

**GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**  
**ÉVES JELENTÉSE**

**2019**

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. Tartalomjegyzék</b> .....	2
<b>2. Kibocsátói nyilatkozat</b> .....	3
<b>3. Egyedi éves beszámoló</b> .....	4
3.1. Mérleg .....	5
3.2. Eredménykimutatás .....	9
3.3. Kiegészítő melléklet .....	11
<b>4. Egyedi éves beszámolóra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentés</b> .....	21
<b>5. Konszolidált éves beszámoló</b> .....	24
5.1. Konszolidált mérleg .....	25
5.2. Konszolidált eredménykimutatás .....	29
5.3. Konszolidált kiegészítő melléklet .....	31
<b>6. Konszolidált éves beszámolóra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentés</b> .....	41
<b>7. Konszolidált üzleti jelentés</b> .....	44

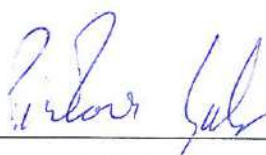
## KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

Alulírott, **GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-049841; képviseli: Piukovics Gábor önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági elnök), mint kibocsátó (a továbbiakban: Kibocsátó) az alábbiak szerint állapítja meg a 2019. üzleti évre vonatkozó, Kibocsátó legfőbb szerve által jóváhagyott tartalmú éves jelentését.

Kibocsátó kijelenti, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített – jelen éves jelentés részét képező – éves beszámoló (mérleg, eredménykimutatás és kiegészítő melléklet) valós és megbízható képet ad a Kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá kijelenti, hogy az éves beszámolóhoz kapcsolódó üzleti jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Kibocsátó kijelenti, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített – jelen éves jelentés részét képező – konszolidált éves beszámoló (konszolidált mérleg, konszolidált eredménykimutatás és konszolidált kiegészítő melléklet) valós és megbízható képet ad a Kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá kijelenti, hogy a konszolidált beszámolóhoz kapcsolódó – jelen éves jelentés részét képező – konszolidált üzleti jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2020. április 14.



---

**GOPD Nyrt.**  
képv.  
**Piukovics Gábor**  
igazgatósági elnök

2	6	3	6	2	0	1	4	6	8	1	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	9	8	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

cégjegyzék száma

**GOPD Nyrt.**

a vállalkozás megnevezése

1148 Budapest, Fogarasi út 3.

a vállalkozás címe, telefonszáma

2019.01.01-2019.12.31.

## Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2020. március 16.



A vállalkozás vezetője

**GOPD Nyrt.**  
**1148 Budapest,**  
**Fogarasi út 3.**

2 6 3 6 2 0 1 4 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

## GOPD Nyrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)


adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	<b>A. Befektetett eszközök (2.+10.+18.)</b>			<b>22 442</b>
02.	I. Immateriális javak (3.-9. sorok)			<b>10 442</b>
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			<b>10 442</b>
04.,	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyoni értékű jogok			
06.	Üzleti vagy cégérték			
07.	Szellemi termékek			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. Tárgyi eszközök (11.-17. sorok)			
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	III. Befektetett pénzügyi eszközök (19.-25. sorok)			<b>12 000</b>
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			<b>12 000</b>
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Egyéb tartós részesedés			
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb rész. visz-ban lévő váll.			
23.	Egyéb tartósan adott kölcsönök			
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
25.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
26.	<b>B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+45. sor)</b>	<b>19 847</b>		<b>681</b>
27.	I. Készletek (28.-33. sorok)			
28.	Anyagok			
29.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
30.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
31.	Késztermékek			
32.	Áruk			
33.	Készletekre adott előlegek			
34.	II. Követelések (35.-39. sorok)			<b>292</b>
35.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			
36.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
37.	Követelések egyéb rész. visz-ban lévő váll. szemben			
38.	Váltókövetelések			
39.	Egyéb követelések			292
40.	III. Értékpapírok (41.-44. sorok)			
41.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
42.	Egyéb részesedés			
43.	Saját részvények, saját üzletrészek			
44.	Forgatási célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
45.	IV. Pénzeszközök (46.-47. sorok)	<b>19 847</b>		<b>389</b>
46.	Pénztár, csekkek			
47.	Bankbetétek	19 847		389
48.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)</b>	<b>8</b>		<b>5</b>
49.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			
50.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	8		5
51.	Halasztott ráfordítások			
52.	<b>Eszközök (aktívák) összesen (1.+26.+48. sor)</b>	<b>19 855</b>		<b>23 128</b>

Keltezés: Budapest, 2020. március 16.

**GOPD Nyrt.**  
**1148 Budapest,**  
**Égőgázi út 3.**

  
 A vállalkozás vezetője

2 6 3 6 2 0 1 4 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

**GOPD Nyrt.**

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban


Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
53.	<b>D. Saját tőke</b> (54.-56.+57.+58.+59.+60.+61. sorok)	<b>19 663</b>		<b>21 683</b>
54.	I. Jegyzett tőke	21 000		21 000
55.	ebből: visszavásárolt tulajdonosi rész. névértéken			
56.	II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)			
57.	III. Tőketartalék			
58.	IV. Eredménytartalék			-11 779
59.	V. Lekötött tartalék			10 442
60.	VI. Értékelési tartalék			
61.	VII. Adózott eredmény	-1 337		2 020
62.	<b>E. Céltartalékok (63.-65. sorok)</b>			
63.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
64.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
65.	3. Egyéb céltartalék			

64

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
66.	<b>F. Kötelezettségek (67.+71.+80. sorok)</b>	128		1 373
67.	I. Hátrasorolt kötelezettségek (68.-70. sorok)			
68.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt váll. szemben			
69.	Hátrasorolt köt. egyéb rész. visz-ban lévő váll-sal sz.			
70.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb vállalkozással sz.			
71.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek (72.-79. sorok)			
72.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
73.	Átváltoztatható kötvények			
74.	Tartozások kötvénykibocsátásból			
75.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
76.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
77.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással sz.			
78.	Tartós köt. egyéb rész. visz-ban lévő váll-sal szemben			
79.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség			
80.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek (81.-89. sorok)	128		1 373
81.	Rövid lejáratú kölcsönök			
82.	-ebből átváltoztatható kötvények			
83.	Rövid lejáratú hitelek			
84.	Vevőtől kapott előlegek			
85.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	64		364
86.	Váltótartozások			
87.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemb.			
88.	Rövid lejáratú köt. egyéb rész. visz-ban lévő váll-sal sz.			
89.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	64		1 009
90.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (91.-93. sorok)</b>	64		72
91.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
92.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	64		72
93.	Halasztott bevételek			
104.	<b>Források (passzívák) összesen (53.+62.+66.+90. sor)</b>	19 855		23 128

Keltezés: Budapest, 2020. március 16.

GOPD Nyrt.  
1148 Budapest,  
Fogarasi út 3.

  
A vállalkozás vezetője



2 6 3 6 2 0 1 4 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

**GOPD Nyrt.**

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA  
(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele			105
02.	Export értékesítés nettó árbevétele			
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)</b>			<b>105</b>
03.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
04.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmény értéke (03. + 04.)</b>			
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>			<b>15 000</b>
	ebből: visszaírt értékvesztés			
05.	Anyagköltség			4
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	484		3 912
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	127		1 910
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			105
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+ 06.+ 07.+ 08.+09.)</b>	<b>611</b>		<b>5 931</b>
10.	Béreköltség	600		4 737
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések			
12.	Bérfelrakások	126		916
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (09. + 10. + 11.)</b>	<b>726</b>		<b>5 653</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>			<b>1 300</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>			<b>1</b>
	ebből: értékvesztés			
<b>A.</b>	<b>Üzemi tevékenység eredménye (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)</b>	<b>-1 337</b>		<b>2 220</b>

69

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14.	Részesedés értékesítésének árfolyam nyeresége			
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyam nyeresége			
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek			
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+ 14.+ 15.+16.+17.)</b>			
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyam vesztesége			
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+ 19.+ 20.+21.)</b>			
<b>B.</b>	<b>Pénzügyi műveletek eredménye (VIII.-IX.)</b>			
<b>C.</b>	<b>Adózás előtti eredmény (+-A. +-B.)</b>		-1 337	2 220
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>			200
<b>D.</b>	<b>Adózott eredmény (+-E. - XII.)</b>		-1 337	2 020

Keltezés: Budapest, 2020. március 16.



A vállalkozás vezetője

**GOPD Nyrt.**  
**1148 Budapest,**  
**Fogarasi út 3.**

Statisztikai számjele: 26362014-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049841

Cég adószáma: 26362014-2-42

Vállalkozás megnevezése: **GOPD Nyrt.**

Vállalkozás címe: **1148 Budapest, Fogarasi út 3.**

## **Kiegészítő melléklet**

**a 2019. évi éves beszámolóhoz**

Keltezés: 2020. március 16.



**GOPD Nyrt.**  
**1148 Budapest,**  
P.H. **Fogarasi út 3.**

## I. Általános rész

### 1) A társaság bemutatása

**A társaság teljes cégneve:** GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Rövidített cégneve: **GOPD Nyrt.**  
Székhelye: **1148 Budapest, Fogarasi út 3.**

Belföldi telephelyek:  
beszámolási időszakban belföldi telephellyel nem rendelkezett

Külföldi telephelyek:  
beszámolási időszakban külföldi telephellyel nem rendelkezett

Alakulás és bejegyzés kelte: **2018.05.23**  
Adószáma: **26362014-2-42**  
Statisztikai számjele: **26362014-6810-114-01**  
Cégjegyzék száma: **01-10-049841**

A társaság jegyzett tőkéje: **21,000 E Ft**  
Részvények száma: **210.000 DB törzsrészvény**  
Részvények névértéke: **100 Ft**

Az Igazgatóság elnöke Piukovics Gábor, igazgatósági tag Piukovics István és Radetzky Tamás.  
Felügyelőbizottsági tagok: Kékesi Márton, Lukácsné Akucs Rita és dr. Pataki Edina.

Az igazgatóság elnöke és a tagok elérhetőségi adatai:

Név	Lakcím
Piukovics Gábor	2065 Mány, Rákóczi Ferenc utca 79.
Piukovics István	1028 Budapest, Budajenő utca 20.
Radetzky Tamás	2528 Úny, Újtelep 2. 3. em. 13.

Vállalkozás bemutatása:

A társaság alaptevékenysége: 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

Tevékenységi körök változása: a fenti tevékenységek tárgyévben változás nem történt.

A vállalkozás saját tőkéjében más vállalkozás nem rendelkezik részesedéssel.

A társaság tárgyévben alapított leányvállalatokat, amelyben 100%-os részesedéssel rendelkezik:

1. Denton Invest Kft adószám: 27119101-2-42
2. Gaudetti Ingatlan Kft. adószám: 27120572-2-42
3. Oregon 21 Ingatlan Kft. adószám: 27120565-2-42
4. Santa Cruz Invest Kft. adószám: 27119125-2-42

## **2) Számvitel politika:**

A beszámoló összeállításának alapjául a többször módosított 2000. évi C számú Törvény a számvitelről, valamint az érvényben lévő adótörvények szolgáltak. A törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel. A számvitel politikában olyan változás nem történt, mely a valós és megbízható kép megítélését érdemben befolyásolta volna.

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

Beszámoló összeállításáért felelős mérlegképes könyvelő neve: **Jancsó Katalin**  
Lakcím: 2370 Dabas, Kisfaludy u. 14.  
Regisztráció száma: **193248**

A vállalkozás könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgálatot végző személy neve: **Bácsi Ferencné**  
Lakcím: 1025 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B. 4.em. 17.  
A könyvvizsgálatot végző tagsági száma: 002896

Jelen beszámoló a **GOPD Nyrt. 2019.01.01-től 2019.12.31** -ig terjedő időszakát öleli fel, a mérleg fordulónapja: 2019.12.31

A számviteli politika szerint a mérlegkészítés *időpontja: 2020.02.28.*

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a vállalkozás a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése.

A számviteli beszámoló és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő információk, jelentések a székhelyen megtekinthetők. A székhely címe: **1148 Budapest, Fogarasi út 3.**

Választott mérleg típusa:

„A” típusú mérleg

Választott eredménykimutatás típusa:

Összköltség eljárással

A Sztv. szerinti mérleg és eredménykimutatás tovább tagolásának, összevonásának lehetőségével nem él a vállalkozás.

A kettős könyvvitel keretében vezetett könyvelés alapján a beszámoló összeállításánál alkalmazott főbb értékelési módszerek és eljárások a következők:

A vállalkozás eszközeit beszerzési áron értékeli, nem él a piaci értéken történő értékelés lehetőségével.

## **Amortizációs politika**

A terv szerinti értékcsökkenés összegének meghatározása egyedi értékelés alapján, a beszerzett tárgyi eszköz, immateriális jószág várható hasznos élettartamának, és maradványértékének figyelembe vételével történik. A terv szerinti értékcsökkenés elszámolására havonta kerül sor figyelembe véve az eszköz használatban eltöltött idejét.

### **Immateriális javak**

Az immateriális javak beszerzési, illetve előállítási költségen halmozott értékcsökkenéssel csökkentve az ismert piaci értéküknél nem magasabb értéken kerülnek kimutatásra. Az értékcsökkenés kiszámítása a lineáris módszer alkalmazásával történik az immateriális javak várható hasznos élettartama alatt történő leírásához szükséges értékcsökkenési kulcsok alapján. Az immateriális javak várható hasznos élettartama az alábbiak szerint alakul:

Szellemi termékek	3 év
-------------------	------

### **Tárgyi eszközök**

A tárgyi eszközök a mérlegben beszerzési, illetve előállítási költségen halmozott értékcsökkenéssel csökkentve kerülnek kimutatásra. Az értékcsökkenés kiszámítása a lineáris módszer alkalmazásával történik, az eszközök értékének a várható hasznos élettartam alatt történő leírásához szükséges értékcsökkenési kulcsok alapján. Az eszközök várható hasznos élettartama az alábbiak szerint alakul:

Épület	50 év
Egyéb berendezések	7 év
Járművek	5 év
Számítástechnikai berendezések	2 év

### **Készletek**

A készletek a tényleges beszerzési áron kerülnek kimutatásra a mérlegben. A tételes leltár fordulónapja 2019.12.31.

### **Külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek elszámolása**

A devizás tételek értékelése az előző üzleti évhez képest nem változott.

A külföldi pénzértékre szóló eszközök és kötelezettségek értékelése során a vállalkozó az MNB árfolyam alkalmazása mellett döntött.

A devizában nyilvántartott tételek, évvégén átértékelésre kerültek 2019.12.31-i MNB közép árfolyamon.

## Árbevétel

Az értékesítés nettó árbevétele a teljesítés időpontjában kerül elszámolásra, és nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

A vállalkozás sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közlésére nem kötelezett.

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódó tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, a mérleg korábbi évekre vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

A mérlegben és az eredménykimutatásban a 2019. és a 2018. évek adatai teljes mértékben összehasonlíthatóak.

## II. Részletező adatok, elemzések

### A. Mérleg

#### 1) Eszközök

#### Immateriális javak

Bekerülési érték:	11.741 e Ft
Értékcsökkenés:	1.300 e Ft
Nettó érték:	10.442 e Ft

#### Befektetett pénzügyi eszközök

A társasági itt a megalapított leányvállalatok törzstőkéjét tartja nyilván.

#### Követelések

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Különféle egyéb követelések		292
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>292</b>

Az egyéb követelések soron az alábbi tételek kerültek kimutatásra (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Kaució	0	292
<b>EGYÉB KÖVETELÉSEK</b>	<b>0</b>	<b>292</b>

A Társaság vezető tisztségviselőinek, igazgatóság, illetve a felügyelő bizottság tagjainak nem folyósított előleget, kölcsönöket.

## Pénzeszközök

A pénzeszközök az alábbi bontásban szerepelnek a mérlegben (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Pénztár, csekkek	0	0
Bankbetétek	19,847	389
<b>Mindösszesen:</b>	<b>19,847</b>	<b>389</b>

## Aktív elhatárolások

A társaság az aktív időbeli elhatárolásokon a korábban kifizetett, de jövőre vonatkozó költségeket tartja nyilván.

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Domain hosszabbítás	8	5
<b>Mindösszesen:</b>	<b>8</b>	<b>5</b>

## 2) Források

**Saját tőke alakulása 2019. évben (adatok E Ft-ban):**

Megnevezés	Bázisév E Ft	Tárgyév E Ft
Jegyzett tőke	21,000	21,000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
Cégbíróságon, még be nem jegyzett tőkeemelés	0	0
Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	0	-11,779
Lekötött tartalék	0	10,442
Értékelési tartalék	0	0
Adózott eredmény	-1,337	2,020
<b>SAJÁT TŐKE</b>	<b>19,663</b>	<b>21,683</b>

A társaság birtokában nincs visszavásárolt saját részvény.

## Lekötött tartalék

A Társaság a lekötött tartalék soron az alapítás-átszervezés miatti lekötött tartalékot tartja nyilván, értéke bázisévben 0 E Ft, mind a tárgyévben: 10,442 E Ft.



## Kötelezettségek

A mérlegforduló napon a GOPD Nyrt hátrasorolt és hosszú lejáratú kötelezettséget nem szerepeltet a könyveiben.

### Rövid lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Szállítók	64	364
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	64	1009
<b>Összesen</b>	<b>128</b>	<b>1,373</b>

Az **egyéb rövid lejáratú kötelezettségek** soron az alábbi tételek kerültek kimutatásra (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Központi költségvetési befizetési kötelezettségek	64	547
Foglalkoztatottakkal szembeni kötelezettségek	0	462
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	0	0
<b>Összesen</b>	<b>64</b>	<b>1,009</b>

A társaságnak nincs olyan kötelezettsége, amely zálogjoggal, vagy hasonló jogokkal biztosított és amely a mérlegben nem jelenik meg, de a pénzügyi helyzet értékelésekor jelentős lenne.

### Passzív elhatárolások

Tárgyévi passzív időbeli elhatárolások: 72 eFt.

## B. Eredménykimutatás

### 1) Árbevétel

Tárgyévi értékesítés nettó árbevétele: 105,000 eFt.

Ebből belföldi értékesítés: 105,000 eFt.

Ebből export értékesítés: 0 eFt.

## 2) Egyéb bevételek

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Térítés nélkül kapott pénzeszköz	0	15,000
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>15,000</b>

## 3) Egyéb ráfordítások

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Különféle egyéb ráfordítások	0	1
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

## 4) Pénzügyi műveletek bevételei

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
<b>Mindösszesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 5) Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
<b>Mindösszesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## III. Tájékoztató kiegészítések:

A tárgyévben tisztviselő juttatásokat fizetett a Társaság, a személyi ráfordítások a következők szerint alakultak:

Megnevezés	Összeg eFt
Béreköltség	4,737
Bérbírálatok	916
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0
<b>SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>5,642</b>

A társaság részére a tagok kölcsönt nem nyújtottak a tárgyévben.

### Környezetvédelem

A gazdálkodónak sem az előző évben, sem a tárgyévben környezetvédelmi kötelezettsége nem volt, ezzel kapcsolatban költséget nem számolt el, céltartalékot nem képzett, a mérlegben meg nem jelenő környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettsége nincs. A vállalkozás veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem termel, nem tárol.

A társaság gazdálkodásának főbb mutatói:

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgy év
Tőkeerősség (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Források összesen}}$	99,03	93,75
Kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Források összesen}}$	0,07	6,25
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Hosszú lejáratú köt.}}{\text{Források összesen}}$	0,00	0,00
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Rövid lejáratú köt.}}{\text{Források összesen}}$	0,07	6,25
Befektetett eszközök fedezete (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$	0,00	96,62
Saját tőke forgási sebessége	$\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Saját tőke}}$	0,00	4,84

## Cash-Flow kimutatás

adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01.	Adózás előtti eredmény	-1 337	2 220
02.	Elszámolt amortizáció		1 300
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye		
6.	Szállítói kötelezettség változása	64	300
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	64	945
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	64	8
9.	Vevőkövetelés változása		
10.	Forgóeszközök ( vevő és pénzeszközöknekül ) változása		-292
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	-8	3
12.	Fizetett, fizetendő adó ( nyereség után )		-200
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés		
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz vált. (1-13.s.)	-1 153	4 284
14.	Befektetett eszközök beszerzése		-23 742
15.	Befektetett eszközök eladása		
16.	Kapott osztalék		
II.	<b>Befektetési tevékenységből származó pénze. vált. (14-16.s.)</b>		<b>-23 742</b>
17.	Részvénykibocsátás bevétele ( tőkebevonás )	21 000	
18.	Kötvénykibocsátás bevétele		
19.	Hitelfelvétel		
20.			
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz		
22.	Részvénybevonás ( tőkeleszállítás )		
23.	Kötvényvisszafizetés		
24.	Hiteltörlesztés, -visszafizetés		
25.	Véglegesen átadott pénzeszköz		
III.	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz vált. (17-24.s.)</b>	21 000	
IV.	<b>Pénzeszközök változása ( +I. +II. +III. )</b>	<b>19 847</b>	<b>-19 458</b>

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényeseinek

#### Vélemény

Elvégeztem GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-049841) („Társaság”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 23 128 E Ft, az adózott eredmény 2 020 EFt (nyereség) –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

#### Egyéb információk:

Az egyéb információk a GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján az én felelősségem továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményem szerint a GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

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

A Társaság 2019. december 31. időponttal készített beszámolójának felülvizsgálatát a jogszabályi előírások nem teszik kötelezővé. A beszámoló könyvvizsgálatát a Társaság saját döntése alapján kérte.

#### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

#### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**

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


A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.

- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2020. március 24.

  
Bácsi Ferencné  
Kamari tag könyvvizsgáló  
Nyilvántartási szám: 002896

2	6	3	6	2	0	1	4	6	8	1	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	9	8	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

cégjegyzék száma

**GOPD Nyrt.**

a vállalkozás megnevezése

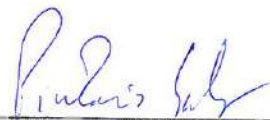
1148 Budapest, Fogarasi út 3.

a vállalkozás címe, telefonszáma

2019.01.01-2019.12.31.

## Konszolidált éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2020. március 16.



A vállalkozás vezetője

**GOPD Nyrt.**  
**1148 Budapest,**  
**Fogarasi út 3.**



2 6 3 6 2 0 1 4 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

**GOPD Nyrt.**

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

a	A tétel megnevezése	Tárgyév össz
b		e
01.	<b>A. Befektetett eszközök (2.+10.+18.)</b>	<b>10 442</b>
02.	I. Immateriális javak (3.-9. sorok)	10 442
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	10 442
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	
05.	Vagyoni értékű jogok	
06.	Üzleti vagy cégérték	
07.	Szellemi termékek	
08.	Immateriális javakra adott előlegek	
09.	Immateriális javak érték helyesbítése	
10.	II. Tárgyi eszközök (11.-17. sorok)	
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	
14.	Tenyészállatok	
15.	Beruházások, felújítások	
16.	Beruházásokra adott előlegek	
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	
18.	III. Befektetett pénzügyi eszközök (19.-25. sorok)	
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	
21.	Egyéb tartós részesedés	
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb rész. visz-ban lévő váll.	
23.	Egyéb tartósan adott kölcsönök	
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	
25.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	

69

Tétel szám	A tétel megnevezése	Tárgyév össz
a	b	e
26.	<b>B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+45. sor)</b>	<b>12 670</b>
27.	I. Készletek (28.-33. sorok)	
28.	Anyagok	
29.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	
30.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	
31.	Késztermékek	
32.	Áruk	
33.	Készletekre adott előlegek	
34.	II. Követelések (35.-39. sorok)	<b>292</b>
35.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	
36.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	
37.	Követelések egyéb rész. visz-ban lévő váll. szemben	
38.	Váltókövetelések	
39.	Egyéb követelések	292
40.	III. Értékpapírok (41.-44. sorok)	
41.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	
42.	Egyéb részesedés	
43.	Saját részvények, saját üzletrészek	
44.	Forgatási célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	
45.	IV. Pénzeszközök (46.-47. sorok)	<b>12 378</b>
46.	Pénztár, csekkek	
47.	Bankbetétek	12 378
48.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)</b>	<b>5</b>
49.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	
50.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	5
51.	Halasztott ráfordítások	
52.	<b>Eszközök (aktívák) összesen (1.+26.+48. sor)</b>	<b>23 117</b>

Keltezés: Budapest, 2020. március 16.

**GOPD Nyrt.**  
**1148 Budapest,**  
**Fogarasi út 3.**

*Pintér János*

2 6 3 6 2 0 1 4 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

**GOPD Nyrt.**

MERLEG Források (passzívok)


adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Tárgyév
a	b	e
53.	<b>D. Saját tőke (54.-56.+57.+58.+59.+60.+61. sorok)</b>	<b>21 432</b>
54.	I. Jegyzett tőke	21 000
55.	ebből: visszavásárolt tulajdonosi rész. névértéken	
56.	II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	
57.	III. Tőketartalék	
58.	IV. Eredménytartalék	-11 779
59.	V. Lekötött tartalék	10 442
60.	VI. Értékelési tartalék	
61.	VII. Adózott eredmény	1 769
62.	Leányvállalati saját tőke változása	-251
63.	Társultként kezelt vállalk. részesedésértékelésének vált.	
64.	Konszolidáció miatti változások	
65.	Adósságkonszolidálás különbözetéből	
66.	Közbenső eredmény különbözetéből	
67.	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	
68.	<b>E. Céltartalékok (63.-65. sorok)</b>	
69.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	
70.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	
71.	3. Egyéb céltartalék	

19

Tétel szám	A tétel megnevezése	Tárgyév össz
a	b	e
72.	<b>F. Kötelezettségek (67.+71.+80. sorok)</b>	<b>1 373</b>
73.	I. Hátrasorolt kötelezettségek (68.-70. sorok)	
74.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt váll. szemben	
75.	Hátrasorolt köt. egyéb rész. visz-ban lévő váll-sal sz.	
76.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb vállalkozással sz.	
77.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek (72.-79. sorok)	
78.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	
79.	Átváltoztatható kötvények	
80.	Tartozások kötvénykibocsátásból	
81.	Beruházási és fejlesztési hitelek	
82.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	
83.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással sz.	
84.	Tartós köt. egyéb rész. visz-ban lévő váll-sal szemben	
85.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	
86.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek (81.-89. sorok)	<b>1 373</b>
87.	Rövid lejáratú kölcsönök	
88.	-ebből átváltoztatható kötvények	
89.	Rövid lejáratú hitelek	
90.	Vevőtől kapott előlegek	
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	364
92.	Váltótartozások	
93.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemb.	
94.	Rövid lejáratú köt. egyéb rész. visz-ban lévő váll-sal sz.	
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	1 009
96.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (91.-93. sorok)</b>	<b>312</b>
97.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	
98.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	312
99.	Halasztott bevételek	
100.	<b>Források (passzívák) összesen (53.+62.+66.+90. sor)</b>	<b>23 117</b>

Keltezés: Budapest, 2020. március 16.



**GOPD Nyrt.**  
**1148 Budapest,**  
**Fogarasi út 3.**

**GOPD Nyrt.**  
**1148 Budapest,**  
**Fogarasi út 3.**

2	6	3	6	2	0	1	4	6	8	1	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

**GOPD Nyrt.**

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA  
(összköltség eljárással)

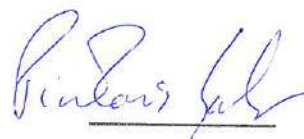
adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Tárgyév
a	b	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	105
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)</b>	<b>105</b>
03.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	
04.	Saját termelésű készletek állományváltozása	
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmény értéke (03. + 04.)</b>	
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>15 000</b>
	ebből: visszaírt értékvesztés	
05.	Anyagköltség	4
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	4 152
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	1 921
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	105
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05.+ 06.+ 07.+ 08.+09.)</b>	<b>6 182</b>
10.	Béreköltség	4 737
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	
12.	Bérfeladások	916
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (09. + 10. + 11.)</b>	<b>5 653</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>1 300</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>1</b>
	ebből: értékvesztés	
<b>A.</b>	<b>Üzemi tevékenység eredménye (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)</b>	<b>1 969</b>

*lg*

adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Tárgyév össz
a	b	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	
14.	Részesedés értékesítésének árfolyam nyeresége	
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyam nyeresége	
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+ 14.+ 15.+16.+17.)</b>	
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyam vesztesége	
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	
19.	Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+ 19.+ 20.+21.)</b>	
<b>B.</b>	<b>Pénzügyi műveletek eredménye (VIII.-IX.)</b>	
<b>C.</b>	<b>Adózás előtti eredmény (+-A. +-B.)</b>	<b>1 969</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>200</b>
<b>D.</b>	<b>Adózott eredmény (+-E. - XII.)</b>	<b>1 769</b>

Keltetés: Budapest, 2020. március 16.


**GOPD Nyrt.**  
**1148 Budapest,**  
**Fogarasi út 3.**

Statisztikai számjele: 26362014-6810-114-01

Cégjegyzék száma: 01-10-049841

Cég adószáma: 26362014-2-42

Vállalkozás megnevezése: **GOPD Nyrt.**

Vállalkozás címe: **1148 Budapest, Fogarasi út 3.**

## **Kiegészítő melléklet**

**a 2019. évi éves konszolidált beszámolóhoz**

Keltezés: **2020. március 16.**

  
.....

**GOPD Nyrt.**  
**1148 Budapest,**  
**Fogarasi út 3.**  
P.H.

## I. Általános rész

### 1) A társaság bemutatása

**A társaság teljes cégneve: GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**

Rövidített cégneve: **GOPD Nyrt.**  
Székhelye: **1148 Budapest, Fogarasi út 3.**

Belföldi telephelyek:  
beszámolási időszakban belföldi telephellyel nem rendelkezett

Külföldi telephelyek:  
beszámolási időszakban külföldi telephellyel nem rendelkezett

Alakulás és bejegyzés kelte: **2018.05.23**  
Adószáma: **26362014-2-42**  
Statisztikai számjele: **26362014-6810-114-01**  
Cégjegyzék száma: **01-10-049841**

A társaság jegyzett tőkéje: **21,000 E Ft**  
Részvények száma: **210.000 DB törzsrészvény**  
Részvények névértéke: **100 Ft**

Az Igazgatóság elnöke Piukovics Gábor, igazgatósági tag Piukovics István és Radetzky Tamás.  
Felügyelőbizottsági tagok: Kékesi Márton, Lukácsné Akucs Rita és dr. Pataki Edina.

Az igazgatóság elnöke és a tagok elérhetőségi adatai:

Név	Lakcím
Piukovics Gábor	2065 Mátyás, Rákóczi Ferenc utca 79.
Piukovics István	1028 Budapest, Budajenő utca 20.
Radetzky Tamás	2528 Úny, Újtelep 2. 3. em. 13.

Vállalkozás bemutatása:

A társaság alaptevékenysége: 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

Tevékenységi körök változása: a fenti tevékenységek tárgyévben változás nem történt.

A vállalkozás saját tőkéjében más vállalkozás nem rendelkezik részesedéssel.



A társaság tárgyévben alapított konszolidálásba bevont leányvállalatokat- egyenként 3.000 E Ft jegyzett tőkével -, amelyben 100%-os részesedéssel rendelkezik:

1. Denton Invest Kft                    adószám: 27119101-2-42
2. Gaudetti Ingatlan Kft.            adószám: 27120572-2-42
3. Oregon 21 Ingatlan Kft.        adószám: 27120565-2-42
4. Santa Cruz Invest Kft.            adószám: 27119125-2-42

## **2) Számvitel politika:**

A beszámoló összeállításának alapjául a többször módosított 2000. évi C számú Törvény a számvitelről, valamint az érvényben lévő adótörvények szolgáltak. A törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel.

**Az anyavállalat és a leányvállalat beszámolója azonos elvek alapján összeállított számviteli politika és értékelési eljárások alapján készült.**

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

Beszámoló összeállításáért felelős mérlegképes könyvelő neve: **Jancsó Katalin**

Lakcím: 2370 Dabas, Kisfaludy u. 14.

Regisztráció száma: **193248**

A vállalkozás könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgálatot végző személy neve:

**Bácsi Ferencné**

Lakcím:

1025 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B. 4.em. 17.

A könyvvizsgálatot végző tagsági száma:

002896

Jelen konszolidált beszámoló a **GOPD Nyrt. 2019.01.01-től 2019.12.31 -ig** terjedő időszakát öleli fel, a mérleg fordulónapja: 2019.12.31

Az anyavállalat és leányvállalatok számviteli politika szerint a mérlegkészítés *időpontja: 2020.02.28.*

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a vállalkozás a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése.

A számviteli beszámoló és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő információk, jelentések a székhelyen megtekinthetők. A székhely címe: **1148 Budapest, Fogarasi út 3.**

Választott mérleg típusa:

„A” típusú mérleg

Választott eredménykimutatás típusa:

Összköltség eljárással

A Sztv. szerinti mérleg és eredménykimutatás tovább tagolásának, összevonásának lehetőségével nem él a vállalkozás.

A kettős könyvvitel keretében vezetett könyvelés alapján a beszámoló összeállításánál alkalmazott főbb értékelési módszerek és eljárások a következők:

A vállalkozás eszközeit beszerzési áron értékeli, nem él a piaci értéken történő értékelés lehetőségével.

### **Amortizációs politika**

A terv szerinti értékcsökkenés összegének meghatározása egyedi értékelés alapján, a beszerzett tárgyi eszköz, immateriális jószág várható hasznos élettartamának, és maradványértékének figyelembe vételével történik. A terv szerinti értékcsökkenés elszámolására havonta kerül sor figyelembe véve az eszköz használatban eltöltött idejét.

### **Immateriális javak**

Az immateriális javak beszerzési, illetve előállítási költségen halmozott értékcsökkenéssel csökkentve az ismert piaci értéküknél nem magasabb értéken kerülnek kimutatásra. Az értékcsökkenés kiszámítása a lineáris módszer alkalmazásával történik az immateriális javak várható hasznos élettartama alatt történő leírásához szükséges értékcsökkenési kulcsok alapján. Az immateriális javak várható hasznos élettartama az alábbiak szerint alakul:

Szellemi termékek	3 év
-------------------	------

### **Tárgyi eszközök**

A tárgyi eszközök a mérlegben beszerzési, illetve előállítási költségen halmozott értékcsökkenéssel csökkentve kerülnek kimutatásra. Az értékcsökkenés kiszámítása a lineáris módszer alkalmazásával történik, az eszközök értékének a várható hasznos élettartam alatt történő leírásához szükséges értékcsökkenési kulcsok alapján. Az eszközök várható hasznos élettartama az alábbiak szerint alakul:

Épület	50 év
Egyéb berendezések	7 év
Járművek	5 év
Számítástechnikai berendezések	2 év

### **Készletek**

A készletek a tényleges beszerzési áron kerülnek kimutatásra a mérlegben. A tételes leltár fordulónapja 2019.12.31.

### **Külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek elszámolása**

A devizás tételek értékelése az előző üzleti évhez képest nem változott.

A külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek értékelése során a vállalkozó az MNB árfolyam alkalmazása mellett döntött.

A devizában nyilvántartott tételek, évvégén átértékelésre kerültek 2019.12.31-i MNB közép árfolyamon.

## Árbevétel

Az értékesítés nettó árbevétele a teljesítés időpontjában kerül elszámolásra, és nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

A vállalkozás sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közlésére nem kötelezett.

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódó tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, a mérleg korábbi évekre vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

A GOPD nyilvánosan Működő Részvénytársaság konszolidált beszámolót 2018. évben nem készített, 2019. év az első üzleti év, melyre vonatkozóan konszolidált beszámoló készül.

## II. Részletező adatok, elemzések

### A. Mérleg

#### 1) Eszközök

#### Immateriális javak

Bekerülési érték:	11.741 e Ft
Értékcsökkenés:	1.300 e Ft
Nettó érték:	10.442 e Ft

#### Befektetett pénzügyi eszközök

A Tőkekonszolidáció keretében a leányvállalatok teljes körű bevonása és ennek megfelelően a kiszűrések megtörténtek 12.000 E Ft összegben.

#### Követelések

Megnevezés	Tárgyév eFt
Különféle egyéb követelések	292
<b>Összesen</b>	<b>292</b>

Az egyéb követelések soron az alábbi tételek kerültek kimutatásra (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Tárgyév eFt
Kaució	292
<b>EGYÉB KÖVETELÉSEK</b>	<b>292</b>

A Társaságok vezető tisztségviselőinek, igazgatóság, illetve a felügyelő bizottság tagjainak nem folyósított előleget, kölcsönöket.

#### Pénzeszközök

A pénzeszközök az alábbi bontásban szerepelnek a mérlegben (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Tárgyév eFt
Pénztár, csekkek	0
Bankbetétek	12.378
<b>Mindösszesen:</b>	<b>12.378</b>

### Aktív elhatárolások

A társaság az aktív időbeli elhatárolásokon a korábban kifizetett, de jövőre vonatkozó költségeket tartja nyilván.

Megnevezés	Tárgyév eFt
Domain hosszabbítás	5
<b>Mindösszesen:</b>	<b>5</b>

## 2) Források

**Saját tőke alakulása 2019. évben (adatok E Ft-ban):**

Megnevezés	Tárgyév E Ft
Jegyzett tőke	21.000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0
Cégbíróságon, még be nem jegyzett tőkeemelés	0
Tőketartalék	0
Eredménytartalék	-11.779
Lekötött tartalék	10.442
Értékelési tartalék	0
Adózott eredmény	1.769
<b>SAJÁT TŐKE</b>	<b>21.432</b>

A társaság birtokában nincs visszavásárolt saját részvény, üzletrész.

### Lekötött tartalék

A Társaság a lekötött tartalék soron az alapítás-átszervezés miatti lekötött tartalékot tartja nyilván, értéke: 10,442 E Ft.

### Kötelezettségek

A mérlegforduló napon a GOPD Nyrt hátrasorolt és hosszú lejáratú kötelezettséget nem szerepeltet a könyveiben.

### Rövid lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	Tárgyév eFt
Szállítók	364
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.009
<b>Összesen</b>	<b>1.373</b>

Az **egyéb rövid lejáratú kötelezettségek** soron az alábbi tételek kerültek kimutatásra (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Tárgyév eFt
Központi költségvetési befizetési kötelezettségek	547
Foglalkoztatottakkal szembeni kötelezettségek	462
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	0
<b>Összesen</b>	<b>1.009</b>

A társaságnak nincs olyan kötelezettsége, amely zálogjoggal, vagy hasonló jogokkal biztosított és amely a mérlegben nem jelenik meg, de a pénzügyi helyzet értékelésekor jelentős lenne.

#### **Passzív elhatárolások**

Tárgyévi passzív időbeli elhatárolások: 312 eFt.

## B. Eredménykimutatás

**Ráfordítások és bevételek konszolidálása:** Ráfordítások és bevételek kiszűrése nem történt, mivel a konszolidációs körbe bevont társaságok egymás közötti kapcsolatában nem volt teljesítés

### 1) Árbevétel

Tárgyévi értékesítés nettó árbevétele: 105 eFt.

Ebből belföldi értékesítés: 105 eFt.

Ebből export értékesítés: 0 eFt.

### 2) Egyéb bevételek

Megnevezés	Tárgyév eFt
Térítés nélkül kapott pénzeszköz	15.000
<b>Összesen</b>	<b>15.000</b>

### 3) Egyéb ráfordítások

Megnevezés	Tárgyév eFt
Különféle egyéb ráfordítások	1
<b>Összesen</b>	<b>1</b>

### 4) Pénzügyi műveletek bevételei

Megnevezés	Tárgyév eFt
<b>Mindösszesen:</b>	<b>0</b>

### 5) Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	Tárgyév eFt
<b>Mindösszesen:</b>	<b>0</b>

### III. Tájékoztató kiegészítések:

A tárgyévben tisztviselő juttatásokat fizetett a Társaság, a személyi ráfordítások a következők szerint alakultak:

Megnevezés	Összeg eFt
Béreköltség	4.737
Bérfelrakások	916
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0
<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>5.653</b>

A társaságok részére a tagok kölcsönt nem nyújtottak a tárgyévben.

A társaság gazdálkodásának főbb mutatói:

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Tárgy év
Tőkeerősség (%)	Saját tőke	92,71
	Források összesen	
Kötelezettségek aránya (%)	Kötelezettségek	7,29
	Források összesen	
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya (%)	Hosszú lejáratú köt.	0,00
	Források összesen	
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya (%)	Rövid lejáratú köt.	7,29
	Források összesen	
Befektetett eszközök fedezete (%)	Saját tőke	205,25
	Befektetett eszközök	
Saját tőke forgási sebessége	Értékesítés nettó árbevétele	0,49
	Saját tőke	

## Cash-Flow kimutatás

adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Tárgyév
a	b	d
01.	Adózás előtti eredmény	1 969
	Korrekción előző év eredménye	-1 337
02.	Elszámolt amortizáció	1 300
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	
6.	Szállítói kötelezettség változása	364
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	1 009
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	312
9.	Vevőkövetelés változása	
10.	Forgóeszközök ( vevő és pénzeszközök nélkül ) változása	-292
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	-5
12.	Fizetett, fizetendő adó ( nyereség után )	-200
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz vált. (1-13.s.)	<b>3 120</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-11 742
15.	Befektetett eszközök eladása	
16.	Kapott osztalék	
II.	<b>Befektetési tevékenységből származó pénze. vált. (14-16.s.)</b>	<b>-11 742</b>
17.	Részvénykibocsátás bevétele ( tőkebevonás )	21 000
18.	Kötvénykibocsátás bevétele	
19.	Hitelfelvétel	
20.		
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz	
22.	Részvénybevonás ( tőkeleszállítás )	
23.	Kötvényvisszafizetés	
24.	Hiteltörlesztés, -visszafizetés	
25.	Véglegesen átadott pénzeszköz	
III.	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz vált. (17-24.s.)</b>	<b>21 000</b>
IV.	<b>Pénzeszközök változása ( +I. +II. +III. )</b>	<b>12 378</b>

69



## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság tulajdonosainak

#### Vélemény

Elvégeztem a GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatainak (Csoport) 2019. évi konszolidált éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 23 117 E Ft, az adózott eredmény 1 769 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt konszolidált éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Csoport 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Független vagyok a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatainak 2019. évi konszolidált éves üzleti jelentésével kapcsolatban. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az konszolidált éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

A konszolidált éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az konszolidált éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján az én felelősségem továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az konszolidált éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményem szerint a GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatainak 2019. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatainak 2019. évi konszolidált éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

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

#### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az konszolidált éves beszámolóért**

A vezetés felelős az konszolidált éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált éves beszámoló elkészítése.

A konszolidált éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

#### **A könyvvizsgáló konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**

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

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

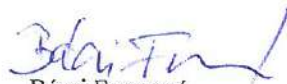
Továbbá:

- Azonosítom és felmérem a konszolidált éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerezek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, konszolidált éves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban,

amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatainak vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet a konszolidált éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és vagy leányvállalatai nem tudják a vállalkozást folytatni.

- Értékelem a konszolidált éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy a konszolidált éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2020. március 24.



Bácsi Ferencné  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Nyilvántartási szám: 002896

**KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS**  
**2019. évi üzleti tevékenységről**

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „Társaság”, vagy „Kibocsátó”) a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény és „Az Xtend általános üzletszabályzata” alapján elkészítette, és ezúton közzéteszi a 2019. pénzügyi évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásaihoz kapcsolódó konszolidált üzleti jelentését.

## 1 CÉGINFORMÁCIÓK A TÁRSASÁGRÓL

A Társaság cégneve	<b>GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság</b>
A Társaság rövidített cégneve	GOPD Nyrt.
A Társaság székhelye	1148 Budapest, Fogarasi út 3., Magyarország
A Társaság telefonszáma	+36 30 267 4015
A Társaság honlapja	<a href="http://www.gopd.hu">www.gopd.hu</a>
A Társaság cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám	Budapest Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, 01-10-049841
A Társaság bejegyzésének időpontja:	2018. június 28.
A Társaság adószáma:	26362014-2-42
A Társaság tevékenységnek időtartama	határozatlan
A Társaság jogi formája	nyilvánosan működő részvénytársaság
Irányadó jog	magyar
A Társaság fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti év	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	A Társaság a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit a <a href="http://www.gopd.hu">www.gopd.hu</a> című honlapján, a BÉT <a href="http://www.bet.hu">www.bet.hu</a> című honlapján és az MNB által üzemeltetett <a href="http://www.kozzetetelek.mnb.hu">www.kozzetetelek.mnb.hu</a> című honlapon jelenteti meg.
A Részvények ISIN kódja	HU0000166418
Tőzsdei bevezetés	A Társaság 210.000 darab törzsrészvénye (továbbiakban „Részvények”) bevezetésre került a BÉT Xtend piacára.
A Társaság Könyvvizsgálója	A Társaság jelenlegi könyvvizsgálója Bácsi Ferencné könyvvizsgáló (kamara nyilvántartási



GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
2020. MÁRCIUS 16.  
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

	szám: 002896). A könyvvizsgáló megbízatása 2019. február 6. napjától a 2022. üzleti évre vonatkozó beszámolót elfogadó közgyűlési határozat meghozatalának napjáig, de legkésőbb 2023 április 30. napjáig tart.
A Társaság tulajdonosainak, tényleges tulajdonosainak személye:	<p><i>I. Közvetlen tulajdonos személye</i></p> <p>Piukovics Gábor (anyja neve: Bobok Beatrix; lakcím: 2065 Máty, Rákóczi Ferenc utca 79.) Részvényeinek darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Piukovics András (anyja neve: Bobok Beatrix; lakcím: 1142 Budapest, Dorozsmai utca 203-209. A. ép. 2. lház. 5. em. 2.) Részvényeinek darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Piukovics István (anyja neve: Bobok Beatrix; lakcím: 1028 Budapest, Budajenő utca 20.) Részvényeinek darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Piukovics Domonkos (anyja neve: Oprável Zsuzsanna Erika; lakcím: 1125 Budapest, Istenhegyi út 48. C. ép. TT 5.) Részvényeinek darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Uzsoki András (anyja neve: Szőnyi Zsuzsanna; lakcím: 2081 Piliscsaba, Hegyalja utca 11-13.) Részvényeinek darabszáma: 13.000 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 6,19%</p>

A

	Közkezhányad: Részvények darabszáma: 29.400 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 14,00%
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2 RÉSZVÉNY INFORMÁCIÓK

A Társaság alaptőkéje 21.000.000,- Ft, mely 210.000 db. 100 Ft névértékű azonos jogokat biztosító névre szóló törzsrészvényekből áll. A részvények szabadon átruházhatóak.

## 3 TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁS

A nyilvános, tőzsdén jegyzett cégektől elvárja a szakmai közvélemény és a befektetői társadalom, hogy tegyék egyértelművé, milyen irányítási modellt követnek és hogyan valósul meg ennek a gyakorlati alkalmazása. A Budapesti Értéktőzsde Xtend piacán jegyzett társaságként kiemelten fontos számunkra, hogy eleget tegyünk ezeknek az elvárásoknak, valamint a törvényi és értéktőzsdei követelményeknek.

### 3.1 Igazgatóság

A Társaság ügyvezetését 3 (három) tagú igazgatóság látja el. A Társaság igazgatóságának tagjai tevékenységüket a Társaság érdekeinek elsődlegessége alapján, testületként látják el. E minőségükben a jogszabályoknak, a Társaság alapszabályának és a Társaság közgyűlési határozatainak vannak alárendelve.

A Társaság egyedüli részvényese 2019. január 30-án meghozott határozataiban a Részvények Xtendre történő regisztrációjának napjával (2019.06.13) visszahívta Radetzky Tamást a vezérigazgatói tisztségéből és ugyanezen hatályba lépési nappal Igazgatóság felállításáról döntött. 2019. június 13. napjától 2019. december 10. napjáig a Társaság Igazgatósága az alábbi személyekből állt:

1. *Radetzky Tamás, önálló képviseleti joggal, igazgatóság elnöke*
2. *Kun Róbert, együttes képviseleti joggal, igazgatósági tag*
3. *Horváth Gábor Ferenc, együttes képviseleti joggal, igazgatósági tag*

2019 szeptemberében és októberében a Társaság részvényesi struktúrájában változás történt, ezért 2019. december 10. napjától kezdődően a Társaság igazgatósága is átalakult. Kun Róbert és Horváth Gábor Ferenc visszahívásra került, és Piukovics Gábor, illetve Piukovics István került kinevezésre határozatlan időre. Az új igazgatóság elnöke Piukovics Gábor, míg Radetzky Tamás igazgatósági tagként folytatja tevékenységét.

1. *Piukovics Gábor, önálló képviseleti joggal, igazgatóság elnöke*
2. *Radetzky Tamás, együttes képviseleti joggal, igazgatósági tag*



3. *Piukovics István, együttes képviseleti joggal, igazgatósági tag*

3.2 Felügyelőbizottság

A Társaságnál 3 (három) tagú felügyelőbizottság működik. A felügyelőbizottság a Társaság ügyvezetését ellenőrzi, feladatkörében eljárva a Társaság Igazgatóságának bármely tagjától, illetve a Társaság munkavállalótól felvilágosítást kérhet, a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, bankszámláját, főkönyvét, valamint szerződéseit, egyéb dokumentumait megvizsgálhatja.

A Társaság részvényese 2019. január 30-án meghozott határozataiban a Részvények Xtendre történő regisztrációjának napjával (2019.06.13) Felügyelőbizottság felállításáról döntött. A Társaság Felügyelőbizottsága 2019. június 13. napjától az alábbi személyekből áll:

1. *Kékesi Márton*
2. *Lukácsné Akúcs Rita*
3. *Dr. Pataki Edina*

3.3 Auditbizottság

A Társaság egyedüli részvényese 2019. január 30-án meghozott határozataiban a Részvények Xtendre történő regisztrációjának napjával Auditbizottság felállításáról döntött. A Társaság Auditbizottságának tagjai megegyeznek a Felügyelőbizottság tagjaival, akik 2019. június 13 napjától töltik be pozíciójukat.

Az auditbizottság feladata a felügyelőbizottság támogatása a Társaság pénzügyeinek ellenőrzésével összefüggésben. Az auditbizottság hatáskörébe tartozik (i) a felügyelőbizottság támogatása a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében; (ii) a Társaság támogatása az állandó könyvvizsgáló kiválasztásában és az állandó könyvvizsgálóval való együttműködésben; (iii) a személyében felelős könyvvizsgáló és a könyvvizsgáló cég függetlenségének felülvizsgálata; (iv) a könyvvizsgálat figyelemmel kísérése; és (v) a Társaság belső ellenőrzési, kockázatkezelési rendszerei hatékonyságának, a pénzügyi beszámolás folyamatának figyelemmel kísérése, valamint szükség esetén ajánlások megfogalmazása

A Ptk. 3:291. § alapján az Auditbizottság legalább egy tagjának számviteli vagy könyvvizsgálói szakképesítéssel kell rendelkeznie. Ezt a feltételt mind Lukácsné Akúcs Rita, mind dr. Pataki Edina teljesíti.

3.4 Vezetők

A Társaság ügyvezetését a három tagú igazgatóság látja el, az igazgatóság elnöke Piukovics Gábor, akinek megbízása határozatlan időre szól. Tevékenységét megbízási jogviszony alapján látja el, képviseleti joga önálló.

Az igazgatóság másik két tagja Radetzky Tamás és Piukovics István, képviseleti joguk együttes.

Szintén megbízási jogviszony keretei között látják el tisztségüket az Igazgatóság, a Felügyelőbizottság és az Auditbizottság tagjai is.



### 3.5 Kockázatok

#### Makrogazdasági tényezők

A magyar gazdaság az európai, illetőleg a világgazdaság folyamatainak kitett, nyitott gazdaság. A Kibocsátó tevékenységére jelentős hatással vannak a makrogazdasági folyamatok, így az infláció, a forint árfolyama, a kamatszint és a beruházások szintje, amelyek meghatározzák a Kibocsátó forráshelyzetére, forrásköltségére és eredményére nézve. A munkanélküliségi ráta csökkenése, a folyó fizetési mérleg pozitív egyenlege és a magyar gazdaság növekedése, valamint a stabil forintárfolyam együttesen kedvező makrogazdasági környezetet teremtenek a Kibocsátó tevékenységéhez. Azonban a makrogazdasági tényezők esetleges kedvezőtlen alakulása esetén a bekövetkező kedvezőtlen folyamatok hatásaitól a Kibocsátó sem függetlenítheti magát és a Kibocsátó jövedelmezősége negatívan alakulhat.

#### Jogrendszerből eredő kockázatok

Az általános közvélekedés szerint Magyarországon a jogrendszerben előfordulhatnak instabil periódusok, a jogszabályok változása gyakran mondható. Előfordulhat, hogy a hatóságok, bíróságok döntései olykor nem következetesek. A fenti körülmények következtében előfordulhat, hogy a Kibocsátó a jogszabályi változásoknak vagy a hatóságok, bíróságok döntéseinek nem tud kellő időben eleget tenni. Ezen körülmények megnehezíthetik a Kibocsátó eredményességét, és további hatósági, bírósági és egyéb eljárásoknak tehetik ki a Kibocsátót.

#### Politikai kockázat

A magyarországi politikai rendszer megváltozása kihatással lehet a magyar gazdaság teljesítményére. A Kibocsátó, mint magyarországi jogalany, ki van téve ezeknek a hazai politikai kockázatoknak is. A politikai változások másodlagos hatásai miatt jelentős változást okozhatnak a Kibocsátó üzleti környezetében.

#### Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak, valamint szakszemélyzet távozásával kapcsolatos kockázat

A Kibocsátó szempontjából közvetetten jelentős veszélyforrás a humán erőforrásból eredő kockázat. Ezért a Kibocsátó megteszi a szükséges erőfeszítéseket, kidolgozta és folyamatosan működteti mindazokat az eljárásokat, amelyek szükségesek a kulcsfontosságú alkalmazottak megtartásának, szükség esetén pótlásának biztosítása érdekében. Amennyiben a Kibocsátó a fentiek ellenére bármely okból nem tudja megtartani, vagy pótolni kulcsfontosságú alkalmazottait az lényeges hátrányos hatással lehet a Kibocsátó működésére, pénzügyi helyzetére és eredményességére.

#### Technológiai kockázatok

A Kibocsátó folyamatos jelleggel figyelemmel kíséri az innovatív technológiai megoldásokat, monitorozza azok fejlődését. A Kibocsátó igyekszik megfelelni az új technológiai kihívásoknak, továbbá az ilyen technológiai fejlődés következtében megváltozott piaci, gazdasági környezetnek.

#### Adózás

A Kibocsátóra vonatkozó jelenlegi adózási, járulék- és illetékfizetési szabályok a jövőben változhatnak, így különösen nem kizárható, hogy az iparági szereplőkre kivetett különadó mértéke növekedhet, valamint azokat hátrányosan érintő újabb adók kerülhetnek kivetésre, növelve ezzel a Kibocsátó adóterhelését. A vonatkozó adószabályok akár visszaható hatállyal is módosulhatnak, amelyeknek akár a Kibocsátó árbevételére és eredményességére is hatása lehet.

#### Tulajdonosi szerkezet megváltozásából eredő kockázatok

A Kibocsátó tulajdonosi szerkezetében bekövetkező jelentős változások kihatással lehetnek a Kibocsátó szokásos üzletmenetére, továbbá esetlegesen lényeges hátrányos hatással bírhatnak a Kibocsátó megfelelő működésére vonatkozóan.

#### A Kibocsátóval kapcsolatos és iparági kockázatok

A Kibocsátó főtevékenységét az ingatlanpiacon fejtí ki, ingatlanfejlesztői tevékenysége keretében.

##### I. Szabályozási kockázat

Lakóingatlanok építése az illetékes önkormányzat építésügyi hatósága által kiadott építési- és használatbavételi engedélyhez kötött. Az engedélyezési eljárás során előírásra kerülnek az engedélyek kiadásának feltételei, ideértve további szakhatóságoktól történő engedélyek, hozzájárulások beszerzését (pl. Katasztrófavédelem, NÉBIH, Közmű szolgáltatók stb.), valamint a használatba vételi engedély kiadását megelőző szemlét. Az engedélyezési eljárás elhúzódása, az engedélyezést érintő valamely jogszabály módosulása, illetve valamely előírt feltételnek csak jelentős többletköltséggel történő teljesítése kihat a Kibocsátó eredményességére.

##### II. A Kibocsátó stratégiájával összefüggő kockázatok

A Kibocsátó érdeemben nem kezdte még meg tevékenységét, működési múlttal még nem rendelkezik. Üzleti stratégiájának jövedelmezőségére nem vonhatók le következtetések a múltbeli teljesítményéből.

A Kibocsátó a Kötvények forgalomba hozatalából származó bevételt részben – a jelen Információs Összeállítás 2.8 bekezdésével összhangban – kisebbségi részesedések megvásárlására kívánja felhasználni, amely társaságok esetében a Kibocsátó várhatóan nem lesz abban a helyzetben, hogy döntő befolyást gyakoroljon azok működésére vagy stratégiájára.

##### III. A Kibocsátó projektjeinek megvalósításával összefüggő kockázatok

A Kibocsátó tevékenységének előfeltétele lakóépületek fejlesztésére alkalmas ingatlanok tulajdonjogának megszerzése. A jelen Információs Összeállítás napján a Kibocsátó még nem tulajdonol fejlesztésre alkalmas ingatlanokat, valamint nem rendelkezik ingatlan vásárlásra elkülönített tőkével. Az ingatlanvásárlásokhoz szükséges tőke jövőbeni biztosítása nélkül a Kibocsátó nem tudja megszerezni olyan ingatlanok tulajdonjogát, amelyekre lakóépületek építhetők. Amennyiben a Kibocsátó részére sem a részvényesek, sem a bankok nem biztosítanak forrást (akár a Kibocsátónak, akár a jelenlegi, későbbiekben létrehozandó vagy akvizílandó leányvállalatainak), úgy tervezett projektjeit nem fogja tudni megvalósítani.

4

A Kibocsátó tevékenységéhez alvállalkozókat kíván igénybe venni. Jelenleg az építőipar területén kevés a megbízható kivitelezői csapat, és igen erős a verseny értük. Így nem zárható ki, hogy a Kibocsátó alvállalkozója a köztük lévő érvényes és hatályos szerződés ellenére levonul az építési területről egy jobb ajánlat miatt. A Kibocsátó az ilyen esetek elkerülését az egyedi szerződésekben igyekszik majd biztosítani (például kötbér, kártérítési igény kikötésével), azonban a szerződésszegésből eredő kárát a Kibocsátó valószínűleg peres úton tudja csak érvényesíteni hosszú idő elteltével, és gondoskodnia kell új alvállalkozó megbízásáról. Mindez jelentős költséggel és idővesztéssel járhat a Kibocsátó számára, amely csökkenti eredményességét.

Az alvállalkozó által nem megfelelő minőségben végzett munkákból eredő szavatossági és garanciális igényekért a Kibocsátó köteles helyállni. A Kibocsátó ezt a kitétséget a közte és az alvállalkozók között fennálló szerződésekbe beépített garanciákkal igyekszik majd csökkenteni (a szerződések a felek megállapodása alapján tartalmazzanak garanciális, illetve szavatossági igényeket a hibás teljesítésből fakadó károkra vonatkozóan). Bár jelenleg az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet meghaladja a piaci kínálatot, fennáll annak a kockázata, hogy esetleg egy projektben nem minden lakást tud értékesíteni a Kibocsátó. A Kibocsátó ezen kockázat csökkentése érdekében majd folyamatosan monitorozza a piacot, hogy felmérje a vevői igényeket és a kínálatot, továbbá kellő időben megkezdje a lakások értékesítésének folyamatát.

#### IV. A Kibocsátó gazdasági teljesítményével összefüggő kockázatok

Amennyiben az elmúlt évek építőiparban jelentkező áremelkedése folytatódik, úgy az kihatással lehet a Kibocsátó jövedelmezőségére.

Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó tevékenységét részben bankhitelből kívánja finanszírozni, de még nem rendelkezik aláírt hitelszerződéssel, fennáll annak a kockázata, hogy a Kibocsátó (vagy leányvállalatai) nem jut(nak) hitelági finanszírozáshoz. Ezen likviditási kockázat kihatással lehet az egyes projektek megvalósíthatóságára, illetve azok időigényére, valamint megtérülésére.

Amennyiben a Kibocsátó (vagy valamely leányvállalata) bankhitelt vesz igénybe, úgy fennáll annak a kockázata, hogy a Kibocsátó (vagy valamely leányvállalata) az egyes, a bankhitelhez kapcsolódó szerződésben vállalt kötelezettségeket, kovenánsokat, biztosítékokat stb. nem vagy nem folyamatosan tudja teljesíteni vagy fenntartani, és emiatt hátrányos jogkövetkezmény éri, ami által érvényesítésre kerülhetnek a bank által lekötött biztosítékok, vagy a szerződés felmondásra kerülhet, és így esedékessé válhat a teljes kintlévő hiteltartozás.

Bankhitel igénybevétele esetén a Kibocsátó (vagy valamely leányvállalata) működésére és annak nyereségességére jelentős hatással bírhat a finanszírozási és kamatkörnyezet változása. Amennyiben a finanszírozási és/vagy kamatkörnyezet a Kibocsátó (vagy valamely leányvállalata) számára hátrányosan változik, akkor ez emelheti a Kibocsátó (vagy valamely

leányvállalata) által a hitelösszegek után fizetendő kamat összegét (akár a báziskamat emelkedése útján, akár a báziskamat helyett bizonyos esetekben alkalmazható alternatív kamatbázison keresztül), átmeneti vagy hosszantartó finanszírozási nehézségeket okozhat, eredményezheti a hitelezők megemelkedett költségeinek részleges vagy teljes áthárítását a Kibocsátóra (vagy valamely leányvállalatára), illetve szükségessé teheti a refinanszírozást, amelynek lehetősége és feltételei akár kedvezőtlenül is alakulhatnak az aktuális piaci helyzetben. A Kibocsátó ezen hátrányos kamatnövekedés elkerülése érdekében igyekszik törekedni fix kamatozású kölcsön-, illetve hitelszerződések megkötésére, azonban nincs kizárva, hogy gazdaságossági/célszerűségi, vagy egyéb okok folytán a fix kamatozású hitel-, kölcsönfelvétel nem, vagy nem a szükséges finanszírozás teljes összegéig lehetséges.

A piaci standardoknak megfelelően, banki finanszírozás esetén a finanszírozó bank a saját javára jelzálogjoggal terheli meg a telket és a felépítményt, albetétesítést követően pedig az egyes lakásokat. A lakások megvásárlásakor a Kibocsátónak gondoskodnia kell a korábban bejegyzett banki jelzálogjogok törléséről, amely komplexebbé és némileg időigényesebbé teheti az ingatlan-adásvétel folyamatát.

Előfordulhat, hogy a vevők részben bankhitellel kívánják megvásárolni a Kibocsátó (vagy leányvállalata) által épített lakásokat. Amennyiben az ilyen vevők egy része nem jut banki finanszírozáshoz, úgy a Kibocsátónak (vagy leányvállalatának) újra értékesítenie kell az érintett lakásokat. Habár ebben az esetben többnyire a foglalót megtarthatja a Kibocsátó (vagy leányvállalata), az újraértékesítés költségeket keletkeztethet, illetve növeli az értékesítési folyamat időigényét, és mindez kihatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

#### V. Építési költségek emelkedése

A jelenlegi magas építési költségek esetleges további emelkedése mindenképpen hátrányosan érintheti az ingatlan piacot, mivel azok mind a lakás bérleti díjak, mind a lakás vételárak további emelkedéséhez vezethetnek. Ez befolyásolhatja a kereslet további alakulását.

#### VI. Munkaerőhiány

Hátrányos tényező lehet a munkaerőhiány további alakulása. A bizonytalan emberi erőforrások miatt az alvállalkozók munkájának minősége sok esetben romló tendenciát mutat, a vállalási határidők hosszabbodnak és gyakoriak a határidő csúszások az építőiparban. A minőségi hibák javításának költségei, a határidőcsúszás miatti kötbérigények mind rontják a Kibocsátó nyereségességét. A Kibocsátó mindent megtesz annak érdekében, hogy a megbízható és tapasztalt alvállalkozói gárdáját megtartsa, stabil kapcsolatrendszert alakítson ki velük, és érdekeltté tegye őket a további együttműködésben.

#### VII. Fejleszthető ingatlanok számának alakulása

Az elmúlt években növekvő beruházási kedv következményeként egyfelől csökkent a piacon lévő, fejlesztésre alkalmas ingatlanok száma, másrésztől nőtt az új építésű, eladásra szánt lakóingatlanok száma. Bár a Kibocsátó megítélése szerint az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet továbbra is meghaladja a piaci kínálatot, nem garantálható, hogy ez a piaci tendencia

hosszú távon fennmarad. Az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet csökkenése növelheti az ingatlanok átlagos eladási idejét, amely kihatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

#### VIII. Lakásárak alakulása

Bár az elmúlt években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető, nem zárható ki a lakásárakban bekövetkező stagnálás vagy csökkenés, amely a növekvő építőipari költségek mellett, hátrányos hatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

További kockázati tényező a 2019 év végén tapasztalt kereslet megtorpanás. A változó áfakulcs piacra, azon belül is a négyzetméterárakra gyakorolt hatásai várhatóan 2020 első negyedévében fognak realizálódni, a vevői oldalon észlelhető ezzel összefüggő várakozás.

#### IX. Bérelti díjak alakulása

A budapesti lakáspiacon a bérelti díjaknak szintén jelentős növekedése volt megfigyelhető, sokan vásároltak lakóingatlant befektetési céllal, ezért nem zárható ki, hogy a bérbe adható ingatlanok számának növekedése a bérelti díjak csökkenését fogja maga után vonni, amely hatással lehet a Kibocsátó eredményességére is, hiszen csökkenhet a befektetési célból lakást vásárlók köre, illetve a Kibocsátó tulajdonába kerülő és a Kibocsátó által bérbe adandó ingatlanok is alacsonyabb bérelti díj mellett adhatóak csak ki.

#### X. Áfakulcs

Az új lakóingatlanok értékesítésére vonatkozó kedvezményes 5%-os áfakulcs nem lesz alkalmazható a Kibocsátó által építeni kívánt lakások értékesítésekor, mivel nem rendelkezik a Kibocsátó 2018. november 1. napjáig kiadott végleges építési engedéllyel. Mindez kihatással van a Kibocsátó versenyi helyzetére. Amennyiben a versenytársai által kínált hasonló árakon értékesíti a Kibocsátó a lakóingatlanokat, úgy nyeresége kisebb lesz, mint azon versenytársaké, akik az értékesítendő ingatlanjaik építési engedélyével már rendelkeztek 2018. november 1-jén.

#### XI. Devizaárfolyamok változása

Amennyiben a Kibocsátó bevételei / forrásai, illetve kiadásai / kötelezettségei devizaneme eltér, akkor a vonatkozó árfolyamok mozgása esetlegesen árfolyamkockázattal, illetve árfolyamveszteséggel járhat. Ezen kockázatok elleni védekezés lehetséges fedezeti ügyletekkel, ugyanakkor ezek költsége és feltételrendszere egyedileg megfontolandó és menedzselendő. Nem minden pénzügyi kockázat küszöbölhető ki teljes mértékben ilyen fedezeti ügyletekkel, illetve bizonyos esetekben nem áll rendelkezésre kereskedelmileg ésszerű feltételekkel fedezeti ügylet. Egy esetleges hátrányos árfolyam-elmozdulás akár jelentős pénzügyi veszteséget okozhat a Kibocsátó részére.

#### XII. Biztosítással nem fedezett károkkal kapcsolatos kockázatok

A saját működtetéséhez kapcsolódó, biztosítással nem fedezett kötelezettségek esetleges nem teljesítésének kockázata esetén az ezzel kapcsolatos károkat, bírságokat a Kibocsátónak

kellene viselnie. Összhangban a jogszabályi követelményekkel, amennyiben a kár bekövetkezik, a Kibocsátó mindent megtesz a kár enyhítésének érdekében.

### 3.6 Kockázatkezelési mechanizmusok

#### Munkaszervezet

A Kibocsátó munkavállalókat nem vagy csak minimális számban kíván foglalkoztatni és tevékenységéhez alvállalkozókat kíván igénybe venni, ezért nagy létszámú munkaszervezet kialakítására a Kibocsátónál nem kerül sor. A kis létszámú munkaszervezet jellemzőjeként az információk koncentrálnak a döntéshozóknál, vagyis azok a személyek, akik döntési kompetenciákkal rendelkeznek, gyorsan értesülnek a lehetséges vagy már beállt kockázatokról. Mivel nem kell sok lépcsős belső jóváhagyási folyamatokon végigmenni, ezáltal hatékonyabban és célzottabban van lehetőségük a döntéshozóknak kezelni a felmerült kockázatokat.

A Kibocsátó operatív működéséért az igazgatóság mindenkor önálló cégjegyzési joggal rendelkező tagja a felelős. Ebből kifolyólag a Kibocsátó működése során jelentkező kockázatokról ezen igazgatósági tag értesül elsőként és a kockázat mértékétől függően az alábbi döntések szülehetnek:

- (i) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag a Kibocsátó mindenkor létesítő okiratában és/vagy az igazgatósági ügyrendben lefektetett jogköre szerint egyedül jogosult intézkedni a kockázatok elhárítása és mérséklése tárgyában; vagy
- (ii) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag összehívja az igazgatóság ülését az igazgatóság ügyrendjében foglaltak szerint, ahol az igazgatóság határozatot hoz a kockázat mérséklése, elhárítása érdekében szükséges lépésekről és kijelöli a tagok közül a végrehajtásért felelős igazgatósági tago(ka)t; vagy
- (iii) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag kezdeményezi a legfőbb szerv összehívását, hogy a felmerült kockázat mérséklése, elhárítása tárgyában részvényesi döntés szülessen.

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása elsődlegesen a Kibocsátó igazgatóságának feladata.

## 4 A TÁRSASÁG 2019. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE

A Társaság saját tulajdonú ingatlanok adásvételére és fejlesztésére, ingatlankezelésre, épületépítési projektek szervezésére, lakó- és nem lakó épület építésére, illetve saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadására és üzemeltetésére jött létre. Tevékenységét 2019. évben még nem kezdte meg.

A Társaság több leányvállalattal is rendelkezik, amelyek a Társasággal együtt alkotják a Társasági csoportot. A Társaság leányvállalatai a 2019. üzleti évben gazdasági tevékenységet nem folytattak, ugyanakkor a jövőben a Társaság a tevékenységeit a leányvállalatain és saját akvizícióin keresztül fogja végezni.

A Társaságon kívül a következő társaságok tartoznak a csoportba:

Denton Invest Kft.

A Denton Invest Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350458) 2019. november 29. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint tőzstőkével alapította.

Santa Cruz Invest Kft.

A Santa Cruz Invest Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350459) 2019. november 19. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége lakó- és nem lakó épület építése. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint tőzstőkével alapította.

Oregon 21 Ingatlan Kft.

Az Oregon 21 Ingatlan Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350538) 2019. november 20. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége vagyonkezelés (holding). A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint tőzstőkével alapította.

Gaudetti Ingatlan Kft.

A Gaudetti Ingatlan Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350539) 2019. december 2. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint tőzstőkével alapította.

A Társaság a leányvállalataival közösen konszolidált beszámolót készít.

A Társaság által készített éves pénzügyi kimutatások a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott számviteli elveknek megfelelően készültek.

A Társaság nem végez kutatási és fejlesztési tevékenységet, környezetvédelemmel kapcsolatos felelőssége a Társaságnak jelenleg nincsen.

A Társaságnak peres ügye nincs folyamatban.

A mérleg 2019. december 31-i fordulónapját követően a Kibocsátó igazgatósága 2020 január 7-én – a Kibocsátó stratégiai és üzletpolitikai céljainak eléréséhez szükséges új források bevonása érdekében – az alábbiak szerinti **kötvények zártkörű kibocsátásáról határozott.**

- kötvény elnevezése: GOPD 2023/A - forgalmazó: MKB Bank Nyrt.

- forgalomba hozatal módja: jegyzési eljárással

- kötvény előállítási formája: dematerializált

- kötvény típusa: névre szóló

- össznévérték: 2.320.000.000,- Ft, azaz kettőmilliárdháromszázhuszmillió forint
- névérték kötvényenként (címetbeosztás): 58.000.000,- Ft, azaz ötvennyolcmillió forint
- darabszám: 40 db, azaz negyven darab
- kötvény pénzneme: HUF (magyar forint)
- futamidő: 2020. január 17. – 2023. január 17.
- befektetői (vásárlói) kör: a Kibocsátó által meghatározott azon személyek, akik részére az Információs Összeállítás megküldésre került
- jegyzés időpontja: 2020. január 15.
- forgalomba hozatal értéknapja: 2020. január 17.
- lejárat napja: 2023. január 17.
- kamatozás: diszkont kötvény, lejáratkor névértéket fizet

A kötvényjegyzés sikeres volt, amelyet követően a Társaság a konszolidált üzleti jelentés készítésének napjáig az alábbi befektetéseket eszközölte közvetlenül, és leányvállalatain keresztül 2020. január és február hónapokban:

2020. január 24-én Kibocsátó összesen 25.000 db, azaz huszonötezer darab, a Nerium Park Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-140036) által HU0000171863 ISIN azonosító alatt kibocsátott, darabonként 1.000,- Ft, azaz egyezer forint névértékű, vagyis összesen 25.000.000,- Ft, azaz huszonötmillió forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvényt vásárolt.

2020. január 24-én Kibocsátó leányvállalata, a Gaudetti Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-350539) megvásárolta a PGVT Partners Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1065 Budapest, Hajós utca 29.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-289231) törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 26.500.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-ötszázezer forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

2020. január 24-én Kibocsátó leányvállalata, az Oregon 21 Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-350538) megvásárolta a PGVT Partners Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1065 Budapest, Hajós utca 29.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-289231) törzstőkéjének 44,34 %-át, vagyis 23.500.000,- Ft, azaz huszonhárommillió-ötszázezer forint összegű törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

2020. február 7-én Kibocsátó az alábbi céltársaságban végrehajtott törzstőkeemelés útján a törzstőke 50 %-át, vagyis 150.000.000,- Ft, azaz egyszázötvenmillió forint összegű törzsbetétet megtestesítő üzletrészt szerzett a DakotaÉpítő Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1142 Budapest,

87



Dorozsmai utca 203.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-208309).

2020. február 7-én Kibocsátó leányvállalata, a Denton Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-350458) az alábbi céltársaságban végrehajtott törzstőkeemelés útján a törzstőke 33,33 %-át, vagyis 100.000.000,- Ft, azaz egymillió forint összegű törzsbetétet megtestesítő üzletrészt szerzett a DakotaÉpítő Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1142 Budapest, Dorozsmai utca 203.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-208309).

2020. február 21-én a Kibocsátó leányvállalata, a Denton Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-350458) megvásárolta a Hartley Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1011 Budapest, Iskola utca 38-42. fszt. 4.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-290753) törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 1.500.000,- Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

2020. február 21-én Kibocsátó leányvállalata, a Denton Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-350458) megvásárolta az Istenhegyi Panoráma Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1125 Budapest, Istenhegyi út 101/A.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-201934) törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 1.500.000,- Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

2020. február 21-én Kibocsátó leányvállalata, az Oregon 21 Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-350538) megvásárolta a PGVT Partners Korlátolt Felelősségű Társaság (új cégneven: Copa Carpa Korlátolt Felelősségű Társaság; székhely: 1065 Budapest, Hajós utca 29.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-289231) törzstőkéjének 5,66 %-át, vagyis összesen 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészeket, ezzel a korábban már meglévő 44,34 %-os mértékű részesedését 50 % mértékűre növelte.

2020. február 28-án Kibocsátó leányvállalata, a Denton Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-350458) az alábbi céltársaságban végrehajtott törzstőkeemelés útján a törzstőke 47 %-át, vagyis 47.000.000,- Ft, azaz negyvenhétmillió forint összegű törzsbetétet megtestesítő üzletrészt szerzett a Lagoune Invest Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1066 Budapest, Desseffy utca 18-20. fszt.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-288546).

2020. február 28-án Kibocsátó leányvállalata, a Gaudetti Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-350539) az alábbi céltársaságban végrehajtott törzstőkeemelés útján a törzstőke 50 %-át, vagyis 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint összegű törzsbetétet megtestesítő



GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

2020. MÁRCIUS 16.

KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

üzletrészt szerzett a Lagoune Invest Korlátolt Felelősségű Társaságban (székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-09-288546).

Budapest, 2020. március 16.

GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Piukovics Gábor', is written over a horizontal line.

Piukovics Gábor  
igazgatósági elnök