 312 994	1 594 372
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	- 13 394	2 020 248
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	- 478 710	257 422
9.	Vevőkövetelés változása ±	47 855	- 145 710
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	- 1 344 128	174 141
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	- 564 805	- 194 981
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-	- 134 781
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	- 162 985	- 294 451
	<b>Befektetési cash flow</b>		
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b> (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	<b>- 5 208 340</b>	<b>- 10 314 541</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	- 5 208 358	- 11 030 575
15.	Befektetett eszközök eladása +	-	716 034
16.	Kapott osztalék, részesedés +	18	-
	<b>Finanszírozási cash flow</b>		
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b> (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	<b>7 020 815</b>	<b>8 024 878</b>
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	236 390	2 235 469
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	4 500 000	-
19.	Hitel és kölcsön felvétele +	3 262 220	7 278 818
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	-	42 000
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	513 046	-
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	-	-
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	-	-
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	- 1 229 329	- 1 174 752
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	- 261 513	- 370 602
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	-	-
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	-	13 945
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (I±II±III. sorok) ±</b>	<b>1 039 469</b>	<b>5 828 225</b>
28.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +		18 457
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV±27. sorok)</b>	<b>1 039 469</b>	<b>5 846 682</b>