

GOPD NYRT.

FÉLÉVES JELENTÉS

2020. I. féléves üzleti tevékenységről

KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

Alulírott, GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-049841; képviselőjében eljár: Piukovics Gábor önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági elnök), mint Társaság (a továbbiakban: „Társaság”) — a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendeletben foglaltaknak megfelelően — az alábbiak szerint állapítja meg a 2020. üzleti év első félévére vonatkozó féléves jelentését.

Kijelentjük, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített összevont (konszolidált) féléves beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá az összevont (konszolidált) vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Az alábbiak szerinti féléves jelentés részét képező féléves összevont (konszolidált) beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Budapest, 2020. szeptember 30.



GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Piukovics Gábor
igazgatósági elnök

KONSZOLIDÁLT VEZETŐSÉGI JELENTÉS

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „Társaság”, vagy „GOPD”) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban „Tpt.”), a Budapesti Értéktőzsde Zrt. piacműködtető által megállapított „A BÉT Xtend általános üzletszabályzata” (a továbbiakban „Szabályzat”), valamint a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban „PM Rendelet”) alapján elkészítette, és ezúton közzéteszi a 2020. pénzügyi év I. félévére vonatkozó konszolidált vezetőségi jelentését, valamint a 2020. pénzügyi év I. félévére vonatkozó konszolidált féléves beszámolóját (a továbbiakban együtt „Féléves Jelentés”). A Társaság Féléves Jelentése a PM Rendelet alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

A Társaság 2020. I. félévére vonatkozó Féléves Jelentésében szereplő információk nem auditáltak, azokat független könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

1. CÉGINFORMÁCIÓK A TÁRSASÁGRÓL

A Társaság cégneve:	GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság rövidített cégneve:	GOPD Nyrt.
A Társaság székhelye:	1148 Budapest, Fogarasi út 3., Magyarország
A Társaság telefonszáma:	+36 20 326 7528
A Társaság honlapja:	www.gopd.hu
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 www.gopd.hu című honlapján, a BÉT www.bet.hu című honlapján és az MNB által üzemeltetett www.kozzetetelek.mnb.hu című honlapon jelenteti meg
Tőzsdei bevezetés:	A Társaság 210.000 darab törzsrészvénye (a továbbiakban „Részvények”) bevezetésre került a BÉT Xtend piacára.
A Részvények ISIN kódja:	HU0000166418
A Társaság könyvvizsgálója:	A Társaság jelenlegi könyvvizsgálója Bácsi Ferencné könyvvizsgáló (kamarai nyilvántartási 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.

<p>A Társaság tulajdonosainak, tényleges tulajdonosainak személye:</p>	<p>I. Közvetlen tulajdonosok személye</p> <p>a) A Társaság tényleges tulajdonosai:</p> <p>Piukovics András (anyja neve: Bobok Beatrix; lakcím: 1142 Budapest, Dorozsmai utca 203-209 A ép. 2 lph. 5 em. 2 a.) Társaságban közvetlenül birtokolt részvények darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Piukovics István (anyja neve: Bobok Beatrix; lakcím: 1028 Budapest, Budajenő utca 20.) Társaságban közvetlenül birtokolt részvények darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Piukovics Gábor (anyja neve: Bobok Beatrix; lakcím: 2065 Máty, Rákóczi Ferenc utca 79.) Társaságban közvetlenül birtokolt részvények 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.) Társaságban közvetlenül birtokolt részvények darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Uzsoki András (anyja neve: Szőnyi Zsuzsanna; lakcím: 2081 Piliscsaba, Hegyalja utca 9-11.) Társaságban közvetlenül birtokolt részvények darabszáma: 13.000 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 6,19%</p>
--	---

A Társaság konszolidációba bevont leányvállalatai 2020.06.30-án

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 törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

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. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

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 lakóépület építése. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

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 törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

Copa Carpa Kft.

A Copa Carpa Kft. (székhelye: 1065 Budapest, Hajós utca 29.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-289231) 2016. október 28. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. A Társaság, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50% a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése 50% az Oregon 21 Ingatlan Kft-n keresztül, ami összesen: 100%-os részesedés, melyeket 2020 január 24. napján szerzett meg.

Lagoune Invest Kft.

A Lagoune Invest Kft. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-288546) 2016. október 20. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás. A Társaság, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50% a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül, illetve (közvetett) anyavállalati

részesedése 47% a Denton Invest Kft.-n keresztül, ami összesen: 97%-os részesedés, melyeket 2020 február 27. napján szerzett meg.

DakotaÉpítő Kft.

A DakotaÉpítő Kft. (székhelye: 1142 Budapest, Dorozsmai utca 203.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-208309) 2015. június 30. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 50%, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése 33,3% a Denton Invest Kft.-n keresztül, ami összesen: 83%-os részesedés, melyeket 2020 február 6. napján szerzett meg.

Társult vállalkozások:

Hartley Hungary Kft.

A Hartley Hungary Kft. (székhelye: 1011 Budapest, Iskola utca 38-42. fszt. 4.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-290753) 2012. február 27. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Társaság, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50% a Denton Invest Kft.-n keresztül, melyet 2020 február 21. napján szerzett meg.

PhoenArchitekt Kft.

A PhoenArchitekt Kft. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-207289) 2015. június 5. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége építésmérnöki tevékenység. A Társaság, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 49% a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül, melyet 2020 június 4. napján szerzett meg.

Schweidel Investment Kft.

A Schweidel Investment Kft. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-205930) 2015. május 5. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 46,6% a Lagoune Invest Kft.-n keresztül, melyet 2020 február 27. napján szerzett meg.

SunDell Estate Nyrt.

A SunDell Estate Nyrt. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-140036) 2018. december 31. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 250.000 darab, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése a Copa Carpa Kft.-n keresztül 125.000 darab HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészvény, amely összesen: 37,5%-os tulajdonrészt testesít meg.

2. RÉSZVÉNY INFORMÁCIÓK

A Társaság alaptőkéje 21.000.000,- Ft, mely 210.000 db 100,- Ft névértékű, azonos jogokat biztosító, névre szóló törzsrészvényből 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 Igazgatósága az alábbi személyekből áll:

- Piukovics Gábor az igazgatóság elnöke, önálló képviseleti joggal
- Piukovics István, együttes képviseleti joggal
- Szendrői Gábor, együttes képviseletijoggal

3.2 Felügyelőbizottság

A Társaság 3 (három) tagú Felügyelőbizottsággal rendelkezik, amely az alábbi személyekből áll:

- Kékesi Márton
- Lukácsné Akúcs Rita
- Dr. Pataki Edina

3.3 Auditbizottság

A Társaság 3 (három) tagú Auditbizottsággal rendelkezik, amelynek tagjai megegyeznek a Felügyelőbizottság tagjaival.

A Ptk. 3:291. S 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 az Igazgatóság tagjai látják el megbízási jogviszony alapján. Szintén megbízási jogviszony keretei között látják el tisztségüket 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 Társaság tevékenységére jelentős hatással vannak a makrogazdasági folyamatok, így az infláció, a forint

árfolyama, a kamatszint és a beruházások szintje, amelyek meghatározóak a Társaság 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 Társaság tevékenységéhez. Azonban a makrogazdasági tényezők esetleges kedvezőtlen alakulása esetén a bekövetkező kedvezőtlen folyamatok hatásaitól a Társaság sem függetlenítheti magát és a Társaság jövedelmezősége negatívan alakulhat.

Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak, valamint szakszemélyzet távozásával kapcsolatos kockázat

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

Technológiai kockázatok

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

A Társasággal kapcsolatos és iparági kockázatok

A Társaság főtevékenységét az ingatlanpiacon fejti 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 Társaság eredményességére.

II. A Társaság stratégiájával összefüggő kockázatok

A Társaság üzleti stratégiájának jövedelmezőségére vonatkozóan nem vonhatók le következtetések a múltbeli teljesítményéből.

A Társaság a Kötvények forgalomba hozatalából származó bevételt részben kisebbségi részesedések megvásárlására használta fel, amely társaságok esetében a Társaság várhatóan nem lesz abban a helyzetben, hogy döntő befolyást gyakoroljon azok működésére vagy stratégiájára.

III. A Társaság projektjeinek megvalósításával összefüggő kockázatok

A Társaság tevékenységének előfeltétele lakóépületek fejlesztésére alkalmas ingatlanok tulajdonjogának vagy ingatlant birtokló projektársaságoknak megszerzése. A Társaság a

kötvénykibocsátásból származó forrást projekttársaságok megszerzésére fordította, amelyen a fejlesztések jövőbeni finanszírozása jelenleg nem biztosított.

A Társaság 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 Társaság alvállalkozója a köztük lévő érvényes és hatályos szerződés ellenére levonul az építési területről egy jobb ajánlat miatt. A Társaság az ilyen esetek elkerülését az egyedi szerződésekben igyekszik majd biztosítani (például kötbér, kártérítési igény kikötésével), azonban a szerződésszegésből eredő kárát a Társaság valószínűleg peres úton tudja csak érvényesíteni hosszú idő elteltével, és gondoskodnia kell új alvállalkozó megbízásáról. Mindez jelentős költséggel és idővesztéssel járhat a Társaság számára, amely csökkenti eredményességét.

Az alvállalkozó által nem megfelelő minőségben végzett munkákból eredő szavatossági és garanciális igényekért a Társaság köteles helytállni. A Társaság 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 Társaság. A Társaság ezen kockázat csökkentése érdekében majd folyamatosan monitorozza a piacot, hogy felmérje a vevői igényeket és a kínálatot, továbbá kellő időben megkezdi a lakások értékesítésének folyamatát.

IV. A Társaság gazdasági teljesítményével összefüggő kockázatok

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

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

Amennyiben a Társaság (vagy valamely leányvállalata) bankhitelt vesz igénybe, úgy fennáll annak a kockázata, hogy a Társaság (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.

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 Társaságnak gondoskodnia kell a korábban bejegyzett banki jelzálogjogok törléséről, amely komplexebb és némileg időigényesebbé teheti az ingatlan-adásvétel folyamatát.

Előfordulhat, hogy a vevők részben bankhitellel kívánják megvásárolni a Társaság (vagy leányvállalata) által épített lakásokat. Amennyiben az ilyen vevők egy része nem jut banki finanszírozáshoz, úgy a Társaságnak (vagy leányvállalatának) újra értékesítenie kell az érintett

lakásokat. Habár ebben az esetben többnyire a foglalót megtarthatja a Társaság (vagy leányvállalata), az újraértékesítés költségeket keletkeztethet, illetve növeli az értékesítési folyamat időigényét, és mindez kihatással lehet a Társaság 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 Társaság mindent megtesz annak érdekében, hogy a megbízható és tapasztalt alvállalkozói gárdáját megtartsa, stabil kapcsolatrendszer alakítson ki velük, és érdekeltté tegye őket a további együttműködésben.

VII. Fejleszhető ingatlanok számának alakulása

Az elmúlt években növekvő beruházási kedv következményeként egyfelől csökkent a piacon lévő, fejlesztésre alkalmas ingatlanok száma, másrészt nőtt az új építésű, eladásra szánt lakóingatlanok száma. Bár a Társaság 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 Társaság 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 Társaság eredményességére.

IX. Bérleti díjak alakulása

A budapesti lakáspiacon a bérleti díjaknak szintén jelentős növekedése volt megfigyelhető, sokan vásároltak lakóingatlant befektetési céllal, ezért nem zárható ki, hogy a bérbé adható ingatlanok számának növekedése a bérleti díjak csökkenését fogja maga után vonni, amely hatással lehet a Társaság eredményességére is.

X. Áfakulcs

Az új lakóingatlanok értékesítésére vonatkozó kedvezményes 5%-os áfakulcs nem alkalmazható a Társaság által építeni kívánt lakások értékesítésekor, mivel nem rendelkezik a Társaság 2018. november 1. napjáig kiadott végleges építési engedéllyel. Mindez kihatással van a Társaság versenypiaci helyzetére.

XI. Devizaárfolyamok változása

Amennyiben a Társaság bevételei / forrásai, illetve kiadásai / kötelezettségei devizaneme eltér, akkor a vonatkozó árfolyamok mozgása esetlegesen árfolyamkockázattal, illetve árfolyamvesztéssel járhat. Ezen kockázatok elleni védekezés lehetséges fedezeti ügyletekkel, ugyanakkor ezek költsége és feltételrendszere egyedileg megfontolandó és menedzselendő. Egy

esetleges hátrányos árfolyam-elmozdulás akár jelentős pénzügyi veszteséget okozhat a Társaság 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 Társaságnak kellene viselnie.

Kockázatkezelési mechanizmusok

Munkaszervezet

A Társaság munkavállalókat nem, vagy csak minimális számban kíván foglalkoztatni és tevékenységéhez alvállalkozókat kíván igénybe venni, ezért nagy létszámú munkaszervezet kialakítására a Társaságnál 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 Társaság operatív működéséért az igazgatóság mindenkor önálló cégjegyzési joggal rendelkező tagja a felelős. Ebből kifolyólag a Társaság 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 Társaság 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 Társaság igazgatóságának

4. A TÁRSASÁG 2020. ELSŐ FÉLÉVI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE

A Társaság 2020. januárjában kezdte meg üzleti tevékenységét.

A Társaság 2020. januárjában sikeres kötvény aukciót hajtott végre dematerializált kötvények forgalomba hozatalával a Társaság stratégiai és üzletpolitikai céljainak eléréséhez. A zártkörű kötvény kibocsátás az alábbiak szerint történt:

- 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 (címletbeosztás): 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 Társaság 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

Az így bevont forrást a Társaság részesedés vásárlásokra fordította a kötvény kibocsátási céljának megfelelően.

2020. január 24.-én a Nerium Park Zrt.-ben (később Sundell Estate Zrt.-ben) közvetlenül 25% részesedést, míg leányvállalatain keresztül (Gaudetti Ingatlan Kft. és Oregon 21 Ingatlan Kft.) közvetve további 12,5% részesedést szerzett.

A Társaság részt vett a Sundell Estate Zrt. tőzsdei bevezetésének támogatásában, valamint a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként való működés kialakításában, a szükséges peremfeltételeknek való megfelelésben. Így a Sundell Estate Zrt. 2020. júniusában a BÉT szabályozott piacára bevezetésre került.

A Társaság 2020. február 6.-án tőkét emelt a DakotaÉpítő Kft.-ben (közvetve és közvetlenül 83.3%) így biztosítva a kivitelezői kapacitást tervezett saját, valamint leányvállalatain keresztüli ingatlanfejlesztési tevékenységéhez.

A Társaság 2020. február 21. napján részesedést vásárolt a Hartley Hungary Kft.-ben (közvetve a Denton Invest Kft.-n keresztül 50%-ot) így tulajdont szerevve egy értékes Budapest-belvárosi ingatlanfejlesztési projektben, mely jelenleg még nem kezdődött meg.

A Társaság 2020. február 27. napján tőkét emelt a Lagoune Invest Kft.-ben (közvetve a Gaudetti Ingatlan Kft.-n és a Denton Invest Kft.-n keresztül, összesen 97%-os tulajdont szerevve) így biztosítva kisebbségi részesedést a Schweidel Investment Kft.-ben.

A saját tervezői kapacitás felépítéséhez a Társaság 2020. május 23.-án megvásárolta a PhoenArchitekt Kft. 49%-os részesedését, mely társaság főtevékenysége építészeti tervezés.

A Társaság által készített konszolidált féléves beszámoló a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott számviteli elveknek megfelelően készültek.

A mérleg 2020. június 30-i fordulónapját követő jelentős események:

A Társaság 2020. július 7. napjával közgyűlést tartott, melyen Radetzky Tamás igazgatósági tagot a közgyűlés visszahívta tisztségéből, helyette Szendrői Gábort nevezte ki igazgatósági tagnak.

A Társaság 2020 július 13-án 500 millió forinttal tőkét emelt a Grado Estate Zrt.-ben, melyben így közvetve és közvetlenül 73,3%-os részesedést szerzett.

A Társaságnak peres ügye nincs folyamatban.

Budapest, 2020. szeptember 30.



GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Piukovics Gábor
igazgatósági elnök

FÉLÉVES KONSZOLIDÁLT BESZÁMOLÓ

Mérleg

adatok eFt-ban			
Sorszám	A tétel megnevezése	GOPD 2019.12.31	Összesen 2020.06.30
A	Befektetett eszközök	10442	2 665 271
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	10442	9 304
	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	10442	9 274
	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		0
	3. Vagyoni értékű jogok		0
	4. Szellemi termékek		30
	5. Üzleti vagy cégérték		0
	6. Immateriális javakra adott előlegek		0
	7. Immateriális javak értékhelyesbítése		0
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK		1 472
	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok		0
	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek		0
	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek		1 472
	4. Tenyészállatok		0
	5. Beruházások, felújítások		0
	6. Beruházásokra adott előlegek		0
	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		0
III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK		2 654 495
	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		0
	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		0
	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés		2 654 495
	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési		0
	5. Egyéb tartós részesedés		0
	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részes.viszonyban		0
	7. Egyéb tartósan adott kölcsön		0
	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		0
	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése		0
	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		0
B.	Forgóeszközök	12670	3 058 928
I.	KÉSZLETEK		49 878
	1. Anyagok		4 504
	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek		10 834
	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok		0
	4. Késztermékek		0
	5. Áruk		34 540
	6. Készletekre adott előlegek		0
	7.közvetített szolgáltatások		0

Sorszám	A tétel megnevezése	GOPD 2019.12.31	Összesen 2020.06.30
II.	KÖVETELÉSEK	292	2 524 938
	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból		135 126
	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		20 000
	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő		405 000
	4. Követelések egyéb tulajd. részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		0
	5. Váltókövetelések		0
	6. Egyéb követelések	292	1 964 812
	7. Követelések értékelési különbözete		0
	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban		0
	2. Jelentős tulajdoni részesedés		0
	3. Egyéb részesedés		0
	4. Saját részvények, saját üzletrészek		0
	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értéke		0
	6. Értékpapírok értékelési különbözete		0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	12378	484 112
	1. Pénztár, csekkek		0
	2. Bankbetétek	12378	484 112
C.	Aktív időbeli elhatárolások	5	902 341
	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása		20 790
	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	5	881 551
	3. Halasztott ráfordítások		0
	ESZKÖZÖK(AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	23117	6 626 540

Sorszám	A tétel megnevezése	GOPD 2019.12.31	Összesen 2020.06.30
D.	Saját tőke	21432	2 800 904
I.	JEGYZETT TŐKE	21000	21 000
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		0
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE		0
III.	TŐKETARTALÉK		0
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	-11779	2 480 102
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	10442	9 274
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK		0
	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		0
	Valós értékelés értékelési tartaléka		0
VII.	KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	1769	107 077
	Leányvállalati saját tőke változása	-251	41 327
	Társultként kezelt vállalkozások részesedésértékelésének változása		145 097
	Konszolidáció miatti változások		0
	Adósságkonszolidálás különbözetéből		0
	Közbenső eredmény különbözetéből		0
	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése		183 451
E.	CÉLTARTALÉKOK		52 716
	1. Céltartalék várható kötelezettségekre		0
	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre		52 716
	3. Egyéb céltartalék		0
F.	KÖTELEZETTSÉGEK	1373	2 214 554
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK		0
	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalk.szemben		
	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedései		
	3. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési visz.lévő vállalk.		
	4. Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben		
II.	HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		1 124 038
	1.Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		0
	2. Átváltoztatható kötvények		0
	3. Tartozások kötvénykibocsátásból		1 124 035
	4. Beruházási és fejlesztési hitelek		0
	5. Egyéb hosszúlejáratú hitelek		0
	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		0
	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési visz		0
	8. Tartós köt. egyéb rész. viszonyban lévő vállalk.szemb.		0
	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1373	1 090 516
	1. Rövid lejáratú kölcsönök		285 000
	- ebből: az átváltható kötvények		0
	2. Rövid lejáratú hitelek		0
	3. Vevőktől kapott előlegek		152 509
	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	364	649 256
	5. Váltótartozások		0

Sorszám	A tétel megnevezése	GOPD 2019.12.31	Összesen 2020.06.30
	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalk. szemben		0
	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban		0
	8. Rövid lej. köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.		1 830
	9. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	1009	1 921
	10. Kötelezettségek értékelési különbözete		0
	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		0
G.	Passzív időbeli elhatárolások	312	1 558 366
	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása		17
	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	312	1 558 133
	3. Halasztott bevételek		216
	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	23117	6 626 540

Eredménykimutatás

adatok eFt-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	GOPD 2019.06.30	Összesen 2020.06.30
	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	2 121 948
	02. Export értékesítés nettó árbevétele	0	0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	0	2 121 948
	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
II.	AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (+ 03+04)	0	0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	0	2
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0
	05. Anyagköltség	0	1 014 288
	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	10 167	1 052 132
	07. Egyéb szolgáltatások értéke	1 509	9 300
	08. Eladott áruk beszerzési értéke	0	23 731
	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	65
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	11 676	2 099 516
	10. Bérköltség	900	6 952
	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	48
	12. Bérjárulékok	189	1 321
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	1 089	8 321
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	0	1 317
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	0	531
	Ebből: értékvesztés	0	0
A.	ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-12 765	12 265
	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0

Sorszám	A tétel megnevezése	GOPD 2019.06.30	Összesen 2020.06.30
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árf.nyeresége	0	495
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	3 708
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	145 627
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	0	149 830
	18. Részesedésekből származó ráfordítás, árfolyamvesztés	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkoznak adott	0	0
	19. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkoznak adott	0	0
	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	46 543
	Ebből: kapcsolt vállalkoznak adott	0	0
	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	11
	Ebből: értékelési különbözet	0	0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	0	46 554
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	0	103 276
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)	-12 765	115 541
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG		0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY	-12.765	115 541
	Ebből anyavállalatra jutó		107 077
	Külső tulajdonosokra jutó		8 464

Cash-flow kimutatás

adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	d	d
01.	Adózás előtti eredmény	1 969	115 541
	Korrektció előző év eredménye	-1 337	
02.	Elszámolt amortizáció	1 300	1 317
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		52 716
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye		
6.	Szállítói kötelezettség változása	364	648 892
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	1 009	440 251
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	312	1 558 054
9.	Vevőkövetelés változása		-135 126
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszközök nélkül) változása	-292	-2 439 398
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	-5	-902 336
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-200	
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés		
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz vált.(1-13.s.)	3 120	-660 089
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-11 742	-1 651
15.	Befektetett eszközök eladása		
16.	Kapott osztalék		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénze. vált. (14-16.s.)	-11 742	-1 651
17.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	21 000	2 663 931
18.	Kötvénykibocsátás bevétele		1 124 038
19.	Hitelfelvétel		
20.	Részesedés vásárlás, -értékesítés		-2 654 495
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz		
22.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)		
23.	Kötvényvisszafizetés		
24.	Hiteltörlesztés, -visszafizetés		
25.	Véglegesen átadott pénzeszköz		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz vált. (17-24.s.)	21 000	1 133 474
IV.	Pénzeszközök változása (+-I. +-II. +-III.)	12 378	471 734

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. 2020.01.01-től 2020.06.30** -ig terjedő időszakát öleli fel, a mérleg fordulónapja: 2020.06.30

Az anyavállalat és leányvállalatok számviteli politika szerint a mérlegkészítés időpontja: 2020.09.01.

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: 2020.06.30.

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 2020.06.30-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 először 2019. évben készített.

Részletező adatok, elemzések

1. Mérleg
2. Eszközök

Immateriális javak

Nettó érték: 9.304 e Ft

Tárgyi eszközök:

Nettó érték: 1.472 e Ft

Befektetett pénzügyi eszközök

A Tőkekonszolidáció keretében a leányvállalatok bevonása és ennek megfelelően a kiszűrések megtörténtek.

A befektetett eszközök között szereplő részesedések a következőképpen alakultak:

1. Schweidel Investment Kft.	63.945 e Ft
2. Hartley Hungary Kft.	62.002 e Ft
3. PhoenArchitekt Kft.	2.624 e Ft
4. SunDell Estate Nyrt.	2.525.924 e Ft

Készletek: 49.878 e Ft

Követelések

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Vevő követelések		135.126
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben.		425.000
Különféle egyéb követelések	292	1.964.812
Összesen	292	2.524.938

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

Pénzeszközök

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

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Pénztár, csekkek	0	0
Bankbetétek	12.378	484.112
Mindösszesen:	12.378	484.112

Aktív elhatárolások

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	20.790
Költségek aktív időbeli elhatárolása	5	881.551
Mindösszesen:	5	902.341

Források

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

Megnevezés	Előző év eFt	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	-11.779	2.480.102
Lekötött tartalék	10.442	9.274
Értékelési tartalék	0	0
Adózott eredmény	1.769	107.077
Leányvállalati saját tőke változása	-251	41.327
Társultként kezelt vállalkozások részesedésértékelésének változása		145.097
Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése		183.451
SAJÁT TŐKE	21.432	2.800.904

A társaság birtokában nincs visszavásárolt saját részvény, üzletrész.

Lekötött tartalék

A Társaság a lekötött tartalék soron az alapítás-át szervezés miatti lekötött tartalékot tartja nyilván, értéke előző évben: 10,442 E Ft, 2020.06.30-án 9.274 e Ft

Céltartalék értéke: 52.716 e Ft

Kötelezettségek

A mérlegforduló napon a GOPD Nyrt hátrasorolt kötelezettséget nem tart nyilván, a hosszú lejáratú kötelezettségek között a kötvénykibocsátásból származó kötelezettséget tünteti fel.

Rövid lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Szállítók	364	649.256
Rövid lejáratú kölcsönök		285.000
Vevőktől kapott előleg		152.509
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.009	3.751
Összesen	1.373	1.090.516

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:

Bevételek elhatárolása: 17 e Ft

Költségek elhatárolása: 1.558.133 e Ft

Halasztott bevételek elhatárolása: 216 e Ft

Eredménykimutatás

Ráfordítások és bevételek konszolidálása: Ráfordítások és bevételek kiszűrése megtörtént.

1) Árbevétel

Tárgyévi értékesítés nettó árbevétele: 2.121.948 eFt.

Ebből belföldi értékesítés: 2.121.948 eFt.

Ebből export értékesítés: 0 eFt.

2) Egyéb bevételek

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Térítés nélkül kapott pénzeszköz	15.000	2
Összesen	15.000	2

3) Egyéb ráfordítások

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Különféle egyéb ráfordítások	1	531
Összesen	1	1

4) Pénzügyi műveletek bevételei

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Mindösszesen:	0	149.830

5) Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Mindösszesen:	0	46.554

Tájékoztató kiegészítések:


A konszolidált beszámolóban a személyi ráfordítások a következők szerint alakultak:

Megnevezés	Összeg eFt
Béreköltség	6,952
Bérbírálatok	1.321
Személyi jellegű egyéb kifizetések	48
SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	8.321

A konszolidált beszámoló főbb mutatói:

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Tárgy év
Tőkeerősség (%)	Saját tőke	42,27%
	Források összesen	
Kötelezettségek aránya (%)	Kötelezettségek	33,42%
	Források összesen	
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya (%)	Hosszú lejáratú köt.	16,96%
	Források összesen	
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya (%)	Rövid lejáratú köt.	16,46
	Források összesen	
Befektetett eszközök fedezete (%)	Saját tőke	105,09%
	Befektetett eszközök	
Saját tőke forgási sebessége	Értékesítés nettó árbevétele	0,76
	Saját tőke	

Budapest, 2020. szeptember 30.



GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Piukovics Gábor
igazgatósági elnök