

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI VÉLEMÉNY

Az Infogroup Cégcsoport Menedzsmentje részére!

A véleményezés tárgya: az Infogroup Cégcsoport (a továbbiakban Infogroup) által készített 2023. 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.	IG Park Miskolc Kft.	22609054-2-43
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.	IG Park Logisztikai és Ingatlanfejlesztő Kft.	32229196-2-43
21.	IG Park KD Invest Kft.	32317628-2-13
22.	Bartók Next Kft.	22778084-2-43
23.	Bartók Projekt Kft.	11678021-2-43
24.	BU 5 Ingatlanbefektető Kft.	26214492-2-43
25.	IG Park M58 Ingatlanfejlesztő Kft.	32276019-2-43
26.	Group-Fin Kft.	25768761-2-43
27.	IB Irodaház Kft.	13745990-2-43
28.	IG Park M Észak Kft.	32331961-2-43
29.	IG Park DN Ingatlanfejlesztő Kft.	32259571-2-43
30.	Infogroup Befektetési Alapkezelő Zrt.	32415795-2-43

(Megjegyzés: a konszolidációs kör szám szerint három céggel bővült a 2022. évi konszolidációs körhöz képest (27-ről 30-ra), három cég viszont kikerült a körből (Complex Ház Ingatlanhasznosító Kft., a Complex Parkoló Ingatlanhasznosító Kft., valamint a Formen - Bau Kft.). A Complex cégek kikerülésének az oka a tulajdonosi kisebbségbe kerülés, a Formen-Bau Kft. viszont teljességgel kivásárlásra került. A Polgár Bioenergia Kft. jogutódja székhelyváltással egybekapcsolva az IG Park Miskolc Kft. lett.. A konszolidációs körön belül a tulajdoni arányok mindössze három cégnél módosultak, kettőnél csökkentek, egynél jelentősen növekedtek, s továbbra is maradt egy közös vezetésű (50 %-os) cég, amely már a bázis évben is konszolidálásra került.)

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 2023. évi beszámolójából a halmozódások kiszűréseivel készültek. Ennek alapján az **Infogroup Cégcsoport 2023. évi konszolidált mérlegfőösszege: 94 338 155 E Ft, nettó árbevétele: 10 870 699 E Ft, az adózott eredménye: 5 757 543 E Ft.**

Véleményünk szerint a tárgyban készített pénzügyi kimutatások (**Konszolidált Mérleg, Eredménykimutatás, Kiegészítő Melléklet**) megbízható és valós képet adnak a társaságcsoport 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 (kivételet képez a tárgyidőszakban 49,5 % tulajdoni arányra csökkent K1K2 Kft., amely banki kérésre maradt a konszolidációs körben). A hat újonnan bekerült, tárgyidőszaki alapítású cég közül különösen az IGPark cégek összességében jelentős vagyonnal bíró, jövedelmezően működő vállalkozások, míg az Infogroup Befektetési Alapkezelő Zrt. egy új tevékenységi szegmens képviselője. (A kezelni szándékozott alap létrehozása 2024-ben várható.)**
- **A konszolidációnál két cég Zrt., a többi Kft. A 30 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 50 %-on felüli tulajdoni hányadát birtokolja, kivéve a bázis évben bekerült közös vezetésű, 50 %-ban tulajdonolt céget, valamint a már említett K1K2 Kft.-t. Minden konszolidálásba bevont cég esetében a halmozódások kiszűrése egységes módszer szerint történt, mintha mindannyian teljes konszolidáció alá esnének.**

- A konszolidációs körbe tartozó cégek egyedi beszámolóí közül tíz 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., Infogroup FM Ingatlanüzemeltető Kft., Infogroup Befektetési Alapkezelő Zrt.), a többi cégbeszámoló is rendben, határidőre elkészült, a cégek vezetése teljes felelősséggel garantálja azok valódiságát, 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 adóssággkonszolidációt, 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 könyvelőcég könyveli, egy vállalatirányítási rendszert alkalmazva (Eniac), s a kötelező szabályzatok, így mindenekelőtt a számvitel politikák is egységes előírásokat tartalmaznak.
- A konszolidált társaságok közül 11 cég euróban vezeti a könyveit. Ezeknél a társaságoknál az euróról forintra történő átszámítás is az Sztv. előírásai szerint történik.

Egyéb információk:

- Egyéb információként a társaságcsoport konszolidált üzleti jelentésében bemutatandó jövőképet szokásos értékelni. 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 állít 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 Könyvvizsgálati 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, 2024.04.02.



Pénz – Adó Kft.

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

MKVK tagszám: 000254

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



Dr. Nagy Zoltán

könyvvizsgáló

MKVK tagszám: 003772

Statistikai számjel: 10272835-6810-113-01

Cégjegyzék szám: 01-09-068165

Infogroup Holding Kft.

a vállalkozás megnevezése

1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.

a vállalkozás címe

2023.12.31

Összevont (konszolidált) beszámoló

Budapest, 2024. április 02.


A vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 10272835-6810-113-01

Cégjegyzék szám: 01-09-068165

Infogroup Holding Kft.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) BESZÁMOLÓ

időszak:

2023.01.01. - 2023.12.31.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt

	A tétel megnevezése	Előző év 2022.12.31	Tárgy év 2023.12.31
A.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (I.+II.+III. sorok)	59 983 089	71 486 316
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK (1-7. sorok)	29 451	10 451
1	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	24 486	7 938
2	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-
3	Vagyoni értékű jogok	3 336	1 694
4	Szellemi termékek	1 629	819
5	Üzleti vagy cégérték	-	-
6	Immateriális javakra adott előlegek	-	-
7	Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK (1-7. sorok)	58 763 197	68 625 242
1	Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	32 269 399	45 640 674
2	Műszaki berendezések, gépek, járművek	466 476	422 153
3	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	128 923	153 780
4	Beruházások, felújítások	7 798 564	1 666 007
5	Beruházásokra adott előlegek	8 316	-
6	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	18 091 520	20 742 628
III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (1-7. sorok)	1 190 442	2 850 623
1	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	-
2	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	-
3	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	405 042	495 248
4	Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll.-nak	582 682	371 170
5	Egyéb tartós részesedés	-	-
6	Tartósan adott kölcsön egy. részes. álló váll.-nak	-	-
7	Egyéb tartósan adott kölcsön	202 718	1 984 205
8	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-
9	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
10	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-
B	FORGÓESZKÖZÖK	13 907 065	19 106 027
I.	KÉSZLETEK (1-5. sorok)	14 510	23 871
1	Anyagok	2 014	2 747
2	Befejezetlen és félkész termékek	-	8 004
3	Késztermékek	-	-
4	Áruk	2 111	13 121
5	Készletekre adott előlegek	10 385	-
II.	KÖVETELÉSEK (1-5. sorok)	2 486 304	4 052 206
1	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	460 001	1 391 526
2	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
3	Követelések jelentős tul.rész.vállalkozással szemben	-	-
4	Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben	171 190	104 830
5	Váltókövetelések	-	-
6	Egyéb követelések	1 695 982	2 204 886

7	Követelések értékelési különbözete	-	-
8	Konszolidációból adódó (számított) társ.adó követelés	159 131	350 965
III.	ÉRTÉKPAPIROK (1-4. sorok)	522	522
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.	PÉNZESZKÖZÖK (1-2. sorok)	11 405 730	15 029 428
1	Pénztár, csekkek	5 751	3 084
2	Bankbetétek	11 399 979	15 026 343
C	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	297 382	3 745 812
1	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	178 410	3 551 012
2	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	118 972	194 800
3	Halasztott ráfordítások	-	-
	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	74 187 536	94 338 155

Budapest, 2024. április 02.


A vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 10272835-6810-113-01

Cégjegyzék szám: 01-09-068165

Infogroup Holding Kft.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) BESZÁMOLÓ

időszak:

2023.01.01. - 2023.12.31.

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt

	A tétel megnevezése	Előző év 2022.12.31	Tárgy év 2023.12.31
D	SAJÁT TŐKE (I-VII. sorok)	37 755 899	46 384 494
I.	JEGYZETT TŐKE	1 966 761	2 307 080
	Ebből: visszavásárolt tul. részesedés névértéken	-	-
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	-	-
III.	TŐKETARTALÉK	2 402 448	2 971 872
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	10 065 923	13 459 191
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	89 486	276 745
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	18 091 520	20 742 628
	1 Érték helyesbítés értékelési tartaléka	18 091 520	20 742 628
	2 KONSZOLIDÁCIÓS KÜLÖNBÖZET	873 581	869 435
VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	4 266 181	5 757 543
E	CÉLTARTALÉKOK (1-3. sorok)	-	-
	1 Céltartalék a várható veszteségekre	-	-
	2 Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-
	3 Egyéb céltartalék	-	-
F	KÖTELEZETTSÉGEK (I+II+III. sorok)	34 248 360	45 409 619
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)	29 734 296	34 715 257
	1 Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	2 106 888	1 325 535
	2 Átváltoztatható kötvények	-	-
	3 Tartozások kötvénykibocsátásból	4 500 000	4 500 000
	4 Beruházási és fejlesztési hitelek	22 257 834	25 845 703
	5 Egyéb hosszú lejáratú hitelek	76 965	2 383 752
	6 Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
	7 Tartós kötelezettség egy.részesedési visz. váll. szemben	312 044	179 702
	8 Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	480 565	480 565
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1-8. sorok)	4 514 064	10 694 362
	1 Rövid lejáratú kölcsönök	77 000	-
	2 Rövid lejáratú hitelek	1 613 619	1 962 503
	3 Vevőtől kapott előlegek	4 650	5 372 847
	4 Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szállítók)	1 681 993	1 994 813
	5 Váltótartozások	-	-
	6 Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben	-	-
	7 Rövid lejáratú egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	-	-
	8 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 136 802	1 364 199
	9 Konszolidálásból adódó (számított) társasági adó	-	-
	10 Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-
G	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (1-3. sorok)	2 183 277	2 544 042

1	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	182 991	314 881
2	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	321 057	661 950
3	Halasztott bevételek	1 679 229	1 567 211
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	74 187 536	94 338 155

Budapest, 2024. április 02.


A vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 10272835-6810-113-01

Cégjegyzék szám: 01-09-068165

Infogroup Holding Kft.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) BESZÁMOLÓ

időszak:

2023.01.01. - 2023.12.31.

EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltségeljárással)

adatok eFt

	A tétel megnevezése	Előző év 2022.12.31	Tárgy év 2023.12.31
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	5 501 353	10 870 699
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02.)	5 501 353	10 870 699
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-	8 004
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke(±03+04.)	-	8 004
III.	Egyéb bevételek	382 292	2 852 964
	III.sorból: visszaírt értékvesztés	-	-
III/A	III. sorból eredményt növelő konszolidációs kül.	114 005	63 496
05.	Anyagköltség	343 091	448 583
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	851 755	2 719 734
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	44 203	78 688
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	15 879	351 695
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	988 725	2 067 827
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09.)	2 243 652	5 666 527
10.	Béreköltség	383 746	514 584
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	4 244	8 792
12.	Bérfelrakások	47 680	63 588
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12.)	435 670	586 964
VI.	Értékcsökkenési leírás	615 939	692 001
VII.	Egyéb ráfordítások	393 433	801 788
	VII.sorból értékvesztés	-	-
VII/A	VII.sorból eredményt csökkentő konszolidációs kül.	32 887	33 495
	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	2 194 951	5 984 387
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	-	126
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	2 359 761	393 640
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	126 010	95 516
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	53 427	-
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	147 972	412 199
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	618 231	627 403
	Pénzügyi műveletek bevételei	3 251 974	1 528 884
18.	Részesedésből származó ráford., árfolyamvesztés	-	36 120
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
19.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	18 747	-
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	845 524	990 398
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	0
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	-	-
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	276 168	636 504

Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 140 439		1 663 023
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	2 111 535	-	134 139
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	4 306 486		5 850 248
Adófizetési kötelezettség	134 781		284 540
Konszolidációból adódó társasági adókülönbözet	- 94 476	-	191 834
ADÓZOTT EREDMÉNY	4 266 181		5 757 543

Budapest, 2024. április 02.


A vállalkozás vezetője



KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

az

Infogroup Holding Kft.

2023.évi Összevont (konszolidált) beszámolójához

Budapest, 2024. április 02.

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: 2023. 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.: 000254)

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

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

A beszámoló pénzneme: forint

A konszolidációba bevont társaságok, és főbb 2023-as egyedi beszámoló szerinti adataik:

Cég neve, székhelye, cégjegyzékszám	nettó árbevétel (eFt)	saját tőke (eFt)	mérlegfőösszeg (eFt)
Holding társaságok:			
Infogroup Holding Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-068165	1 655	4 307 442	9 663 763
Innovinia Holding Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-364391	-	1 160 779	1 161 427
Konszolidációba bevont társaságok:			
Bartók Next Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-973128	138 927	763 050	1 102 093
Bartók Projekt Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-929778	92 744	204 713	372 164
BU 5 Ingatlanbefektető Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-293981	62 117	118 022	406 867

IGPark Logisztikai és Ingatlanfejlesztő Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-413118	-	1 860	213 789
Group-Fin Befektető Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-288093	-	374 455	378 315
INFO Kft. 3768 Becsskeháza, Fő út 26. 05-09-002081	-	812 130	823 559
Infogroup FM Ingatlanüzemeltető Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-920264	548 865	1 203 073	1 266 074
Infogroup Ingatlanbefektetési Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-304263	2 810	1 040 182	2 318 674
Infogroup Ipari Ingatlan Zrt. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-10-048171	14 529	3 439 095	12 520 495
Infogroup Management Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-263918	765 309	206 244	391 359
Inter-Business Kiadó és Szolgáltató Kft. 3768 Becsskeháza, Fő út 26. 05-09-000754	28 426	2 597 377	4 809 247
Kecskeméti Ipari és Logisztikai Ingatlanfejlesztő Kft. 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14. II.em. 03-09-131889	-	10 514	3 094 909
Infogroup Befektetési Alapkezelő Zrt. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-10-142567	-	3 621	3 629
Polgári Vasút Szolgáltató Kft. 4090 Polgár, Hajdú út 40. 09-09-013075	-	533 781	580 384
Szirmabesenyő-Invest Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-324899	-	26 435	390 823
K1K2 Ingatlanhasznosító Kft. 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f 01-09-287557	931 799	5 090 168	8 347 813
Koszolidációba 50%-os arányban bevont társaság:			
City-West Hotel Kft. 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f 01-09-288932	804 754	1 602 713	3 997 960
Koszolidációba bevont euróban könyvelt társaságok:			
Cég neve, székhelye, cégjegyzékszám	árbevétel (EUR)	saját tőke (EUR)	mérlegfőösszeg (EUR)
IMM Konzorcium Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-287160	-	925 486	925 486
Tiszaújváros-Invest Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-293981	1 435 704	17 106 306	31 940 620

Polgár-Invest Kft. 4090 Polgár, Hajdú út 40. 09-09-001901	2 937 476	18 234 749	32 943 251
Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft. 6000 Kecskemét (kadafalva) Heliport 03-09-132914	3 848 769	16 903 664	29 471 353
IB Irodaház Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-871075	2 381 339	15 809 168	29 715 519
IGPark Kecskemét Ingatlanfejlesztő Kft. 6000 Kecskemét, (Kadafalva) Heliport 03-09-135992	206 148	17 721 182	25 493 854
IGPark Miskolc Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-399304	2 133 124	2 663 429	27 347 011
IGPark KD Invest Kft. 2116 Csomád, József Attila u. 73. 01-09-228104	8 599 625	2 391 743	20 694 661
IGPark M58 Ingatlanfejlesztő Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-415618	1 606 124	812 219	989 426
IGPark M Észak Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-418586	2 898	800 328	1 744 817
IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-414742	-	50 026	2 521 603

A 2023-as évben a konszolidációba bevont társaságok köre bővült 6 új alapítású társasággal, melyek az

IGPark Logisztikai és Ingatlanfejlesztő Kft.
Infogroup Befektetési Alapkezelő Zrt.
IGPark KD Invest Kft.
IGPark M58 Ingatlanfejlesztő Kft.
IGPark M Észak Kft.
IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft.

A Complex-Ház Ingatlanhasználó Kft., a Complex-Parkoló Ingatlanhasználó Kft, és a Formen-Bau Kft. értékesítés okán kikerültek a konszolidációba bevont társaságok közül.

A City-West Hotel Kft. a közös irányításnak megfelelően 50 %-os mértékben került a 2023. évben is bevonásra a konszolidációba.

2023.évtől az IGPark Kecskemét Kft. és az IGPark Miskolc Kft. a könyveiket euróban vezetik.

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% |
| - Encore Holding Kft. | tulajdoni hányad: | 66% |
| - 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:

- | | | |
|-----------------------|-------------------|-----|
| - Encore Holding Kft. | 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.
- IGPark KD Invest Kft.
- IGPark M58 Ingatlanfejlesztő Kft.
- IGPark M Észak Kft.
- IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft.
- IGPark Kecskemét Kft.
- IGPark Miskolc Kft.

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

Cég neve	Tulajdoni hányad 2022.12.31 %	Tulajdoni hányad 2023.12.31 %	Változás %
Bartók Next Kft.	62,05	62,05	-
Bartók Projekt Kft.	62,05	62,05	-
BU 5 Ingatlanbefektető Kft.	64,02	64,02	-
Group-Fin Befektető Kft.	79,66	100,00	20
INFO Kft.	100,00	100,00	-
Infogroup FM Ingatlanüzemeltető Kft.	100,00	100,00	-
Infogroup Ingatlanbefektetési Kft.	100,00	100,00	-
Infogroup Ipari Ingatlan Zrt.	100,00	100,00	-
Infogroup Management Kft.	97,47	76,00	- 21
Inter-Business Kiadó és Szolgáltató Kft.	88,52	88,52	-
IGPark Kecskemét Kft.	51,03	51,03	-
Kecskeméti Ipari és Logisztikai Kft.	100,00	100,00	-
IGPark Miskolc Kft.	100,00	100,00	-
Polgári Vasút Szolgáltató Kft.	100,00	100,00	-
Szirma besenyő-Invest Kft.	100,00	100,00	-
K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.	74,16	50,10	- 24
IMM Konzorcium Kft.	100,00	100,00	-
Tiszaújváros-Invest Kft.	50,10	50,10	-
Polgár-Invest Kft.	77,00	77,00	-
Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	51,00	51,00	-
IB Irodaház Kft.	62,05	62,05	-
City-West Hotel Kft.	50,00	50,00	-
Ingatlanfejlesztő Kft.	-	100,00	100
Infogroup Befektetési Alapkezelő Zrt.	-	100,00	100
IGPark KD Invest Kft.	-	100,00	100
IGPark M58 Ingatlanfejlesztő Kft.	-	100,00	100
IGPark M Észak Kft.	-	100,00	100
IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft.	-	100,00	100

A konszolidált beszámolóban szereplő tételek egységessége

A konszolidált beszámolóba bevont társaságok könyvvezetése egy helyen, egy rendszerben történik, a K1K2 Kft. és a City-West Hotel Kft. 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 2023-ban 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.
- Infogroup FM Ingatlanüzemeltető Kft.
- Infogroup Befektetési Alapkezelő Zrt.

A fenti cégek beszámolója könyvvizsgáló által auditálásra került. Mint ahogy a könyvvizsgált cégeknek, úgy a többi, konszolidálásba bevont cég beszámolóinak, 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 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 mindenkor zárásakor mérlegeli, és amennyiben szükségesnek tartja a valós kép bemutatásához, abban az esetben

elvégez. Az érték helyesbítés elszámolása külső szakértői Társaság által készített értébecslés alapján történik, melyet a Társaság évente elvégeztet legkésőbb a mérlegkészítés időpontjáig.

Az érték helyesbítés 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 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 került átszámításra (123. § (10) pont alapján), mivel a cégcsoport vállalatirányítási rendszere lehetővé teszi ezt, és ezen módszer biztosítja a számított mérlegsorokra alapozott valós összkép bemutatását.

A konszolidáció menete

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

- Tőkekonszolidáció,
- 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 jelentős mértékű készletekkel, vagy olyan befektetett eszközökkel, amelyek figyelembe vehetőek 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 áterhelésekből 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 veszteségek, 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:

Megnevezés	Bruttó érték	Növekedés	Csökkenés	Bruttó érték
	2022.12.31			2023.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	158 296	-	-	158 296
Vagyon értékű jogok	9 886		-	9 886
Szellemi termékek	16 552			16 552
Immateriális javak összesen:	184 734	-	-	184 734
Ingtatlanok és a kapcs. vagyoni ért. jogok	34 589 502	15 961 135	483 092	50 067 545
Műszaki berendezések, gépek, járművek	563 122	39 008	13 858	588 272
Egyéb berendezések, felsz., járművek	312 476	20 776		333 252
Beruházások, felújítások	7 798 564	8 374 662	14 507 219	1 666 007
Beruházásokra adott előlegek	8 316		8 316	-
Tárgyi eszközök összesen	43 271 980	24 395 581	15 012 485	52 655 076
Összesen:	43 456 714	24 395 581	15 012 485	52 839 810

eFt

eFt

Megnevezés	Bruttó érték	Eddig elszámolt	2023. évi écs.	Nettó érték
	2023.12.31	écs.		2023.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	158 296	145 106	5 252	7 938
Vagyon értékű jogok	9 886	- 2 265	10 457	1 694
Szellemi termékek	16 552	11 221	4 512	819
Immateriális javak összesen:	184 734	154 063	20 221	10 451
Ingtatlanok és a kapcs. vagyoni ért. jogok	50 067 545	3 836 624	590 247	45 640 674
Műszaki berendezések, gépek, járművek	588 272	118 769	47 350	422 153
Egyéb berendezések, felsz., járművek	333 252	145 289	34 183	153 780
Beruházások, felújítások	1 666 007	-	-	1 666 007
Beruházásokra adott előlegek	-	-	-	-
Tárgyi eszközök összesen	52 655 076	4 100 681	671 780	47 882 614
Összesen:	52 839 810	4 254 744	692 001	47 893 065

eFt

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás	
			eFt	%
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	24 486	7 938	- 16 548	-68%
Vagyon értékű jogok	3 336	1 694	- 1 642	100%
Szellemi termékek	1 629	819	- 810	100%
Immateriális javak összesen:	29 451	10 451	- 19 000	-65%
Ingtatlanok és a kapcs. vagyoni ért. jogok	32 269 399	45 640 674	13 371 275	41%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	466 476	422 153	- 44 322	-10%
Egyéb berendezések, felsz., járművek	128 923	153 780	24 857	19%
Beruházások, felújítások	7 798 564	1 666 007	- 6 132 557	-79%
Beruházásokra adott előlegek	8 316	-	- 8 316	-100%
Tárgyi eszközök összesen	40 671 678	47 882 615	7 210 937	18%
Összesen:	40 701 128	47 893 066	7 191 937	18%

Befektetett pénzügyi eszközök:

eFt

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás	
			eFt	%
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	405 042	495 248	90 206	22%
Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll-nak	582 682	371 170	- 211 512	-36%
Egyéb tartós részesedés	-	-	-	0%
Tartósan adott kölcsön egy. részes. álló váll.-nak	-	-	-	
Egyéb tartósan adott kölcsön	202 718	1 984 205	1 781 487	100%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-	-	-100%
Összesen:	1 190 442	2 850 623	1 660 181	139%

Tartós, jelentős tulajdoni részesedések:

A holdingcégek tényleges közvetlen és közvetett részesedései:

Cég	Cégjegyzéksz.	Jegyzett tőkéje eFt	Infogroup részesedés nyilvántartási értéke eFt	Részesedés aránya %
Elektronikai Hulladékhasznosító Kft. 5300 Karcag, József nádor út 6.	16-09-014373	400 000	75 000	13,59
E-PUR Hulladékhasznosító Kft. 5300 Karcag, József nádor út 6.	16-09-019017	282 000	79 760	28,24
Karcagi Ipari Park Kft. 5300 Karcag, Kossuth tér 1.	16-09-006281	265 000	133 120	50,23
Nagykun Raktárház Kft. 5300 Karcag, Laktanya út 1.	16-09-019300	9 000	8 000	45,29
Complex-Parkoló Kft. 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f	01-09-303910	19 500	13 215	26
Complex-Ház Kft. 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f	01-09-303908	10 000	15 446	26
City-West Hotel Kft. 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f	01-09-288932	200 000	246 875	50
RE-POL Kft. 5300 Karcag, József nádor út 6.	16-09-020499	80 000	9 600	12
E+E Elszámolóház Zrt. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.	01-10-142360	30 000	22 530	75,1
REScan Inc. USA			15 140	0,36
Összesen			618 686	

Értékhelyesbítés alakulása:

Ingatlanok értékhelyesbítése	2022.12.31	2023.12.31	Változás	
			eFt	%
Polgár-Invest Kft.	4 213 280	4 697 816	484 536	12%
Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	1 785 866	2 152 952	367 087	21%
IB Irodaház Kft.	3 052 607	3 418 292	365 685	12%
Tiszaújváros Invest Kft.	2 468 893	4 073 899	1 605 007	65%
IGPark Kecskemét Kft.	-	1 011 136	1 011 136	100%
IGPark Miskolc Kft.	-	881 147	881 147	100%
K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.	3 994 265	3 673 442	- 320 823	-8%
City-West Hotel Kft.	804 263	833 944	29 681	4%
Összesen	16 319 173	20 742 628	4 423 455	27%

eFt

Ingatlanok érték helyesbítésének tárgyévi változása	2022.12.31	növekedés	csökkenés	2023.12.31	
				eFt	%
Polgár-Invest Kft.	4 213 280	484 536	-	4 697 816	
Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	1 785 866	367 087	-	2 152 952	
IB Irodaház Kft.	3 052 607	365 685	-	3 418 292	
Tiszaújváros Invest Kft.	2 468 893	1 605 007	-	4 073 899	
IGPark Kecskemét Kft.	-	1 011 136	-	1 011 136	
IGPark Miskolc Kft.	-	881 147	-	881 147	
K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.	3 994 265	-	320 823	3 673 442	
City-West Hotel Kft.	804 263	29 681	-	833 944	
			-		
Összesen	16 319 173	4 744 278	320 823	20 742 628	

Készletek alakulása:

eFt

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás	
			eFt	%
Anyagok	2 014	2 747	733	36%
Készletre adott előlegek	10 385	-	10 385	-100%
Befejezetlen és félkész termékek	-	8 004	8 004	100%
Áruk	2 111	13 121	11 010	522%
Összesen	14 510	23 871	9 361	65%

Követelések alakulása:

eFt

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás	
			eFt	%
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	460 001	1 391 526	931 525	203%
Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben	171 190	104 830	66 360	100%
Egyéb követelések	1 695 982	2 204 886	508 903	30%
Konszolidációból adódó (számított) társ.adó követelés	159 131	350 965	191 834	121%
			-	
Összesen	2 486 304	4 052 206	1 565 903	63%

Pénzeszközök alakulása:

eFt

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás	
			eFt	%
Pénztár, csekkek	5 751	3 084	2 667	-46%
Bankbetétek	11 399 979	15 026 343	3 626 365	32%
			-	
Összesen	11 405 730	15 029 428	3 623 698	32%

Aktív időbeli elhatárolások alakulása:

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás	
			eFt	%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	178 410	3 551 012	3 372 602	1890%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elh.	118 972	194 800	75 828	64%
			-	
Összesen	297 382	3 745 812	3 448 430	1160%

Saját tőke bemutatása:

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás	
			eFt	%
Jegyzett tőke	1 966 761	2 307 080	340 319	17%
Jegyzett, be nem fizetett tőke	-	-	-	0%
Tőketartalék	2 402 448	2 971 872	569 424	24%
Eredménytartalék	10 065 923	13 459 191	3 393 268	34%
Lekötött tartalék	89 486	276 745	187 259	209%
Értékelési tartalék	18 091 520	20 742 628	2 651 108	15%
Konzolidációs különbözet	873 581	869 435	- 4 146	0%
Adózott eredmény	4 266 181	5 757 543	1 491 362	35%
Összesen	37 755 899	46 384 494	8 628 594	23%

Hosszúlejáratú kötelezettségek:

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás	
			eFt	%
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	2 106 888	1 325 535	- 781 353	-37%
Tartozások kötvénykibocsátásból	4 500 000	4 500 000	-	100%
Beruházási és fejlesztési hitelek	22 257 834	25 845 703	3 587 869	16%
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	76 965	2 383 752	2 306 787	2997%
Tartós kötelezettség egyéb rész.visz	312 044	179 702	- 132 342	100%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	480 565	480 565	-	0%
Összesen	29 734 296	34 715 257	4 980 961	17%

Rövidlejáratú kötelezettségek:

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás	
			eFt	%
Rövid lejáratú kölcsönök	77 000,00	-	77 000,00	100%
Rövid lejáratú hitelek	1 613 619	1 962 503	348 885	22%
Vevőtől kapott előlegek	4 650	5 372 847	5 368 197	115445%
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szállítók)	1 681 993	1 994 813	312 820	19%
Rövid lejáratú egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	-	-	-	100%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 136 802	1 364 199	227 397	20%
Összesen	4 514 064	10 694 362	6 334 299	137%

Passzív időbeli elhatárolások:

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás	
			eFt	%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	182 991	314 881	131 890	72%
Költségek, ráford. passzív időbeli elhat.	321 057	661 950	340 893	106%
Halasztott bevételek	1 679 229	1 567 211	- 112 018	-7%
Összesen	2 183 277	2 544 042	360 766	17%

Halasztott bevételek – Támogatások

Unós fejlesztési támogatások - Polgár-Invest Kft.	2023.évben bevételeként elszámolt	Halasztott bevételeként nyilvántartott támogatások összege 2023.12.31
GINOP-1-2.4-16-2018-00011	12 422	588 783
ÉAOP-1.1.1/AB-11-2012-0001	6 399	157 966
ÉAOP-1.1.4-HAJ-2013-052	6 949	241 679
ÉAOP-1.1.1/A-13-2013-0015	6 948	262 860
GOP-3.2.1-11-2015-0018	6 005	232 448
GINOP-1-2.4-16-2018-00013 előleg	-	83 476
Összesen	38 724	1 567 211

Bevételek alakulása:

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás	
			eFt	%
Árbevétel	5 501 353	10 870 699	5 369 347	98%
Egyéb bevételek	382 292	2 852 964	2 470 672	646%
Pénzügyi műveletek bevétele	3 251 974	1 528 884	- 1 723 090	-53%
Összesen	9 135 618	15 252 547	6 116 929	67%

Árbevétel területi megoszlása:

Megnevezés	Árbevétel eFt	Összes árbevétel %-a
Budapest	1 693 707	16%
Bács-Kiskun vármegye	1 552 141	14%
Hajdú -Bihar vármegye	3 487 035	32%
Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye	846 053	8%
Pest vármegye	3 291 764	30%
Összesen	10 870 699	100%

Költségek, ráfordítások alakulása:

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás	
			eFt	%
Anyagjellegű ráfordítások	2 243 652	5 666 527	3 422 875	153%
Személyi jellegű ráfordítások	435 670	586 964	151 294	35%
Egyéb ráfordítások	393 433	801 788	408 355	104%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 140 439	1 663 023	522 584	46%
Összesen	4 213 194	8 718 302	4 505 108	107%

Béreköltség alakulása:

Béreköltség	2022.12.31	2023.12.31	Változás	
			eFt	%
Infogroup Management Kft.	257 469	317 738	60 269	23%
Infogroup FM Kft.	58 592	74 425	15 833	27%
Polgár-Invest Kft.	4 680	5 439	759	16%
INFO Kft.	9 372	11 388	2 016	22%
Inter-Business kft.	1 680	1 813	133	8%
K1K2 Kft.	6 182	7 930	1 748	28%
Kméti Nyugati Ipari Park Kft.	6 600	6 600	-	0%
Infogroup Ipari Ingatlan Zrt.	220	-	- 220	100%
IGPark kecskemét Kft.	7 399	10 827	3 428	100%
IGPark KD Invest Kft.	-	900	900	
City-West Hotel Kft. 50%	31 552	77 524	45 973	100%
Összesen	383 746	514 584	79 010	34%

3. Egyéb kiegészítő információk

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	fő
Infogroup Management Kft.	21	-	21
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.	10	13	23
Összesen	38	19	57

Budapest, 2024. április 02.


Székely Ádám
ügyvezető igazgató

1. számú melléklet

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

Előző év:	59 983 089	/	74 187 536 =	81%
Tárgyév:	71 486 316	/	94 338 155 =	76%

Tőkeerősség = (Saját tőke/Mérlegfőösszeg) x 100

Előző év:	37 755 899	/	74 187 536 =	51%
Tárgyév:	46 384 494	/	94 338 155 =	49%

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

Előző év:	37 755 899	/	1 966 761 =	1920%
Tárgyév:	46 384 494	/	2 307 080 =	2011%

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

Előző év:	9 393 001	/	37 755 899 =	25%
Tárgyév:	8 411 665	/	46 384 494 =	18%

Eladósodottsági mutató = (Kötelezettségek/Saját tőke) X 100

Előző év:	34 248 360	/	37 755 899 =	91%
Tárgyév:	45 409 619	/	46 384 494 =	98%

Likviditási mutató = (Forgóeszközök/Rövidlejáratú kötelezettségek) X 100

Előző év:	13 907 065	/	4 514 064 =	308%
Tárgyév:	19 106 027	/	10 694 362 =	179%

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

Előző év:	4 266 181	/	37 755 899 =	11%
Tárgyév:	5 757 543	/	46 384 494 =	12%

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

Előző év:	4 266 181	/	74 187 536 =	6%
Tárgyév:	5 757 543	/	94 338 155 =	6%

CASH FLOW KIMUTATÁS

a 2023.évi összevont (konszolidált) beszámolóhoz

eFt

	Működési cash flow	2022.	2023.
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	7 624 234	4 860 605
1.	Adózás előtti eredmény +	4 225 690	5 718 591
2.	Elszámolt amortizáció +	615 939	692 001
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +	-	-
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	-	-
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +		
6.	Szállítói kötelezettség változása +	923 698	312 820
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	2 550 466	3 591 146
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	416 028	322 042
9.	Vevőkövetelés változása +	- 62 404	- 931 525
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	- 330 032	- 643 738
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	- 285 919	- 3 448 430
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	- 134 781	- 284 540
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	- 294 451	- 467 762
	Befektetési cash flow		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	- 10 314 541	- 9 405 144
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	- 11 030 575	- 9 888 362
15.	Befektetett eszközök eladása +	716 034	483 092
16.	Kapott osztalék, részesedés +	-	126
	Finanszírozási cash flow		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	8 024 878	8 194 417
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	2 235 469	443 485
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	-	-
19.	Hitel és kölcsön felvétele +	7 278 818	10 252 721
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	42 000	516 590
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	-	12 600
22.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	-	679 370
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	-	-
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	- 1 174 752	- 2 614 261
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	- 370 602	- 973 924
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	-	150 630
27.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +	13 945	28 466
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) ±	5 334 572	3 649 878
28.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	18 457	- 26 180
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	5 353 029	3 623 698