

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI VÉLEMÉNY

Az Infogroup Társaságcsoporthoz Menedzsmentje részére!

A véleményezés tárgya: az Infogroup Társaságcsoporthoz (a továbbiakban Infogroup) által készített 2024. 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.	IGPark SZD 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

(Megjegyzés: a konszolidációs kör szám szerint egy céggel szűkült a 2023. évi konszolidációs körhöz képest (30-ról 29-re). A konszolidációs körön belül a tulajdoni arányok mindössze két cégnél módosultak, mindkettőnél csökkentek, de úgy, hogy mindkettőnél megmaradt a többségi tulajdonlás. 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 2024. évi beszámolóiból a halmozódások kiszűréseivel készültek. Ennek alapján az **Infogroup Cégcsoport 2024. évi konszolidált mérlegfőösszege: 124 357 370 E Ft, nettó árbevétele: 16 637 432 E Ft, az adózott eredménye: 8 071 146 E Ft.**

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

A vélemény megalapozása, megjegyzések a konszolidációval kapcsolatosan:

- 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 konszolidációnál egy cég Zrt., a többi Kft. A 29 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. Minden konszolidálásba bevont cég esetében a halmozódások kiszűrése egységes módszer szerint történt, mintha mindannyian teljes konszolidáció alá esnének.
- A konszolidációs körbe tartozó cégek egyedi beszámolóit közül tízenhárom 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., City-West Hotel Kft., IGPark Miskolc Kft., IGPark KD Invest Kft., IGPark M 58 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 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, 2025.04.14.



Péntz – 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

2024.12.31
Összevont (konszolidált) beszámoló

Budapest, 2025. április 14.


A vállalkozás vezetője

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

Infogroup Holding Kft.
ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) BESZÁMOLÓ

időszak:
2024.01.01. - 2024.12.31.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt

	A tétel megnevezése	Előző év 2023.12.31	Tárgy év 2024.12.31
A.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (I.+II.+III. sorok)	71 486 316	95 244 120
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK (1-7. sorok)	10 451	35 821
1	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	7 938	-
2	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-
3	Vagyoni értékű jogok	1 694	2 948
4	Szellemi termékek	819	32 873
5	Üzleti vagy cégérték	-	-
6	Immateriális javakra adott előlegek	-	-
7	Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK (1-7. sorok)	68 625 242	93 241 010
1	Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	45 640 674	55 681 316
2	Műszaki berendezések, gépek, járművek	422 153	583 346
3	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	153 780	177 925
4	Beruházások, felújítások	1 666 007	7 952 134
5	Beruházásokra adott előlegek	-	-
6	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	20 742 628	28 846 290
III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (1-7. sorok)	2 850 623	1 967 289
1	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-
2	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-	2 006
3	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	495 248	614 848
4	Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll.-nak	371 170	272 304
5	Egyéb tartós részesedés	-	-
6	Tartósan adott kölcsön egy. részes. álló váll.-nak	-	-
7	Egyéb tartósan adott kölcsön	1 984 205	1 078 131
8	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-
9	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
10	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-
B	FORGÓESZKÖZÖK	19 106 027	28 776 656
I.	KÉSZLETEK (1-5. sorok)	23 871	12 799
1	Anyagok	2 747	2 047
2	Befejezetlen és félkész termékek	8 004	-
3	Késztermékek	-	-
4	Áruk	13 121	10 752
5	Készletekre adott előlegek	-	-
II.	KÖVETELÉSEK (1-5. sorok)	4 052 206	5 033 191
1	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 391 526	2 734 576
2	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	-	244 799
3	Követelések jelentős tul.rész.vállalkozással szemben	-	-
4	Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben	104 830	50 864
5	Váltókövetelések	-	-

6	Egyéb követelések	2 204 886	1 525 341
7	Követelések értékelési különbözete	-	-
8	Konszolidációból adódó (számított) társ.adó követelés	350 965	477 611
III.	ÉRTÉKPAPÍROK (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)	15 029 428	23 730 144
1	Pénztár, csekkek	3 084	2 569
2	Bankbetétek	15 026 343	23 727 575
C	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	3 745 812	336 593
1	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	3 551 012	135 555
2	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	194 800	201 038
3	Halasztott ráfordítások	-	-
	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	94 338 155	124 357 370

Budapest, 2025. április 14.

A vállalkozás vezetője

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

Infogroup Holding Kft.
ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) BESZÁMOLÓ

időszak:
2024.01.01. - 2024.12.31.

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt

	A tétel megnevezése	Előző év 2023.12.31	Tárgy év 2024.12.31
D	SAJÁT TŐKE (I-VII. sorok)	46 384 494	65 433 781
I.	JEGYZETT TŐKE	2 307 080	3 250 394
	Ebből: visszavásárolt tul. részesedés névértéken	-	-
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	-	-
III.	TŐKETARTALÉK	2 971 872	5 313 312
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	13 459 191	14 116 909
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	276 745	4 337 315
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	20 742 628	28 846 290
1	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	20 742 628	28 846 290
2	KONSZOLIDÁCIÓS KÜLÖNBÖZET	869 435	1 498 416
VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	5 757 543	8 071 146
E	CÉLTARTALÉKOK (1-3. sorok)	-	-
1	Céltartalék a várható veszteségekre	-	-
2	Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-
3	Egyéb céltartalék	-	-
F	KÖTELEZETTSÉGEK (I+II+III. sorok)	45 409 619	56 556 009
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (1-3. sorok)	-	-
1	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt váll. szemben	-	-
2	Hátrasorolt kötelezettség egyéb rész. vállalk. szemb.	-	-
3	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazd. szemben	-	-
II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1-8. sorok)	34 715 257	50 277 195
1	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	1 325 535	1 364 887
2	Átváltoztatható kötvények	-	-
3	Tartozások kötvénykibocsátásból	4 500 000	4 500 000
4	Beruházási és fejlesztési hitelek	25 845 703	42 700 922
5	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 383 752	1 289 059
6	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
7	Tartós kötelezettség egy.részesedési visz. váll. szemben	179 702	184 052
8	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	480 565	238 276
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (1-8. sorok)	10 694 362	6 278 814
1	Rövid lejáratú kölcsönök	-	-
2	Rövid lejáratú hitelek	1 962 503	3 409 302
3	Vevőtől kapott előlegek	5 372 847	9 482
4	Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szállítók)	1 994 813	1 587 223
5	Váltótartozások	-	-
6	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemben	-	28 000
7	Rövid lejáratú egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	-	-
8	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 364 199	1 244 807
9	Konszolidálásból adódó (számított) társasági adó	-	-
10	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-

G	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (1-3. sorok)	2 544 042	2 367 580
1	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	314 881	527 876
2	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	661 950	223 635
3	Halasztott bevételek	1 567 211	1 616 069
	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	94 338 155	124 357 370

Budapest, 2025. április 14.

A vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 10272835-6810-113-01

Cégjegyzék szám: 01-09-068165

Infogroup Holding Kft.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) BESZÁMOLÓ

időszak:

2024.01.01. - 2024.12.31.

EREDMÉNYKIMUTATÁS (összki költségeljárással)

adatok eFt

	A tétel megnevezése	Előző év 2023.12.31	Tárgy év 2024.12.31
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	10 870 699	16 637 432
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02.)	10 870 699	16 637 432
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	8 004	- 8 575
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke(±03+04.)	8 004	- 8 575
III.	Egyéb bevételek	2 852 964	2 163 529
	III.sorból: visszaírt értékvesztés	-	-
III/A	III. sorból eredményt növelő konszolidációs kül.	63 496	513 305
05.	Anyagköltség	448 583	481 217
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 719 734	3 829 434
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	78 688	140 580
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	351 695	664 797
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 067 827	2 940 998
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09.)	5 666 527	8 057 026
10.	Bérek költség	514 584	709 919
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 792	8 690
12.	Bérfizetések	63 588	88 471
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12.)	586 964	807 080
VI.	Értékcsökkenési leírás	692 001	934 790
VII.	Egyéb ráfordítások	801 788	803 337
	VII.sorból értékvesztés	-	-
VII/A	VII.sorból eredményt csökkentő konszolidációs kül.	33 495	256 901
	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	5 984 387	8 190 153
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	126	-
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	393 640	282 746
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	95 516	208 268
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	167 249
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	412 199	505 242
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	627 403	1 117 901
	Pénzügyi műveletek bevételei	1 528 884	2 114 157
18.	Részesedésből származó ráford., árfolyamvesztés	36 120	-
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
19.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	-	-
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	990 398	1 683 122
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	-	-

22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	636 504	458 213
	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 663 023	2 141 335
	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	- 134 139	- 27 178
	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	5 850 248	8 162 975
	Adófizetési kötelezettség	284 540	218 475
	Konszolidációból adódó társasági adókülönbözlet	- 191 834	- 126 646
	ADÓZOTT EREDMÉNY	5 757 543	8 071 146

Budapest, 2025. április 14.


A vállalkozás vezetője

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

az

Infogroup Holding Kft.

2024.évi Összevont (konszolidált) beszámolójához

Budapest, 2025. április 14.

1. Általános tájékoztató

Az összevont (konszolidált) beszámoló készítésének célja

Az Innovinia 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: 2024. 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: Hrubai Ibolya Gitta (1122 Budapest, Csaba u.8.) reg.szám 136304

A beszámoló pénzneme: forint

A konszolidációba bevont társaságok, és főbb 2024-es egyedi beszámoló szerinti adataik:

Cég neve, székhelye, cégjegyzékszama	nettó árbevétel (eFt)	saját tőke (eFt)	mérlegfőösszeg (eFt)
Holding társaságok:			
Infogroup Holding Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-068165	1 289	5 384 159	10 009 193
Innovinia Holding Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-364391	-	1 453 401	1 459 577
Konszolidációba bevont társaságok:			
Bartók Next Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-973128	172 877	985 880	1 705 344
Bartók Projekt Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-929778	100 889	539 762	814 802
BU 5 Ingatlanbefektető Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-293981	94 783	125 965	544 051

IGPark Logisztikai és Ingatlanfejlesztő Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-413118	896 092	338 913	354 247
Group-Fin Befektető Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-288093	61 602	376 452	572 033
INFO Kft. 3768 Becsskeháza, Fő út 26. 05-09-002081	158 000	1 132 060	1 165 272
Infogroup FM Ingatlanüzemeltető Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-920264	728 204	1 365 600	1 456 321
Infogroup Ingatlanbefektetési Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-304263	42 113	1 094 575	2 211 025
Infogroup Ipari Ingatlan Zrt.. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-10-048171	35 150	3 813 521	20 102 508
Infogroup Management Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-263918	1 148 990	427 530	654 288
Inter-Business Kiadó és Szolgáltató Kft. 3768 Becsskeháza, Fő út 26. 05-09-000754	26 575	2 606 093	4 216 192
Kecskeméti Ipari és Logisztikai Ingatlanfejlesztő Kft. 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14. II.em. 03-09-131889	-	5 875	3 493 795
IGPark SZD Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-428852	-	17 475	238 668
Szimabesenyő-Invest Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-324899	-	7 470	400 181
K1K2 Ingatlanhasznosító Kft. 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f 01-09-287557	916 681	4 691 210	7 974 319
Koszolidációba 50%-os arányban bevont társaság:			
City-West Hotel Kft. 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f 01-09-288932	882 648	1 680 684	4 091 718
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	-	1 397 934	1 397 934
Tiszaújváros-Invest Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-293981	2 778 816	24 920 925	49 935 969

Polgár-Invest Kft. 4090 Polgár, Hajdú út 40. 09-09-001901	3 270 026	20 794 890	34 730 520
Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft. 6000 Kecskemét (kadafalva) Heliport 03-09-132914	4 006 761	19 233 698	31 056 384
IB Irodaház Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-871075	2 216 751	15 100 757	28 686 434
IGPark Kecskemét Ingatlanfejlesztő Kft. 6000 Kecskemét, (Kadafalva) Heliport 03-09-135992	1 110 130	22 871 783	45 106 562
IGPark Miskolc Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-399304	2 372 673	12 140 036	31 547 460
IGPark KD Invest Kft. 2116 Csomád, József Attila u. 73. 01-09-228104	13 719 479	9 644 857	9 710 659
IGPark M58 Ingatlanfejlesztő Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-415618	165 000	1 956 999	1 956 999
IGPark M Észak Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-418586	2 716 816	4 359 024	19 315 865
IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113. 01-09-414742	-	48 329	14 078 730

A 2024-es évben a konszolidációba bevont társaságok köre nem bővült.

Az Infogroup Befektetési alapkezelő Zrt. értékesítés okán kikerültek a konszolidációba bevont társaságok közül.

A City-West Hotel Kft. a közös irányításnak megfelelően 50 %-os mértékben került a 2024. évben is bevonásra a konszolidációba.

Az Innovinia Cégcsoport bemutatása

A Infogroup cégcsoport a tárgyévi arculatváltást követően Innovinia cégcsoportként működik tovább.

Az Innovinia 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., cégjegyzékszáma: 01-09-068165

Tulajdonosai:

- | | | |
|-----------------------|-------------------|-----|
| - Encore Holding Kft. | tulajdoni hányad: | 66% |
| - Székely Ádám | tulajdoni hányad: | 31% |
| - IFGP Invest Kft. | tulajdoni hányad: | 3% |

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

Székhelye: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113., cégjegyzékszáma: 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 2023.12.31 %	Tulajdoni hányad 2024.12.31 %	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.	100,00	100,00	-
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.	76,00	76,00	-
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	50,26	- 49,74
IGPark SZD Kft.	100,00	100,00	-
Szímabesenyő-Invest Kft.	100,00	100,00	-
K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.	50,10	50,10	-
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	-
IGPark Logisztikai és Ingatlanfejlesztő Kft.	100,00	100,00	-
Infogroup Befektetési Alapkezelő Zrt.	100,00	-	- 100,00
IGPark KD Invest Kft.	100,00	100,00	-
IGPark M58 Ingatlanfejlesztő Kft.	100,00	100,00	-
IGPark M Észak Kft.	100,00	52,00	- 48,00
IGPark DN Ingatlanfejlesztő Kft.	100,00	100,00	-

A konszolidált beszámolóban szereplő tételek egységessége

A konszolidált beszámolóba bevont társaságok könyvvizsgálata 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 számlatükör 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 2024-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.
- Infogroup FM Ingatlanüzemeltető Kft.
- IGPark Miskolc Kft.
- IGPark KD Invest Kft.
- IGPark M58 Kft.

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 mindenkorli záraskor 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 elvégzett 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 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 közbeső 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 közbeső 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 áterhelésekből 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
	2023.12.31			2024.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	158 296	-	-	158 296
Vagyon értékű jogok	9 886		-	9 886
Szellemi termékek	16 552	37 216		53 768
Immateriális javak összesen:	184 734	37 216	-	221 950
Ingatlanok és a kapcs. vagyoni ért. jogok	50 067 545	11 563 040	698 941	60 931 644
Műszaki berendezések, gépek, járművek	588 272	213 416		801 688
Egyéb berendezések, felsz., járművek	333 252	84 216	17 320	400 148
Beruházások, felújítások	1 666 007	11 897 888	5 611 761	7 952 134
Beruházásokra adott előlegek	-			-
Tárgyi eszközök összesen	52 655 076	23 758 560	6 328 022	70 085 614
Összesen:	52 839 810	23 795 776	6 328 022	70 307 564

eFt

Megnevezés	Bruttó érték	Eddig elszámolt écs.	2024. évi écs.	Nettó érték
	2024.12.31			2024.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	158 296	150 358	7 938	-
Vagyon értékű jogok	9 886	8 192	3 258	2 948
Szellemi termékek	53 768	15 733	5 162	32 873
Immateriális javak összesen:	221 950	174 283	16 358	35 821
Ingatlanok és a kapcs. vagyoni ért. jogok	60 931 644	4 426 871	823 458	55 681 316
Műszaki berendezések, gépek, járművek	801 688	166 119	52 223	583 346
Egyéb berendezések, felsz., járművek	400 148	179 472	42 752	177 925
Beruházások, felújítások	7 952 134	-	-	7 952 134
Beruházásokra adott előlegek	-	-	-	-
Tárgyi eszközök összesen	70 085 614	4 772 461	918 433	64 394 720
Összesen:	70 307 564	4 946 744	934 790	64 430 541

eFt

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás	
			eFt	%
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	7 938	-	- 7 938	-100%
Vagyon értékű jogok	1 694	2 948	1 254	100%
Szellemi termékek	819	32 873	32 054	100%
Immateriális javak összesen:	10 451	35 821	25 370	243%
Ingatlanok és a kapcs. vagyoni ért. jogok	45 640 674	55 681 316	10 040 641	22%
Műszaki berendezések, gépek, járművek	422 153	583 346	161 193	38%
Egyéb berendezések, felsz., járművek	153 780	177 925	24 144	16%
Beruházások, felújítások	1 666 007	7 952 134	6 286 127	377%
Beruházásokra adott előlegek	-	-	-	0%
Tárgyi eszközök összesen	47 882 615	64 394 720	16 512 105	34%
Összesen:	47 893 066	64 430 541	16 537 476	35%

Befektetett pénzügyi eszközök:

eFt

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás	
			eFt	%
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	495 248	614 848	119 600	24%
Tartósan adott kölcsön jelentős tul.rész.váll-nak	371 170	272 304	- 98 866	-27%
Egyéb tartós részesedés	-	-	-	
Tartósan adott kölcsön egy. részes. álló váll.-nak	-	-	-	
Egyéb tartósan adott kölcsön	1 984 205	1 080 137	- 904 068	100%
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-	-	
Összesen:	2 850 623	1 967 289	- 883 334	-31%

Tartós, jelentős tulajdoni részesedések:

A holdingcégek tényleges közvetlen és közvetett részesedései:

Cég	Cégjegyzéksz.	Jegyzett tőkéje eFt	Innovinia részesedés nyilvántartási értéke eFt	Részesedés aránya %
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	26,00
Complex-Ház Kft. 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f	01-09-303908	10 000	15 446	26,00
City-West Hotel Kft. 1126 Budapest, Istenhegyi út 4/f	01-09-288932	200 000	246 875	50,00
RE-POL Kft. 5300 Karcag, József nádor út 6.	16-09-020499	80 000	204 200	12,00
E+E Elszámolóház Zrt. 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.	01-10-142360	30 000	22 530	75,10
REScan Inc. USA			15 140	0,36
City-West Hotel Kft. 50% mértékű konszolidálásba bevonás miatt korrekció			- 123 438	
Összesen			614 848	

Értékhelyesbítés alakulása:

Ingatlanok értékhelyesbítése	2023.12.31	2024.12.31	Változás	
			eFt	%
Polgár-Invest Kft.	4 697 816	5 728 075	1 030 260	22%
Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	2 152 952	2 720 227	567 275	26%
IB Irodaház Kft.	3 418 292	3 966 544	548 252	16%
Tiszaújváros Invest Kft.	4 073 899	6 963 587	2 889 688	71%
IGPark Kecskemét Kft.	1 011 136	2 028 843	1 017 707	100%
IGPark Miskolc Kft.	881 147	1 841 308	960 161	100%
Bartók Next Kft.	-	503 660	503 660	100%
Bartók Projekt Kft.	-	418 922	418 922	100%
K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.	3 673 442	3 783 056	109 614	3%
City-West Hotel Kft.	833 944	892 068	58 124	7%
			-	
Összesen	20 742 628	28 846 290	8 103 662	39%

eFt

Ingatlanok érték helyesbítésének tárgyévi változása	2023.12.31	növekedés	csökkenés	2024.12.31
Polgár-Invest Kft.	4 697 816	1 030 260	-	5 728 075
Kecskeméti Nyugati Ipari Park Kft.	2 152 952	567 275	-	2 720 227
IB Irodaház Kft.	3 418 292	548 252	-	3 966 544
Tiszaújváros Invest Kft.	4 073 899	2 889 688	-	6 963 587
IGPark Kecskemét Kft.	1 011 136	1 017 707	-	2 028 843
IGPark Miskolc Kft.	881 147	960 161	-	1 841 308
Bartók Next Kft.	-	503 660	-	503 660
Bartók Projekt Kft.	-	418 922	-	418 922
K1K2 Ingatlanhasznosító Kft.	3 673 442	109 614	-	3 783 056
City-West Hotel Kft.	833 944	58 124	-	892 068
			-	
Összesen	20 742 628	8 103 662	-	28 846 290

Készletek alakulása:

eFt

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás	
			eFt	%
Anyagok	2 747	2 047	- 700	-25%
Készletre adott előlegek	-	-	-	-100%
Befejezetlen és félkész termékek	-	-	-	100%
Áruk	13 121	10 752	- 2 368	-18%
Összesen	15 867	12 799	- 3 068	-19%

Követelések alakulása:

eFt

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás	
			eFt	%
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 391 526	2 734 576	1 343 050	97%
Követelések egyéb rész. Jogvisz. álló váll. szemben	104 830	50 864	- 53 966	100%
Egyéb követelések	2 204 886	1 770 140	- 434 746	-20%
Konszolidációból adódó (számított) társ.adó követelés	350 965	477 611	126 646	36%
			-	
Összesen	4 052 206	5 033 191	980 985	24%

Pénzeszközök alakulása:

eFt

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás	
			eFt	%
Pénztár, csekkek	3 084	2 569	- 515	-17%
Bankbetétek	15 026 343	23 727 575	8 701 232	58%
			-	
Összesen	15 029 428	23 730 144	8 700 717	58%

Aktív időbeli elhatárolások alakulása:

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás	
			eFt	%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	3 551 012	135 555	- 3 415 457	-96%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elh.	194 800	201 038	6 238	3%
			-	
Összesen	3 745 812	336 593	- 3 409 218	-91%

Saját tőke bemutatása:

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás	
			eFt	%
Jegyzett tőke	2 307 080	3 250 394	943 313	41%
Jegyzett, be nem fizetett tőke	-	-	-	0%
Tőketartalék	2 971 872	5 313 312	2 341 440	79%
Eredménytartalék	13 459 191	14 116 909	657 718	5%
Lekötött tartalék	276 745	4 337 315	4 060 569	1467%
Értékelési tartalék	20 742 628	28 846 290	8 103 662	39%
Konszolidációs különbözet	869 435	1 498 416	628 981	72%
Adózott eredmény	5 757 543	8 071 146	2 313 603	40%
Összesen	46 384 494	65 433 781	19 049 287	41%

Hosszúlejáratú kötelezettségek:

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás	
			eFt	%
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	1 325 535	1 364 887	39 351	3%
Tartozások kötvénykibocsátásból	4 500 000	4 500 000	-	100%
Beruházási és fejlesztési hitelek	25 845 703	42 700 922	16 855 219	65%
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	2 383 752	1 289 059	- 1 094 693	-46%
Tartós kötelezettség egyéb rész.visz	179 702	184 052	4 350	100%
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	480 565	238 276	- 242 289	-50%
Összesen	34 715 257	50 277 195	15 804 227	45%

Rövidlejáratú kötelezettségek:

eFt

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás	
			eFt	%
Rövid lejáratú kölcsönök	-	-	-	100%
Rövid lejáratú hitelek	1 962 503	3 409 302	1 446 799	74%
Vevőtől kapott előlegek	5 372 847	9 482	- 5 363 365	-100%
Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szállítók)	1 994 813	1 587 223	- 407 590	-20%
Rövid lejáratú egyéb rész. visz. lévő váll. szemben	-	-	-	100%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 364 199	1 272 807	- 91 392	-7%
Összesen	10 694 362	6 278 814	- 4 415 548	-41%

Passzív időbeli elhatárolások:

eFt

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás	
			eFt	%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	314 881	527 876	212 995	68%
Költségek, ráford. passzív időbeli elhat.	661 950	223 635	- 438 315	-66%
Halasztott bevételek	1 567 211	1 616 069	48 858	3%
Összesen	2 544 042	2 367 580	- 176 462	-7%

Halasztott bevételek – Támogatások

eFt

Unós fejlesztési támogatások - Polgár-Invest Kft.	2024.évben bevételeként elszámolt	Halasztott bevételeként nyilvántartott támogatások összege 2024.12.31
GINOP-1-2.4-16-2018-00011	16 718	162 381
ÉAOP-1.1.1/AB-11-2012-0001	18 153	251 477
ÉAOP-1.1.4-HAJ-2013-052	18 151	274 169
ÉAOP-1.1.1/A-13-2013-0015	15 689	242 598
GOP-3.2.1-11-2015-0018	32 453	685 443
Összesen	101 164	1 616 069

Bevételek alakulása:

eFt

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás	
			eFt	%
Árbevétel	10 870 699	16 637 432	5 766 733	53%
Egyéb bevételek	2 852 964	2 163 529	- 689 435	-24%
Pénzügyi műveletek bevétele	1 528 884	2 114 157	585 273	38%
Összesen	15 252 547	20 915 119	5 662 571	37%

Árbevétel területi megoszlása:

Megnevezés	Árbevétel eFt	Összes árbevétel %-a
Budapest	4 160 532	25%
Bács-Kiskun vármegye	2 098 386	13%
Hajdú -Bihar vármegye	2 480 570	15%
Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye	2 271 724	14%
Pest vármegye	5 626 221	34%
Összesen	16 637 432	100%

Költségek, ráfordítások alakulása:

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás	
			eFt	%
Anyagjellegű ráfordítások	5 666 527	8 057 026	2 390 499	42%
Személyi jellegű ráfordítások	586 964	807 080	220 116	38%
Egyéb ráfordítások	801 788	803 337	1 549	0%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 663 023	2 141 335	478 312	29%
Összesen	8 718 302	11 808 779	3 090 477	35%

Bérköltség alakulása:

Bérköltség	2023.12.31	2024.12.31	Változás	
			eFt	%
Infogroup Management Kft.	317 738	442 447	124 709	39%
Infogroup FM Kft.	74 425	123 093	48 668	65%
Polgár-Invest Kft.	5 439	5 868	429	8%
INFO Kft.	11 388	12 084	696	6%
Inter-Business kft.	1 813	1 956	143	8%
K1K2 Kft.	7 930	9 257	1 327	17%
Kméti Nyugati Ipari Park Kft.	6 600	6 600	-	0%
IGPark kecskemét Kft.	10 827	10 827	-	0%
IGPark KD Invest Kft.	900	3 600	2 700	300%
City-West Hotel Kft. 50%	77 524	94 187	16 663	21%
Összesen	514 584	709 919	195 335	38%

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.	25	-	25
Infogroup FM Kft.	11	5	16
Polgár-Invest Kft.	2	-	2
INFO Kft.	2	-	2
Inter-Business Kft.	1	-	1
K1K2 Kft.	-	1	1
City-West Hotel Kft.	14	11	25
Összesen	55	17	72

Budapest, 2025. április 14.


Székely Ádám
ügyvezető igazgató

1. számú melléklet

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

Előző év:	71 486 316	/	94 338 155 =	76%
Tárgyév:	95 244 120	/	124 357 370 =	77%

Tőkeerősség = (Saját tőke/Mérlegfőösszeg) x 100

Előző év:	46 384 494	/	94 338 155 =	49%
Tárgyév:	65 433 781	/	124 357 370 =	53%

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

Előző év:	46 384 494	/	2 307 080 =	2011%
Tárgyév:	65 433 781	/	3 250 394 =	2013%

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

Előző év:	8 411 665	/	46 384 494 =	18%
Tárgyév:	22 497 842	/	65 433 781 =	34%

Eladósodottsági mutató = (Kötelezettségek/Saját tőke) X 100

Előző év:	45 409 619	/	46 384 494 =	98%
Tárgyév:	56 556 009	/	65 433 781 =	86%

Likviditási mutató = (Forgóeszközök/Rövidlejáratú kötelezettségek) X 100

Előző év:	19 106 027	/	10 694 362 =	179%
Tárgyév:	28 776 656	/	6 278 814 =	458%

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

Előző év:	5 757 543	/	46 384 494 =	12%
Tárgyév:	8 071 146	/	65 433 781 =	12%

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

Előző év:	5 757 543	/	94 338 155 =	6%
Tárgyév:	8 071 146	/	124 357 370 =	6%

CASH FLOW KIMUTATÁS

a 2024.évi összevont (konszolidált) beszámolóhoz

eFt

	Működési cash flow	2023.	2024.
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	4 860 605	6 975 559
1.	Adózás előtti eredmény +	5 718 591	8 061 811
2.	Elszámolt amortizáció +	692 001	934 790
3.	Elszámolt értékvesztés és visszafizetés +	-	-
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	-	-
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +		
6.	Szállítói kötelezettség változása +	312 820	- 407 590
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	3 591 146	- 2 700 396
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	322 042	- 176 462
9.	Vevőkövetelés változása +	- 931 525	- 1 343 050
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	- 643 738	373 138
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	- 3 448 430	3 409 218
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	- 284 540	- 218 475
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	- 467 762	- 957 424
	Befektetési cash flow		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	- 9 405 144	- 16 581 108
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	- 9 888 362	- 17 280 049
15.	Befektetett eszközök eladása +	483 092	698 941
16.	Kapott osztalék, részesedés +	126	-
	Finanszírozási cash flow		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	8 194 417	18 320 507
17.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	443 485	1 263 934
18.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	-	-
19.	Hitel és kölcsön felvétele +	10 252 721	21 089 475
20.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	516 590	
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	12 600	67 961
22.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	679 370	- 207 335
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	-	-
24.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	- 2 614 261	- 3 623 951
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	- 973 924	- 77 063
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	- 150 630	- 188 145
27.	Alapítókka szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +	28 466	- 4 368
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) ±	3 649 878	8 714 958
28.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	- 26 180	- 14 242
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	3 623 698	8 700 716