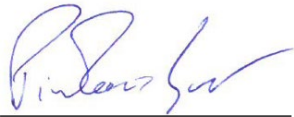


GOPD Nyrt.

Konszolidált Pénzügyi Kimutatások
2022. december 31-re vonatkozóan

az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

Budapest, 2023. április 6.



Piukovics Gábor
Igazgatóság elnöke

Tartalomjegyzék

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás.....	5
Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás.....	6
Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás.....	7
Konszolidált Cash Flow Kimutatás.....	8
1. Általános információk	9
1.1. A Csoport tevékenysége.....	9
1.2. A Csoport tagjai	10
1.3. A Csoport struktúrájában bekövetkezett változások.....	11
1.4. Jelentős tárgyévi változások	12
2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei	13
2.1. A beszámoló készítés alapja	13
2.2. A konszolidáció alapja	14
2.3. Lényegességi küszöbérték és hibák.....	14
2.4. Új vagy módosított IFRS standardok.....	15
2.5. Jelentős számviteli becslések és feltételezések.....	16
2.6. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai	17
2.6.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek	17
2.6.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés.....	17
2.6.3. Immateriális javak	18
2.6.4. Tárgyi eszközök	18
2.6.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal.....	19
2.6.6. Befektetési célú ingatlanok	21
A Csoport a tárgyévben nem sorolt át ingatlant a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé, de a készletekről történt átsorolás a befektetési célú ingatlanok közé, mert az értékesítési cél megváltozott bérbeadási célra.	21
2.6.7. Készletek	21
2.6.8. Hitelfelvételi költségek	22
2.6.9. Pénzügyi eszközök	22
2.6.10. Pénzügyi kötelezettségek.....	24
2.6.11. Céltartalékok	25
2.6.12. Lízingek	25
2.6.13. Szerződéses kötelezettségek	28
2.6.14. Jövedelemadó.....	28
2.6.15. Osztalék.....	29
2.6.16. Mérlegen kívüli tételek.....	29
2.6.17. Értékesítés árbevétele.....	29
2.6.18. Saját termelésű készletek állományváltozása.....	30
2.6.19. Anyagköltségek.....	30
2.6.20. Igénybe vett szolgáltatások értéke.....	30
2.6.21. Eladott áruk beszerzési értéke.....	30
2.6.22. Egyéb szolgáltatások értéke.....	30
2.6.23. Személyi jellegű ráfordítások	31
2.6.24. Értécsökkenés és amortizációs leírás	31
2.6.25. Egyéb működési bevételek és ráfordítások.....	31
2.6.26. Pénzügyi eredmény.....	31
2.6.27. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	31

3.	Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok	32
3.1.	Goodwill	32
3.2.	Immateriális javak és tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot)	32
3.3.	Befektetési célú ingatlanok	33
3.4.	Tőkemódszerrel értékelt részesedések	37
3.5.	Készletek	38
3.6.	Vevői követelések	39
3.7.	Adott kölcsönök	40
3.8.	Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	41
3.9.	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	41
3.10.	Saját tőke	42
3.10.1.	Jegyzett tőke és törzsrészesvények alakulása	42
3.10.2.	Tőketartalék	42
3.10.3.	Eredménytartalék	43
3.10.4.	Nem ellenőrző érdekeltség	43
3.11.	Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	44
3.12.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	47
3.13.	Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	48
3.14.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	48
3.15.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	48
3.16.	Vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek)	49
3.17.	Pénzügyi instrumentumok valós értéke	50
4.1.	Árbevétel és egyéb működési bevételek	52
	A Csoport az árbevételének nagy részét a saját tulajdonú ingatlanok értékesítéséből szerzi. Árbevétele Magyarországról származik.	52
4.1.1.	IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel	52
4.2.	Saját termelésű készletek állományváltozása	53
4.3.	Anyagköltségek	53
4.4.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	53
4.5.	Eladott áruk beszerzési értéke	54
4.6.	Egyéb szolgáltatások értéke	54
4.7.	Személyi jellegű ráfordítások	54
4.8.	Értékesökkenés és amortizáció	54
4.9.	Egyéb működési ráfordítások	55
4.10.	Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	55
4.11.	Pénzügyi műveletek eredménye	55
4.12.	Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	56
4.13.	Nyereségadók	56
4.14.	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	57
5.	Felvásárlások	58
5.1.	2021 során történt felvásárlások	58
5.1.1.	Sundell Estate Nyrt. felvásárlása	58
5.2.	2022 során történt felvásárlások	60
5.2.1.	L.B. Hungarchitect Kft. felvásárlása	60
5.2.2.	CZADO Ingatlanfejlesztő Kft., L.B. Vetus Architect Kft., XPDON Invest Zrt., Vendvidék Real Estate Kft. és Niobarbara Invest Kft. felvásárlása	60
5.2.3.	Grado Estate Zrt. felvásárlása	60
6.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	61

6.1.	Kapcsolt vállalkozások	61
6.1.1.	Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása	61
6.1.2.	Termékek és szolgáltatások beszerzése.....	62
6.1.3.	Áruk/szolgáltatások értékesítéséből és beszerzéséből származó év végi egyenlegek	62
6.1.4.	Kapcsolt feleknek adott kölcsönök és kapcsolt felektől kapott kölcsönök év végi egyenlegei	62
6.1.5.	Egyéb kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	63
6.2.	Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók.....	63
6.2.1.	Adott kölcsönök	63
6.2.2.	Kapott kölcsönök.....	63
6.2.3.	Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása	63
6.2.4.	Termékek és szolgáltatások beszerzése.....	63
6.3.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása.....	64
7.	Pénzügyi kockázatkezelés.....	64
7.1.	Pénzügyi kockázatkezelési politika.....	64
7.1.1.	Piaci kockázat	64
7.1.2.	Likviditási kockázat	65
7.1.3.	Hitelezési kockázat	65
7.2.	Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások.....	66
7.3.	Tőke kezelése	66
8.	Egyéb kiegészítő információk	67
8.1.	Mérlegen kívüli tételek	67
<p>A Társaság könyvelésében a nullás számlaosztályában kimutatásra került az MFB Invest Zrt., MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap, Sundell Estate Nyrt. és a Társaság között 2022.03.29-én kötött befektetési és szindikátusi szerződés szerint 9 000 000 eFt értékű származékos (opciós) ügylettel kapcsolatos kötelezettség.....</p>		
<p>Az előírt kötelezettség 2022-ben csökkentve lett a 2022.04.14-06.30-ai közötti időszakra vonatkozó 114 512 eFt összegű MFB Invest Zrt. részére megfizetett opciós díjjal.</p>		
8.2.	Szegmens információk	69
8.3.	Beszámolási időszak utáni események	70

Konzolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyarázatok	2021.12.31	2022.12.31
Befektetett eszközök			
Goodwill	3.1	230 995	230 995
Immateriális javak	3.2	600	8 319
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	3.2	1 796	407 268
Befektetési célú ingatlanok	3.3	7 836 468	24 641 242
Tőke módszerrel értékelt részesedések	3.4	1 329 534	1 325 534
Hosszú lejáratú egyéb követelések	3.8	1 317 877	0
Halasztott adókövetelés		1 303	0
Befektetett eszközök összesen		10 718 573	26 613 358
Forgóeszközök			
Készletek	3.5	40 026 069	31 108 148
Vevői követelések	3.6	10 534	1 258 767
Lízing követelések	3.8	163 432	235 074
Rövid lejáratú adott kölcsönök	3.7	691 000	5 000
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	3.8	5 752 544	6 794 085
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	3.8	0	450 401
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.9	2 304 450	724 716
Tényleges adókövetelés		925	1 536
Forgóeszközök összesen		48 948 954	40 577 727
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		59 667 527	67 191 085
Saját tőke			
Jegyzett tőke	3.10.1	25 000	25 000
Tőketartalék	3.10.2	2 080 000	2 080 000
Eredménytartalék	3.10.3	11 362 939	10 951 034
Visszavásárolt saját részvény	3.10.3	0	-1 102 000
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen		13 467 939	11 954 034
Nem ellenőrző érdekeltség	3.10.4	10 633 162	13 062 302
Saját tőke összesen		24 101 101	25 016 336
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	3.11	19 133 231	19 107 479
Hosszú lejáratú szerződéses kötelezettségek		4 581 127	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.12	515 285	8 563 997
Halasztott adókötelezettség		0	3 365
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		24 229 643	27 674 841
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú kölcsönök	3.13	447 019	122 019
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	3.14	74 615	72 564
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3.15	1 619 899	3 152 771
Rövid lejáratú szerződéses kötelezettségek	3.16	9 191 431	11 103 625
Tényleges adókötelezettség		3 819	48 929
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		11 336 783	14 499 908
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN		59 667 527	67 191 085

A 9-70. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Konzolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyarázatok	2021	2022
Értékesítés nettó árbevétele	4.1	299 806	15 741 809
Egyéb bevételek	4.1	3 840 239	194 676
Aktivált saját teljesítmények értéke	4.2	0	-8 822 712
Anyagköltségek	4.3	0	-473 358
Igénybe vett szolgáltatások értéke	4.4	-110 042	-7 068 642
Eladott áruk beszerzési értéke	4.5	-291 156	-839 233
Egyéb szolgáltatások értéke	4.6	-19 702	-100 409
Személyi jellegű ráfordítások	4.7	-19 777	-222 813
Értécsökkenési és amortizációs leírás	4.8	0	-1 905
Egyéb ráfordítások	4.9	-21 012	-218 481
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	4.10	0	2 858 612
Működési eredmény		3 678 356	1 047 544
Pénzügyi műveletek bevételei	4.11	0	138 589
Pénzügyi műveletek ráfordításai	4.11	-64 961	-543 307
Pénzügyi műveletek eredménye		-64 961	-404 718
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	4.12	2 548 627	-4 000
Adózás előtti nyereség		6 162 022	638 826
Adófizetési kötelezettség	4.13	-10 670	-61 210
Adózott eredmény folytatódó tevékenységből		6 151 352	577 615
Adózott eredmény megszűnő tevékenységből		-163 896	0
Adózott eredmény		5 987 456	577 615
Teljes átfogó jövedelem		5 987 456	577 615
Folytatódó tevékenység adózott eredményéből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		6 154 775	509 511
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		-3 423	68 104
Adózott eredmény folytatódó tevékenységből		6 151 352	577 615
Megszűnő tevékenység adózott eredményéből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-81 019	0
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		-82 877	0
Adózott eredmény megszűnő tevékenységből		-163 896	0
Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből (Ft/db)			
Alap	4.14	260,44	23,10
Hígitott	4.14	260,44	23,10
Egy részvényre jutó eredmény (Ft/db)			
Alap	4.14	253,50	23,10
Hígitott	4.14	253,50	23,10

A 9-70. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Konzolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás

adatok ezer forintban	Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke					Nem ellenőrző érdekeltség	Saját tőke összesen
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Egyéb tartalék	Összesen		
Nyitó egyenleg 2021. január 1.	21 000	0	5 268 236	0	5 289 236	762 512	6 051 748
Tárgyév eredménye	0	0	6 073 756	0	6 073 756	-86 300	5 987 456
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	0	0	6 073 756	0	6 073 756	-86 300	5 987 456
Tőkeemelés	4 000	2 080 000	0	0	2 084 000	0	2 084 000
Leányvállalat megszerzése	0	0	0	0	0	7 768 975	7 768 975
Leányvállalat értékesítése	0	0	0	0	0	-181 079	-181 079
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0	0	20 947	0	20 947	2 369 054	2 390 001
Záró egyenleg 2021. december 31.	25 000	2 080 000	11 362 939	0	13 467 939	10 633 162	24 101 101
Nyitó egyenleg 2022. január 1.	25 000	2 080 000	11 362 939	0	13 467 939	10 633 162	24 101 101
Tárgyév eredménye	0	0	509 511	0	509 511	68 104	577 615
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	0	0	509 511	0	509 511	68 104	577 615
Osztalékfizetés	0	0	0	0	0	-979 000	-979 000
Saját részvény visszavásárlás értékesítés	0	0	0	0	0	4 542 500	4 542 500
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0	0	-921 416	0	-921 416	-1 202 464	-2 123 880
Saját részvény visszavásárlás	0	0	0	-1 102 000	-1 102 000	0	-1 102 000
Záró egyenleg 2022. december 31.	25 000	2 080 000	10 951 035	-1 102 000	11 954 035	13 062 302	25 016 337

A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőkét és a nem ellenőrző érdekeltséget érintő jelentős változásokhoz kapcsolódó további információk a 3.10. megjegyzésben kerültek bemutatásra.

Konzolidált Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban

	Magyará- zatok	2021.12.31-én végződő üzleti év	2022.12.31-én végződő üzleti év
Adózás előtti eredmény		5 372 757	638 826
<i>Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz:</i>			
Értékcsökkenési leírás és értékvesztés	4.7	243	1 905
Céltartalék		-11 677	0
Tökemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	4.9	-2 119 075	4 000
Tökemódszeres részesedés valós érték különbözete leányvállalattá válás miatt		-3 126 688	0
Pénzügyi bevételek és ráfordítások nettó eredménye	4.8	52 645	0
Készletek értékvesztése	3.5	0	45 253
Befektetési célú ingatlanok valós érték különbözete	4.10	0	-2 858 612
Egyéb nem pénzmozgással járó tételek		167 892	4 668
Leányvállalat eladásán elért konszolidált szintű (nyereség)/veszteség		20 278	0
Társult és közös vezetésű vállalatok eladásán elért konszolidált szintű (nyereség)/veszteség		-501 187	0
Fizetett nyereségadók		-12 900	-61 210
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása forgótöke változás nélkül		-157 712	-2 225 171
<i>Működő tőke változása:</i>			
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	3.5	-188 677	8 872 668
Vevői követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	3.6	-143 230	-1 248 233
Szerződéses eszközök növekedés (-) / csökkenése (+)	3.8	0	-450 401
Egyéb forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	3.8	-2 230 859	1 086 083
Szállítói tartozások növekedése / csökkenése (-)	3.14	1 050 701	-2 051
Egyéb kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.15	-1 456 006	349 832
Szerződéses kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.16	3 266 353	-2 668 933
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás		140 570	3 713 795
Befektetett eszközök beszerzése	3.2, 3.4	-600	-14 389 792
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	3.2, 3.4	0	28 534
Nem ellenőrző részesedés megszerzésére fordított pénzeszköz	3.9	0	-2 123 880
Nem ellenőrző részesedés értékesítés	3.9	0	3 660 500
Leányvállalatok felvásárlására fordított nettó pénzeszköz		-3 605 375	0
Leányvállalatok eladásából származó nettó pénzeszköz		1 484 714	0
Társult és közös vezetésű vállalkozások megszerzése	3.4	-725 000	0
Társult és közös vezetésű vállalkozások értékesítése	3.4	380 000	0
Kölcsön nyújtás	3.7	-1 915 000	0
Adott kölcsön törlesztése	3.7	850 306	686 000
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás		- 3 530 955	-12 138 638
Kölcsönök és hitelek felvétele	3.11	250 000	10 257 540
Kölcsönök és hitelek törlesztése	3.11	-83 311	-325 000
Kötvénykibocsátás	3.12	5 593 585	0
Fizetett kamat		0	-1 006 430
Kötvénytartozás törlesztése	3.12	-2 208 569	0
Részvénykibocsátás, tőkebevonás	3.9	2 084 000	0
Saját részvény visszavásárlás		0	-1 102 000
Nem ellenőrző részesedés számára kifizetett osztalék		0	-979 000
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás		5 635 705	6 845 110
Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)		2 245 320	-1 579 734
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején	3.9	59 130	2 304 450
Árfolyamváltozásokból származó nem realizált árfolyamnyereségek vagy veszteségek		0	0
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak végén	3.9	2 304 450	724 716
Változás pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek állományában		2 245 320	-1 579 734

A 9-70. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

1. Általános információk

1.1. A Csoport tevékenysége

Cég neve: GOPD Nyrt.
Székhely: Magyarország, 1148 Budapest, Fogarasi út 3.
Cégjegyzékszám: 01-10-049841
Cég adószáma: 26362014-2-42
Bejegyzés időpontja: 2018. június 28.
Hivatalos weboldal: www.gopd.hu

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „Társaság” vagy „GOPD”, leányvállalataival együtt a továbbiakban: „Csoport” vagy „GOPD Csoport”) a Budapesti Értéktőzsde Xtend piacán jegyzett vállalat.

A Csoport saját tulajdonú ingatlanok adásvételére és fejlesztésére, ingatlankezelésre, épületépítési projektek szervezésére, lakó- és nem lakó épület építésére, illetve saját tulajdonú ingatlan bérbeadására és üzemeltetésére jött létre. A Csoport befektetési koncepciója budapesti vagy Budapest agglomerációjához tartozó, 10-450 lakásos lakóparkok építtetését célozza, magában foglalva a telekvásárlástól kezdve a tervezésen, engedélyeztetésen, kivitelezésen és saját marketing-tevékenységen át az értékesítésig terjedő összes részfolyamatot az egyes projektek szintjén.

A magyar számviteli törvény 89. §-ának megfelelően a pénzügyi kimutatások tartalmazzák az egyes gazdasági társaságok nevének, székhelyének és szavazati százalékának tételes listáját, amelyekben a társaság többségi ellenőrzést gyakorol, a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseinek megfelelően (1.2 pont).

Az egyes időszakok végén az alábbi tulajdonosi struktúra volt érvényben a Társaságnál:

Név	2021.12.31.	2022.12.31.
Piukovics Gábor	16,76%	16,76%
Piukovics András	16,76%	16,76%
Piukovics István	16,76%	16,76%
Piukovics Domonkos	16,76%	16,76%
Uzsoki András	5,20%	5,20%
Schweidel Investment Kft.	15,32%	11,32%
Santa Cruz Invest Kft.	0%	4,00%
Közkezhányad	12,44%	12,44%
Összesen	100,00%	100,00%

A Csoport tekintetében a végső ellenőrzést gyakorló felek Piukovics Gábor, Piukovics András, Piukovics István és Piukovics Domonkos.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért és az IFRS szerinti beszámoló elkészítéséért felelős személy:

Név: Mimplits Beáta Mária (KHALEESI Kontroll Könyvelő Kft.)
Regisztrációs szám: 205726

A konszolidált pénzügyi kimutatások aláírására jogosult személy:

Név: Piukovics Gábor az Igazgatóság Elnöke
Lakcím: 2065 Mány, Rákóczi Ferenc u. 79.

A Társaság a 2000. évi C. törvény 155. paragrafusában értelmében könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgáló cég neve és címe: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.)

Könyvvizsgálatért felelős személy: Kalavszky Márton

Kamarai tagsági szám: 007413

A magyar számviteli törvény 88. §-ának megfelelően a pénzügyi kimutatások tartalmazzák a könyvvizsgáló vagy könyvvizsgáló cég által a konszolidált pénzügyi kimutatások kötelező könyvvizsgálataért, valamint egyéb nem könyvvizsgálati szolgáltatásokért a pénzügyi évre fizetett díjakat. Az üzleti év során a könyvvizsgáló tőkeemeléssel kapcsolatban tanácsadói szolgáltatást nyújtott a Társaságnak, egyéb nem könyvvizsgálati szolgáltatásokat nem végzett.

2022-ben a könyvvizsgálat díja 15 400 000 forint + ÁFA, a tanácsadási szolgáltatás díja 11 000 EUR + Áfa volt.

1.2. A Csoport tagjai

A 2022. december 31-ei időszakra vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatások a GOPD Nyrt-re, mint anyavállalatra és annak leányvállalataira vonatkozó adatokat tartalmazzák.

A konszolidált beszámoló az anyavállalatot, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában.

2021. december 31-én és 2022. december 31-én a Csoport az alábbi vállalatokból állt:

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad 2021.12.31.	Tulajdoni hányad 2022.12.31.	Székhely
GOPD Nyrt.	Anyavállalat	-	-	Magyarország
Gaudetti Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Santa Cruz Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Copa Carpa Kft.	Leányvállalat	50,00%	50,00%	Magyarország
Grado Estate Zrt.	Leányvállalat	50,00%	-	Magyarország
L.B. Hungarchitect Kft.	Leányvállalat	-	100,00%	Magyarország
PhoenArchitekt Kft.	Társult vállalkozás	49,00%	49,00%	Magyarország
Meqhlyn Kft.	Közös vezetésű vállalkozás	50,00%	50,00%	Magyarország
Sundell Estate Nyrt.	Leányvállalat	63,66%	60,33%	Magyarország
Alhambra 36 Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Bryce 42 Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Catanum Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.	Leányvállalat	-	100,00%	Magyarország
Dessewffy Investment Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Dorozsmai Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Filemon Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Grado Estate Zrt.	Leányvállalat	-	100,00%	Magyarország
L.B. Vetus Architect Kft.	Leányvállalat	-	100,00%	Magyarország
Niobarbara Invest Kft.	Leányvállalat	-	100,00%	Magyarország
Pasadena 53 Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Sedona 38 Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Sevilla 47 Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Vendvidék Real Estate Kft.	Leányvállalat	-	100,00%	Magyarország
XPDON Invest Zrt.	Leányvállalat	-	100,00%	Magyarország

A táblázatban található százalékok minden esetben a gazdasági tulajdont mutatják (azaz a nem irányító érdekelttség vagy a Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték hányadának kiszámításakor alkalmazott százalékot), míg a besorolás a Csoport által gyakorolható irányítási jogokat tükrözi. A konszolidáció során alkalmazott számviteli politika a 2.2 megjegyzésben került kifejtésre.

Közös vezetésű vállalkozás esetén az anyavállalat és a másik befektető 50-50%-os szavazati joggal rendelkezik a tulajdonolt részvényekhez kapcsolódó jogokon keresztül. A közös és társult vállalkozásokkal kapcsolatos további információk a 3.4 megjegyzésben kerültek bemutatásra.

A Csoport 2022. december 31-én a Copa Carpa Kft-ben 50%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik, azonban az említett társaság ezen időszakokban is leányvállalatként került konszolidálásra. Ennek oka, hogy a Csoport hozzájárulása nélkül a társaság – Csoport által kinevezett – ügyvezető igazgatója nem mozdítható el, így 50%-os tulajdoni részesedéssel is a Csoport ellenőrzése alatt állnak.

1.3. A Csoport struktúrájában bekövetkezett változások

A Csoport az alábbi leányvállalatokat szerezte meg a 2021. december 31-én és a 2022. december 31-én végződő üzleti évben:

Felvásárolt cég neve	Felvásárlás dátuma	Megjegyzés száma
SunDell Estate Nyrt.	2021. december 21.	5.1.1 megjegyzés
L.B. Hungarchitect Kft.	2022. június 23.	5.2.1 megjegyzés
CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.	2022. június 23.	5.2.2 megjegyzés
L.B. Vetus Architect Kft.	2022. június 23.	5.2.2 megjegyzés
Niobarbara Invest Kft.	2022. november 14.	5.2.5 megjegyzés
Vendvidék Real Estate Kft.	2022. november 30.	5.2.5 megjegyzés
Grado Estate Zrt.	2022. november 16.	5.2.4 megjegyzés
XPDON Invest Zrt.	2022. december 1.	5.2.3 megjegyzés

A Csoport az alábbi leányvállalatokat értékesítette részben vagy teljes egészében a 2021. december 31-én végződő üzleti évben:

Értékesített cég neve	Értékesítés dátuma	Megjegyzés száma
DakotaÉpítő Kft.	2021. szeptember 6.	3.10.4 és 6. megjegyzés

Az Anyavállalat 2022. november 16-án eladta a Grado Estate Zrt-ben lévő 50%-os tulajdonrészét a SunDell Estate Nyrt-nek, így a Grado Estate Zrt. továbbra is a Csoport tagja maradt, csak a SunDell Estate Nyrt. közvetlen leányvállalata lett.

A Csoport az alábbi társult vagy közös vezetésű vállalkozásokat szerezte meg a 2021. december 31-én végződő üzleti évben:

Felvásárolt cég neve	Felvásárlás dátuma	Megjegyzés száma
Meqhlyn Kft.	2021. november 5.	4.12 megjegyzés

A Csoport az alábbi társult vagy közös vezetésű vállalkozásokat értékesítette a 2021. december 31-én végződő üzleti évben:

Értékesített cég neve	Értékesítés dátuma	Megjegyzés száma
Denton Invest Kft.	2021. május 13.	3.4 megjegyzés
Lagoune Invest Kft.	2021. június 30.	3.4 megjegyzés

1.4. Jelentős tárgyévi változások

A GOPD Nyrt. ingatlanok kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet folytat, illetve holdingtársaság szerepét tölti be. Az ingatlanfejlesztési alapvető üzleti tevékenységhez kapcsolódó 2022-es lényeges események jelentős része a SunDell Estate Nyrt.-hez kapcsolódik.

- A Társaság 2022. január 14-én tett közzé tájékoztatást: a 2021. november 8. napján közzétett, a Társaságot érintő jelentős ügyletről szóló tájékoztatáshoz kapcsolódóan a Kibocsátóhoz 2022. január 13. napján beérkezett értesítés szerint a Budapest Főváros Önkormányzata, mint eladó és GOPD, mint vevő által 2021. november 5. napján a Budapest II. kerület, belterület 10914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatt található, műemléki védelem alatt álló ingatlan adásvétele tárgyában megkötött szerződés 2022. január 3. napján hatályba lépett.
- A SunDell Estate Nyrt. (továbbiakban SunDell) 100%-os leányvállalata, a Bryce 42 Invest Kft., mint vevő 2022. január 13. napján ingatlan-adásvételi szerződést kötött a PiuÉpítő Kft.-vel, mint eladóval a Balatonföldvár, belterület 1555/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 0048 m² alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan adásvétele tárgyában. A telekre a SunDell csoport 76 lakásból álló lakóépület építését tervezi.
- A GOPD és a SunDell március 31-én tett közzé tájékoztatást a befektetési és szindikátusi szerződés megkötéséről, mely keretén belül a befektetők (MFBI, MFB VBTM) 237.000 db alaptőke-emelés során kibocsátandó darabonként 100 forint névértékű és 38.000 ezer forint kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvény átvételére vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat tételét vállalták, a részvények 9.006 millió forint összegű kibocsátási értékének megfizetését vállalták a szerződésben rögzített befektetési előfeltételek teljesülése esetén.
- A 2022. februárjában kialakult orosz-ukrán konfliktus a Csoport működésére jelenleg nincs közvetlen hatással. A Csoport és alvállalkozói köre nem volt kitett a Sberbank működésének. A Csoport figyelemmel követi a gazdasági következményeket és ezek figyelembevételével hozza meg jövőre vonatkozó döntéseit.
- A SunDell Estate Nyrt. a 2022. február 18. napján és február 21. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 114.000 db SunDell törzsrészvényt értékesített. Ezt követően a SunDell által tulajdonolt saját részvények összmennyisége: 0 db.
- A Budapesti Értéktőzsde Zrt. a 21/XBond/2022. számú határozatával regisztrálta a Társaság által HU0000361076 ISIN azonosító alatt kibocsátott 110 db, azaz százötven darab, darabonként 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint névértékű, GOPD 2031/A Kötvény elnevezésű, névre szóló, dematerializált kötvényt az XBond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszer értékpapírlistáján. A kötvények első kereskedési napja: 2022. március 11.
- A Csoport három új leányvállalattal bővült, 2022. június 23-án megvásárolta a L.B Hungarchitect Kft., CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. és az L.B. Vetus Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os részesedését. A SunDell Estate Nyrt. a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. és az L.B. Vetus Ingatlanfejlesztő Kft. megvásárlásával megszerezte a Budapest XI. kerület, belterület 43587/11 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1 ha 3262 m² alapterületű ingatlant, illetve a Budapest XI. kerület, belterület 43587/17 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1 ha 930 m² alapterületű ingatlant. A megvásárolt

telkek képzik a tervezett Duna part projekt alapját. A Társaság az L.B. Hungarchitect Kft. megvásárlásának következtében a 2026. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra szóló bérleti szerződés alapján üzemelteti a Magyar Állam tulajdonában és a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság vagyionkezelésében lévő, Budapest XI. kerület, belterület 43629 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon, a Duna jobb part 1639+820 fkm szelvényében lévő Budapest XI/27. számú raszterben kialakított, kishajók fogadására alkalmas, közforgalmú kikötőhelyet.

- 2022. október 25-én a Scope Ratings GmbH független hitelminősítő tette közzé, hogy elvégezte a Társaság, illetve a Társaság által a 2021. év negyedik negyedévében kibocsátott, az állami tulajdonban lévő Magyar Fejlesztési Bank által a névérték 80%-áig garantált kötvények hitelminősítésének felülvizsgálatát. A Scope Ratings GmbH sajtóközleményében megerősítette a Társaság kapcsán korábban megállapított B/Stabil, illetve a kötvények kapcsán korábban megállapított B+ hitelminősítést.
- A Santa Cruz Invest Kft. 2022. november 3. napján kötött csereszerződést, mellyel a tulajdonában lévő 19 db, a GOPD által HU0000359450 ISIN azonosító alatt kibocsátott, GOPD 2023/A elnevezésű, darabonként 58.000.000 forint névértékű, 2023. január 17. napján lejáráó diszkont kötvényt összesen 1.000.000 db, a GOPD által HU0000186911 ISIN azonosító alatt kibocsátott, darabonként 1,- Ft névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvényre cserélte. Az ügyletet követően a Társaság leányvállalata által tulajdonolt saját részvények össznévértékének az alaptőkéhez viszonyított aránya: 4,00%.
- A Gaudetti Ingatlan Kft. 2022. november 8. napján kötött kötvény-adásvételi szerződésekkel 19 db, a GOPD által HU0000359450 ISIN azonosító alatt kibocsátott, GOPD 2023/A elnevezésű, darabonként 58.000.000 forint névértékű, 2023. január 17. napján lejáráó diszkont kötvényt vásárolt.
- A Társaság 2022. november 23-án kötött részvény-adásvételi szerződést, mellyel tőzsdén kívüli (OTC) ügylet keretében 32.800 db a SunDell által HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott, darabonként 100 forint névértékű, összesen 3.280.000 forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvényt vásárolt.
- Az Oregon 21 Ingatlan Kft. 2022. december 7. napján vásárolta meg a természetben Budapest II. kerület, Mecset utca 14., 13424/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlant. A Csoport stratégiájának megfelelően kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet tervez folytatni az ingatlanon, tervezetten 5 lakásos társasház építésére vonatkozóan.

2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei

2.1. A beszámoló készítés alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások (továbbiakban konszolidált beszámoló”) minden az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetésre és beiktatásra kerülő Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standard (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottság (IFRIC IC) által kiadott értelmezés szerint készültek.

A konszolidált IFRS beszámolót a GOPD Nyrt. készíti, mivel Anyavállalat és megfelel a 2000. évi C törvény 116. § (1)-ben, illetve az IFRS 10.4 bekezdésben leírt feltételeknek. A konszolidált beszámoló megtalálható

az anyavállalat székhelyén, illetve a tőzsdei közzététel is megtörtént a www.bet.hu oldalon. A Csoporthoz tartozó leányvállalatok 1.2. megjegyzésben kerültek listázásra.

A konszolidált beszámoló adatai magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerülnek bemutatásra.

A Csoport üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

A Csoport a konszolidált beszámolót a vállalkozás folytatásának és bekerülési értéken való értékelés elvével összhangban készítette el, kivétel a befektetési célú ingatlanok, melynek értékelése az IAS 40 standard szerint valós értéken történik.

2.2. A konszolidáció alapja

Az anyavállalat olyan gazdálkodó egység, amely egy vagy több gazdálkodó egységet ellenőriz.

A leányvállalat olyan gazdálkodó egység, amely felett egy másik gazdálkodó egység ellenőrzést gyakorol.

A konszolidált pénzügyi kimutatások egy csoport pénzügyi kimutatásai, amelyekben az anyavállalat és leányvállalatai eszközeit, kötelezettségeit, saját tőkéjét, bevételeit, ráfordításait és cash flow-it úgy prezentálják, mintha azok egyetlen gazdasági egység pénzügyi kimutatásai lennének.

A befektető kizárólag akkor gyakorol ellenőrzést („control”) a befektetést befogadó felett, ha a befektető az alábbiak mindegyikével rendelkezik:

- hatalom/irányítás („power”) a befektetést befogadó felett;
- a befektetést befogadóban való részvételéből származó változó hozamoknak („variable return”) való kitettség vagy ezekkel kapcsolatos jogok; valamint
- az a képesség, hogy a befektetést befogadó feletti hatalmát a befektetőt illető hozamok összegének befolyásolására használja.

A Csoport minden alkalommal felülvizsgálja, hogy rendelkezik-e ellenőrzéssel a befektetést befogadó felett, ha a tények és körülmények azt jelzik, hogy az ellenőrzés három eleme közül egy vagy több megváltozott. A leányvállalat konszolidálása akkor kezdődik, amikor a Csoport megszerzi az irányítást a leányvállalat felett, és akkor fejeződik be, amikor a Csoport elveszti az irányítást a leányvállalat felett. Az év során megszerzett vagy elidegenített leányvállalat eszközei, kötelezettségei, bevételei és ráfordításai az irányítás megszerzésétől az irányítás elvesztéséig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A nyereség vagy veszteség, valamint az egyéb átfogó jövedelem (OCI) minden egyes összetevője a Csoport anyavállalatának tulajdonosaihoz és a nem ellenőrző részesedésekhez kerül hozzárendelésre, még akkor is, ha ennek eredményeként a nem ellenőrző részesedések negatív egyenleget vesznek fel.

A konszolidált pénzügyi kimutatások hasonló tranzakciókra vonatkozóan egységes számviteli politika alapján készülnek. A leányvállalatok számviteli politikái szükség szerint úgy kerültek módosításra, hogy azok biztosítsák a Csoport által alkalmazott politikákkal való összhangot. A vállalatközi tranzakciók, egyenlegek és a Csoport társaságai közötti tranzakciók nem realizált nyeresége vagy vesztesége teljes mértékben kiszűrésre kerül, kivéve, ha értékvesztésre utaló jelek mutatkoznak.

2.3. Lényegességi küszöbérték és hibák

A lényegességi küszöböt meghaladó hibák esetében a korábbi időszaki lényeges hibákat visszamenőlegesen kell kijavítani az azok felfedezése utáni első, közzétételre jóváhagyott pénzügyi kimutatásokban:

- a korábbi időszakokra vonatkozó összehasonlító adatok újra megállapításával, amelyekben a hiba felmerült;
- vagy amennyiben a hiba a legkorábbi bemutatott időszak előtt következett be, a legkorábbi bemutatott időszakra vonatkozóan bemutatott eszközök és kötelezettségek, valamint a saját tőke nyitóegyenlegének újra-megállapításával.

A korábbi időszaki hiba kijavítása nem képezi részét azon időszak nyereségének vagy veszteségének, melyben a hiba feltárása történt.

Amennyiben a Csoport pénzügyi kimutatásainak elemeit visszamenőlegesen újra megállapítja, vagy ha a pénzügyi kimutatásaiban szereplő elemeket átsorolja, be kell mutatnia legalább három pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatást, legalább kettőt minden egyéb kimutatásból, valamint a kapcsolódó megjegyzéseket. A gazdálkodó egység a mérleget az alábbi időpontokra mutatja be:

- a tárgyidőszak végére,
- az előző időszak végére (amely megegyezik a tárgyidőszak kezdetével), valamint
- a legkorábbi összehasonlító időszak kezdetére.

2.4. Új vagy módosított IFRS standardok

A) Számviteli politika és közzétételek változásai

Az alkalmazott számviteli politikák összhangban vannak az előző pénzügyi év számviteli politikáival, kivéve az alábbi IFRS módosításokat, mely új vagy módosított IFRS standardokat a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) vagy a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Értelmezési Bizottsága (IFRIC) bocsátott ki, melyeket a Csoport 2022. január 1-től alkalmaz:

- **IFRS 3 Üzleti kombinációk; IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések; IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések, valamint a 2018-2020 Éves Felülvizsgálat (Módosítások)**
A módosítások a 2022 január 1-jén vagy azt követően induló évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. Az IASB az IFRS standardok szűkkörű módosításait a következőképpen bocsátotta ki:
 - **Az IFRS 3 Üzleti kombinációk (Módosítások)** az IFRS 3 standardban az IASB Pénzügyi beszámolás fogalmi keretelvei korábbi verziójára való hivatkozást aktualizálja a 2018-ban kiadott jelenlegi verzióra anélkül, hogy jelentősen változtatna az üzleti kombinációkra vonatkozó számviteli követelményeken.
 - **Az IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések (Módosítások)** megtiltja, hogy a társaság az ingatlanok, gépek és berendezések bekerülési értékéből levonja az olyan termékek értékesítéséből származó bevételt, amelyek közvetlenül annak tulajdoníthatók, hogy az eszköz az ahhoz szükséges helyre és állapotba került, hogy képes legyen a vezetés szándékainak megfelelő működésére. Ehelyett a vállalat az ilyen értékesítési bevételeket és a kapcsolódó költségeket az eredményben számolja el.
 - **IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő eszközök (Módosítások)** meghatározza, hogy a társaság mely költségeket veheti figyelembe a szerződés teljesítési költségeinek meghatározásakor annak értékelése céljából, hogy egy szerződés hátrányos-e. A módosítások tisztázzák, hogy az áruk vagy szolgáltatások nyújtására vonatkozó szerződéshez közvetlenül kapcsolódó költségek magukban foglalják mind a járulékos költségeket, mind a szerződéses tevékenységekhez közvetlenül kapcsolódó költségek felosztását.
 - **A 2018-2020-as Éves Felülvizsgálat** kisebb módosításokat tesznek az **IFRS 1 Nemzetközi Számviteli Standardok első alkalmazása, IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok, IAS 41 Mezőgazdaság** és az Illusztratív példák az **IFRS 16 Lízingek** standardhoz kapcsolódóan.
- **IFRS 16 Lízingek – Covidhoz kapcsolódó bérleti díj engedmények 2021. június 30.-át követően (Módosítás):**
A módosítást 2021. április 1-jén vagy az azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, beleértve a módosítás kibocsátásának időpontjában közzétételre még nem engedélyezett pénzügyi kimutatásokat is. A módosítás korai alkalmazása megengedett. A Tanács 2021. márciusában módosította az IFRS 16-ban szereplő gyakorlati megoldás feltételeit, amely megkönnyíti a lízingbevevők számára a lízingszerződések módosítására vonatkozó IFRS 16 útmutató alkalmazását a Covid-19 világjárvány közvetlen következményeként felmerülő bérleti díj engedményekre. A módosítást követően, a gyakorlati megoldás mostantól azokra a bérleti díj engedményekre vonatkozik, amelyek esetében a lízingdíjak csökkentése csak az eredetileg 2022. június 30-án vagy azt megelőzően esedékes kifizetéseket érinti, feltéve, hogy a gyakorlati megoldás alkalmazásának egyéb feltételei teljesülnek.

B) Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok

- **IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: A kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolása (Módosítások)**

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett, és az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen kell alkalmazni. A módosítások célja az IAS 1 standardban szereplő, a kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúvá minősítésére vonatkozó elvek tisztázása. További közzétételek szükségesek az olyan hitelszerződésekből eredő hosszú lejáratú kötelezettségek esetében is, amelyek a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül teljesítendő kovenánsnak vannak alárendelve. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

- **IFRS 16 Lízingek: Lízingkötelezettség a Visszlízing ügyletekben (Módosítások)**

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások célja, hogy fejlessze azokat a követelményeket, amelyeket az eladó-lízingbevevő alkalmaz a lízingkötelezettség értékelésekor egy visszlízing ügylet során az IFRS 16 szerint, ugyanakkor nem változtatja meg a visszlízing ügyletekhez nem kapcsolódó lízingek elszámolását. Az eladó-lízingbevevő az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen alkalmazza a módosítást a kezdeti alkalmazás időpontja után kötött visszlízing ügyletekre, ami annak a beszámolási időszaknak a kezdete, amelyben a gazdálkodó egység először alkalmazta az IFRS 16 standardot. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

- **Módosítás az IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások és az IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések standardban: Befektető és annak társult vagy közös vállalkozása közötti eszközök értékesítése vagy átadása**

A módosítások az IFRS 10 és az IAS 28 előírásai közötti, a befektető és annak társult vagy közös vállalkozása közötti eszközértékesítéssel vagy átadással kapcsolatos ismert ellentmondást kezelik. A módosítások fő következménye, hogy a teljes nyereséget vagy veszteséget el kell számolni, ha egy ügylet egy üzleti tevékenységet érint (függetlenül attól, hogy az egy leányvállalatban van-e vagy sem). Részleges nyereség vagy veszteség kerül elszámolásra, ha egy ügylet olyan eszközöket érint, amelyek nem képeznek üzleti tevékenységet, még akkor is, ha ezek az eszközök egy leányvállalatban vannak. 2015 decemberében az IASB határozatlan időre elhalasztotta e módosítás hatálybalépésének időpontját a tőkemódszerrel kapcsolatos kutatási projekt eredményéig. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

A még nem hatályos, de már közzétett új standardok, illetve módosítások nincsenek jelentős hatással a Csoport konszolidált eredményére, pénzügyi helyzetére és közzétételi kötelezettségeire.

2.5. Jelentős számviteli becslések és feltételezések

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése megköveteli a vezetőségtől, hogy olyan becsléseket és feltételezéseket tegyen, amelyek hatással vannak a bevételek, költségek, eszközök és kötelezettségek kimutatott összegére, valamint a kapcsolódó közzétételekre. Ezek miatt a feltételezésekkel és becslésekkel kapcsolatos bizonytalanságok miatt a jövőbeni időszakokban szükségessé válhat az érintett eszközök vagy kötelezettségek könyv szerinti értékének lényeges módosítása. A menedzsmentnek kell kiválasztania továbbá a Csoport által alkalmazott számviteli politikákat is.

Az üzleti tevékenységekben rejlő bizonytalanságok következtében a konszolidált beszámoló bizonyos tételei nem mérhetők pontosan, hanem csak becsülhetők. A becslés az utolsó rendelkezésre álló, megbízható adatok alapján hozott döntésekkel jár. Az ésszerű becslések alkalmazása a pénzügyi kimutatások elkészítésének lényeges része, és nem csorbíthatja azok megbízhatóságát.

A Csoport az alábbi területeket azonosította, ahol jelentős becsléseket és feltételezéseket alkalmaz. További információk az egyes területekről és azok hatásáról a számviteli politikákra a pénzügyi kimutatás további magyarázataiban kerül kifejtésre.

Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékét független értékbecslő határozza meg olyan értékelési technikák alkalmazásával, melyek az adott körülmények között megfelelőek, és amelyek tekintetében elegendő adat áll rendelkezésre a valós érték meghatározásához.

A Csoport egyaránt rendelkezik fejlesztés alatt álló és fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlanokkal. A fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlanok valós értéke az IFRS 13 értékelési technikák közül a jelenérték technikával (DCF modell) kerül meghatározásra, a fejlesztés alatt álló ingatlanok pedig a piaci összehasonlító módszerrel. A befektetési célú ingatlanok kapcsán az alkalmazott inputok bemutatása és a kapcsolódó érzékenységvizsgálat a 3.3 megjegyzésben található.

Készletek nettó realizálható értéke (NRV)

A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték (NRV) közül az alacsonyabb értéken kerülnek bemutatásra. A Csoport év végén megvizsgálja a készleteit, és amennyiben már van egy lakóingatlanra aláírt adásvételi szerződése, azt tekinti a piaci értéknek. Amennyiben nincs, ott a SZIT törvény előírásainak megfelelően negyedévente egy független értékbecslő készít értékbecslést a folyamatban lévő projektekre, és az ott megállapított valós értéket használja. Amennyiben a könyv szerinti érték magasabb, mint a nettó realizálható érték, akkor értékvesztés kerül elszámolásra.

2.6. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai

2.6.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az Anyavállalat és leányvállalatai funkcionális pénzneme a magyar forint (Ft). A Csoport pénzügyi kimutatásai magyar forintban (Ft) készültek, amely a Csoport prezentálási pénzneme és ezer forintra kerekítve kerülnek bemutatásra.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben – a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva.

A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérlegfordulónapi árfolyamon lettek forintra átértékelve. Az átértékelés során keletkezett árfolyamkülönbségek (árfolyamnyereség vagy árfolyamvesztés) az eredménykimutatásban a pénzügyi műveletek bevételei, illetve ráfordításai között kerülnek bemutatásra.

A Csoport által választott és alkalmazott árfolyam a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam.

2.6.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

A Csoport a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban elkülönítetten mutatja be a forgóeszközöket és befektetett eszközöket, valamint a rövid és hosszú lejáratú kötelezettségeket.

A Csoport forgóeszközként sorol be egy adott eszközt, ha:

- várhatóan a szokásos működési ciklus alatt realizálódik, megtérül, vagy
- ezen időszak alatt értékesítése, felhasználása megtörténik, vagy
- elsősorban kereskedési célra vagy rövidtávra történt a beszerzése, és a mérleg fordulónapját követő 12 hónapon belül értékesítik, felhasználják, vagy

- a készpénz, pénzeszköz-egyenértékes, amelynek felhasználásában a Csoport nincs korlátozva.

A Csoportnak minden olyan eszközt befektetett eszközként kell besorolnia, amely nem forgóeszközként kimutatott eszköz.

A Csoport rövid lejáratúként sorol be egy kötelezettséget, ha:

- várhatóan a szokásos működési ciklus alatt megtörténik a kiegyenlítés, vagy
- elsősorban kereskedési céllal tartják, vagy
- teljesítése a mérleg fordulónapját követő 12 hónapon belül megtörténik, vagy
- a gazdálkodónak nincs feltétel nélküli joga ahhoz, hogy a fordulónapját követő 12 hónapot követően rendezze a kötelezettséget.

A Csoportnak minden olyan kötelezettséget hosszú lejáratúként kell besorolnia, amely nem sorolható a rövid lejáratú kötelezettségek közé.

2.6.3. Immateriális javak

Az immateriális javakat bekerülési értéken kell nyilvántartásba venni. A bekerülési érték tartalmazza az engedményekkel csökkentett vételárát, az importvámokat, a vissza nem térítendő adókat, továbbá minden az eszköz megszerzéséhez és használatba helyezéséhez közvetlenül kapcsolódó költséget.

A kezdeti megjelenítést követően a határozott hasznos élettartamú immateriális javakat a halmozott amortizációval és halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kell nyilvántartani.

A Csoport az immateriális javak amortizációját lineáris módszerrel, a hasznos élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján állapítja meg.

Az eszköz várható hasznos élettartamát, és az alkalmazott amortizációs módszert a Csoport minden év végén felülvizsgálja és amennyiben a várakozások lényegesen eltérnek a becsléstől, akkor a tárgyidőszaki és a jövőbeni időszakokra kalkulált amortizációt módosítani kell.

A Csoportnak minden beszámolási időszak végén fel kell mérnie, hogy van-e bármilyen jelzés arra, hogy az eszköz értékvesztett lehet.

Hasznos élettartamok:

Immateriális javak (szoftverek)	5 év
Vagyoni szoftverjogok, licencek	8 év

2.6.4. Tárgyi eszközök

Az ingatlanok, gépek, berendezések bekerülési értéken kerülnek bemutatásra, csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel. A saját használatú ingatlanok ártértékelési modell alapján kerülnek értékelésre, fordulónapon megvizsgálva az eszköz könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti különbséget.

A bekerülési érték tartalmazza az engedményekkel csökkentett, felárakkal növelt vételárát, a kapcsolódó importvámokat, a vissza nem igényelhető forgalmi adót, továbbá minden olyan költségelemet, amely a rendeltetésszerű használatához szükséges állapot elérése érdekében az aktiválásig felmerült és közvetlenül az eszközre osztható. A bekerülési érték tartalmazza a minősített eszközökre (ahol releváns) a hitelfelvételi költségeket is.

Az ingatlanok, gépek, berendezések értékcsökkenése az eszközök várható hasznos élettartama alapján a tervezett maradványérték figyelembevételével kerül megállapításra. Az értékcsökkenés elszámolásának kezdőnapja, amikor az eszköz a használatbavételre alkalmassá válik. Az értékcsökkenés elszámolása negyedévente történik lineáris módszerrel a hasznos élettartam figyelembevételével.

Hasznos élettartam:

Megnevezés	ÉCS időszak
Saját használatú ingatlanok	50 év
Idegen ingatlan felújítás	16-17 év
Járművek, egyéb járművek (gépjárművek)	5 év
Számítástechnikai eszközök	3-4 év
Irodai, igazgatási berendezések, egyéb eszközök, berendezések	6-7 év

Az eszköz maradványértékét és hasznos élettartamát legalább évente, az üzleti év végén felül kell vizsgálni, és amennyiben a várakozások a korábbi becslésekhez képest változást mutatnak, előre mutatóan módosításra kerülnek, amennyiben szükséges.

A Csoport minden mérlegfordulónapon felméri, hogy bármely eszköz esetében fennállnak-e a korábbi években elszámolt értékvesztés visszaírására utaló körülmények. Ha létezik ilyen jelzés, akkor megbecüli az eszköz megtérülő értékét, és a könyv szerinti értéket helyesbíti. Egy eszköznek az értékvesztés visszaírása miatt megnövekedett könyv szerinti értéke nem haladhatja meg azt az értéket, amelyet akkor állapítottak volna meg (az értékcsökkenés elszámolása után), ha a korábbi években az eszközre értékvesztést nem lett volna elszámolva.

Az eszköz bekerülési értékét módosító felújítás, bővítés esetén a maradványérték újra megállapításra kerül, de módosításra csak akkor, ha a változás meghaladja az eszköz bekerülési értékének 10%-át.

Az átértékelési modell alapján a saját használatú ingatlanok könyv szerinti értéke az átértékelés alapján meghatározott, az átértékelés időpontjában érvényes valós érték, csökkentve az azt követően elszámolt halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel.

A tárgyi eszközök valamely tételének kivezetéséből származó nyereség vagy veszteség a kivezetéskor az eredményben kerül elszámolásra bevételként vagy ráfordításként.

2.6.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal

2.6.5.1. Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

A Csoport annak eldöntésére, hogy a megszerzett üzletet üzleti kombinációként vagy eszközvásárlásként számolja el, a következőket veszi figyelembe:

- **Koncentrációs teszt elvégzése:** opcionálisan elvégezheti az ügyvezetett valós érték koncentráció vizsgálatot. Ha a vizsgálat eredménye pozitív, akkor a tevékenység- és eszközcsoport nem üzleti tevékenység, további értékelésre nincs szükség. A vizsgálat eredménye akkor pozitív, amennyiben a megszerzett bruttó eszközök lényegében teljes valós értéke egyetlen azonosítható eszközben vagy hasonló azonosítható eszközök egy csoportjában koncentrálódik.
- Amennyiben a valós érték koncentráció vizsgálat eredménye negatív vagy ha a gazdálkodó egység úgy dönt, hogy nem végzi el a vizsgálatot, akkor a gazdálkodó egységnek végre kell hajtania az IFRS 3. B8–B12D. bekezdésben meghatározott értékelést, hogy megítélje, hogy a tranzakció üzleti kombinációnak minősül-e.
- Üzleti kombinációnak minősül a tranzakció, amennyiben a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és folyamatokat tartalmaznak, amelyek együttesen hozzájárulnak az outputok létrehozásához. A megszerzett folyamat akkor tekinthető érdeminek, ha az kritikus az outputok előállításának folytatásához, és a megszerzett inputok között olyan szervezett munkaerő van, amely rendelkezik a folyamat végrehajtásához szükséges tudással, tapasztalattal, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, valamint egyedinek vagy ritkának tekinthető, azaz nem pótolható jelentős költség, erőfeszítés nélkül a további működés érdekében.

2.6.5.2. Eszközvásárlás elszámolása

A Csoport megjeleníti a megszerzett egyedileg azonosítható eszközöket (ideértve azokat az eszközöket, amelyek megfelelnek az immateriális javak fogalmának és megjelenítési kritériumainak, az IAS 38 Immateriális javak standard szerint) és az átvállalt kötelezettségeket. A csoport bekerülési értékét az egyedileg azonosítható eszközök és kötelezettségek között azok megvásárlásának időpontjára vonatkozó, egymáshoz viszonyított valós értéke alapján osztja fel. Egy ilyen ügylet vagy esemény nem keletkeztet goodwillt.

2.6.5.3. Üzleti kombináció elszámolása

A megszerzett üzletek kapcsán az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzési értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó valós értékének alapul vételével. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a külső tulajdonosok részesedése a Csoport döntése értelmében vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a külső tulajdonosokra jutó összeg értékében kerül meghatározásra. Jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban minden nem ellenőrző részesedés a felvásárolt entitás azonosítható nettó eszközeinek arányos részeként kerül megjelenítésre. Az akvizíciót követően a külső tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások külső tulajdonosokra jutó összegével.

Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra az eredménytartalékban.

2.6.5.4. Goodwill

A Csoport a goodwillt az akvizíció időpontjában jeleníti meg, az alábbi (a)-nak (b)-t meghaladó összegén értékelve:

- a) A következők együttes összege:
 - i. az átadott ellenérték, a jelen IFRS-nek megfelelően értékelve, amely általában az akvizíció időpontjára vonatkozó valós értéket követeli meg;
 - ii. a felvásároltban fennálló bármely ellenőrzést nem biztosító részesedés összege; és
 - iii. a szakaszokban megvalósuló üzleti kombinációban, a felvásárló által a felvásároltban korábban birtokolt tőkerészesedések akvizíció időpontjára vonatkozó valós értéke.
- b) a megszerzett azonosítható eszközöknek és átvállalt kötelezettségeknek az akvizíció időpontjára vonatkozó nettó összege.

Amennyiben a fentiekben részletezett (b) összege meghaladja az (a) összegét előnyös vételként kerül elszámolásra. A negatív goodwill egy összegben az eredménykimutatásban kerül bemutatásra.

A goodwill nem kerül amortizálásra, a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megterülni. Az értékvesztés vizsgálat céljából a megszerzéskor a keletkező goodwill a kombináció szinergiáiból részesülő jövedelemtermelő egységekhez vagy azok csoportjaihoz kerül hozzárendelésre, függetlenül attól, hogy vannak-e egyéb, ezen egységekhez, illetve csoporthoz rendelt eszközei vagy kötelezettségei a Csoportnak.

A Csoport a bekerülést követően, a goodwillt értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken tartja nyilván.

2.6.5.5. Közös irányítás alatt álló felek üzleti kombinációja

Abban az esetben, ha az üzleti kombináció közös irányítás alatt álló felek között zajlik, ezek a tranzakciók nem tartoznak az IFRS 3 hatálya alá. Számviteli politika választásaként a Csoport a könyv szerinti érték módszert (predecessor accounting) alkalmazza a közös irányítású üzleti kombináció elszámolása során. A könyv

szerinti érték módszer alapján egyetlen eszköz vagy kötelezettség sem értékelhető valós értéken és ezen ügyletek során nem keletkezhet új goodwill sem. Így a felvásárolt vállalkozás eszközeinek és kötelezettségeinek tranzakció időpontjabeli összesített könyv szerinti értéke és az ellenérték közötti különbség a Csoport saját tőkéjében, azon belül az egyéb tartalékában vagy felhalmozott eredményében kerül elszámolásra. Jelen konszolidált beszámolóban nincs olyan tranzakció, amely a közös irányítás alatt álló felek közötti üzleti kombinációnak minősülne.

2.6.6. Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanokként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt bérbeadási vagy tőkefelértékelődési, vagy mindkét céllal tartja a Csoport, és nem későbbi értékesítés vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügylet céljából tartja fenn. A befektetési célú ingatlanokat minden esetben bérbeadási céllal tartja a Csoport az IAS 40 standard szerint.

A Csoport a befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén értékeli, figyelembe véve a tranzakciós költségeket.

A megjelenítést követően a Csoport a valós érték-modellt alkalmazza a befektetési célú ingatlanok követő értékelésekor. A valós érték meghatározásakor a Csoport figyelembe veszi, hogy a valós érték egyebek mellett tükrözze a meglévő lízingekből származó bérleti bevételeket és azokat az egyéb feltételezéseket, amelyeket a piaci szereplők a befektetési célú ingatlan árazásakor alkalmaznának a fennálló piaci feltételek mellett.

A Csoport a befektetési célú ingatlan valós értékében bekövetkező változásból eredő bármely nyereséget vagy veszteséget azon időszak eredményében számolja el, amelyben az keletkezik.

A Csoport tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi el. Minden év december 31-ére vonatkozóan meg kell történnie az ingatlanok piaci értékének éves aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem alapú megközelítés) közül a fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlanok értéke az ingatlanok piaci értéke a jövedelem alapú megközelítéssel (diszkontált cash flow alapú módszer, továbbiakban „DCF”), a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok értéke a piaci összehasonlító módszer alapján kerül meghatározásra.

Átsorolás:

A Csoport egy ingatlant a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé akkor sorol át, ha a használatban változás áll be, amelyet egy későbbi eladás szándékával történő fejlesztés megkezdése bizonyít. Ha a Csoport úgy dönt, hogy fejlesztés nélkül idegeníti el a befektetési célú ingatlant, akkor az ingatlant továbbra is befektetési célú ingatlanokként kezeli annak kivételéig, és nem kezeli azt készletként.

A Csoport a tárgyévben nem sorolt át ingatlant a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé, de a készletekről történt átsorolás a befektetési célú ingatlanok közé, mert az értékesítési cél megváltozott bérbeadási célra.

2.6.7. Készletek

A készletek bekerülési értéke a beszerzés költségeit, az átalakítások költségeit és azokat az egyéb költségeket foglalja magában, amelyek a készletek jelenlegi helyükre és állapotukba kerüléséhez szükségesek.

A készletek magukban foglalják a tovább értékesítés céljából vásárolt és birtokolt árukat, mint például a tovább értékesítés céljából vásárolt telket vagy ingatlant. Szintén a készletek közé tartoznak a Csoport által előállítás alatt álló befejezetlen termelés (ingatlanfejlesztés), valamint a Csoport által előállított késztermékek (lakóingatlanok). A Csoport az áruk között a vásárolt telek értékét mutatja ki.

A Csoport a készletek önköltségszámításánál az egyszerű osztó kalkuláció módszerét alkalmazza. Az osztószám, illetve minden költség alapja a felépítendő/felépített lakópark alapító okiratában szereplő terület (m²), ez alapján kerül felosztásra épületenként az önköltség.

A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken kell értékelni.

A nettó realizálható érték a szokásos üzletmenet során becsült eladási ár, csökkentve a befejezés becsült költségeivel és az értékesítéshez szükséges becsült költségekkel.

Az értékvesztést abban az időszakban kell ráfordításként elszámolni, amikor a veszteség felmerül. Az értékvesztés visszairásának összegét a ráfordításként elszámolt készletérték csökkenéseként kell elszámolni, azaz a bevételt nettó módon a ráfordítással szemben kell könyvelni.

2.6.8. Hitelfelvételi költségek

A Csoport az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standardnak megfelelően aktiválja azokat a költségeket, amelyek közvetlenül egy minősített eszköz beszerzésének, megépítésének vagy előállításának tulajdoníthatók. A hitelfelvételi költségek források kölcsönbe vételével kapcsolatos, a Csoportnál felmerült kamat és egyéb költségek.

A minősített eszköz olyan nem pénzeszköz, amelynek a használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozása szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe. A Csoport a minősített eszközök besorolása szempontjából jelentősnek minősíti, ha legalább 6 hónap kell az eszköz használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozásához.

A minősített eszközök bekerülési értékének részét képezik azon hitelköltségek, amelyek az eszköz beszerzéséhez, építéséhez vagy termeléséhez közvetlenül hozzárendelhetők.

Az aktivált kamat a Csoport hitelfelvételeihez, kötvénykibocsátásaihoz kapcsolódó súlyozott átlagköltsége alapján kerül kiszámításra, az egyes fejlesztésekhez esetlegesen egyértelműen hozzárendelhető hitelek költségeinek korrekciója után. Amennyiben a kölcsönök, hitelek konkrét fejlesztésekhez kapcsolódnak, az aktivált összeg megegyezik az adott kölcsönök, hitelek után felmerült bruttó kamatokkal.

A hitelfelvételi költségek aktiválását azokra a hosszabb időszakokra, amelyekben az aktív fejlesztés szünetel, fel kell függeszteni.

A hitelfelvételi költségek aktiválását be kell fejezni, amikor lényegileg befejeződnek mindazok a tevékenységek, amelyek az eszköz tervezett használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozásához szükségesek.

Minden egyéb hitelfelvételi költség a felmerülésük időszakában az eredményben kerül elszámolásra.

A Csoportnak kötvény, hitel és visszaváltási kötelezettségei vannak, ahol a tárgyévben felmerülő piaci kamatlábbal számolt kamatráfordítást aktiválja a fejlesztés alatt álló ingatlanok (befejezetlen termelés – készletek) értékére. A kötvénytartozások és a visszaváltási kötelezettség általános célú hitelnek minősül, de tekintettel arra, hogy a tárgyévben a készletállomány alacsonyabb a hitelállománynál, a teljes kamat nem aktiválható, aktiválási rátát kell alkalmazni az aktiválandó kamat kiszámításához.

Az aktiválási rátának a gazdálkodó egység azon hiteleihez kapcsolódó hitelfelvételi költségek súlyozott átlagának kell lennie, amelyek az időszakban fennálltak. Az időszakban a gazdálkodó egység által aktivált hitelfelvételi költségek összege nem haladhatja meg az adott időszakban a gazdálkodó egységnél felmerült hitelfelvételi költségek összegét.

2.6.9. Pénzügyi eszközök

Pénzügyi eszköznek minősülnek a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a pénzeszközök, értékpapírok, vevő- és egyéb követelések, hosszú lejáratú követelések, adott hitelek és kölcsönök, illetve a befektetések.

Az IFRS 9 – Pénzügyi instrumentumok hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök a bekerülést követően három értékelési kategóriába sorolhatók:

- amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök (AC)
- valóban értéken értékelendő eszközök az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVTOCI)
- valóban értéken értékelendő eszközök eredménnyel szemben (FVTPL)

A pénzügyi eszközök kezdeti megjelenítése valós értéken történik. Az amortizált bekerülési értéken értékelt és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök értékelésénél a tranzakciós költségeket is figyelembe kell venni a kezdeti megjelenítéskor, míg az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközöknél a tranzakciós költségeket a felmerülésük pillanatában az eredmény terhére el kell számolni.

A Csoport a pénzügyi eszközöket amortizált bekerülési értéken értékeli, amennyiben mindkét alábbi feltétel teljesül:

- a pénzügyi eszközt olyan üzleti modell alapján tartja, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése érdekében történő tartása; valamint
- a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

A pénzügyi eszközök későbbi értékelése az effektív kamatláb módszer alkalmazásával kerül bemutatásra.

A Csoport értékvesztést csak az amortizált bekerülési értéken értékelt és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök esetében számolhat el.

Általános megközelítésként a Csoportnak értékvesztést kell megjelenítenie a várható hitelezési veszteségre az alábbiak szerint:

- Élettartam alatti várható hitelezési veszteség: a hátralévő élettartam alatt a várható veszteségek jelenértéke
- 12 havi várható hitelezési veszteség: az élettartam alatti hitelveszteség azon része, mely a beszámoló fordulónapját követő 12 hónapban bekövetkező bedőlési valószínűséghez kapcsolódik.

Az egyszerűsített megközelítés nem írja elő a hitelezési kockázat nyomon követését, helyette azonban a teljes élettartam alatt várható hitelezési veszteséget folyamatosan ki kell mutatni.

A pénzügyi eszköz kivezetésére akkor kerül sor, amikor a pénzügyi eszközből származó cash flow-kra vonatkozó szerződéses jog lejár; vagy a gazdálkodó egység a pénzügyi eszközt átadja, és az átadás megfelel a kivezetés feltételeinek.

2.6.9.1. Pénzeszközök

A pénzeszközök között a pénztári készpénzállomány és a pénzügyi intézményeknél tartott látra szóló bankbetétek (elkülönített betétszámlák és devizaszámlák) szerepelnek. Amennyiben a Csoport azonosít korlátozottan felhasználható pénzeszközt (ilyen a Csoportnál az óvadéki bankszámla, ami nem szabad pénzeszköz), azt a rövid lejáratú egyéb követelések között tartja nyilván.

A pénzeszköz-egyenértékesek a rövid távú, magas likviditású befektetések, amelyek könnyen ismert összegű pénzeszközre válthatók át, és amelyeknél elhanyagolható az értékváltozás kockázata. A pénzeszköz-egyenértékeseket inkább rövid lejáratú pénzbeli elkötelezettségek teljesítéséhez, mint befektetési vagy egyéb célból tart a Csoport.

2.6.9.2. Vevőkövetelések

A vevőkövetelések a vevőktől a szokásos üzletmenet során eladott árukért vagy nyújtott szolgáltatásokért járó összegeket tartalmazzák.

Azon vevőkövetelések kezdeti megjelenítéskor, amelyek nem rendelkeznek az IFRS 15 – Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek standarddal összhangban meghatározott jelentős finanszírozási komponenssel, a Csoportnak azokat az IFRS 15 standardban meghatározott ügyleti áron kell értékelnie.

A Csoport a vevőkövetelésekre, mint az IFRS 15 standard hatálya alá tartozó tranzakciókból származó követelésekre az IFRS 9 standard által megengedett egyszerűsített megközelítést alkalmazza.

A teljes élettartam alatt várható veszteség meghatározását értékvesztés mátrix segítségével végzi. Az értékvesztés mátrix a Csoport által megfigyelt múltbeli késedelmeken és nem fizetési arányokon alapszik, és jövőbe tekintő becsléssel kerül módosításra, amely becslés tartalmazza annak valószínűségét, hogy a gazdasági

környezet a következő egy év során romlani fog. A Csoport a múltban megfigyelt nemfizetési adatokat és a jövőbe tekintő becsléseket minden fordulónapon felülvizsgálja.

Értékvesztési mátrix:

A Társaság a pénzügyi eszközeire (vevők, egyéb követelések, lízingkövetelések és szerződéses eszközök) az alábbi értékvesztés mátrixot alkalmazza:

	<i>Esedékes napok</i>				
	Nem esedékes	1-365 nap között értékhatár nélkül	365 napon túli 1.000.000 Ft- 2.000.000 Ft között	365 napon túli 2.000.000 Ft felett	5 éven túl értékhatár nélkül
Várható hitelezési veszteség mértéke (%)	0,01%	0,01%	50%	100%	100%

2.6.10. Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában pénzügyi kötelezettségként mutatja ki:

- kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségeket
- szállítókat és egyéb rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségeket
- beruházási és fejlesztési hiteleket
- kapott kölcsönöket
- visszaváltási kötelezettség szindikátusi szerződés alapján
- egyéb banki folyószámlahiteleket

A szállítói kötelezettségek a szokásos üzletmenet során a szállítóktól kapott árukért és szolgáltatásokért fizetendő összegeket foglalják magukban.

A pénzügyi kötelezettség kezdeti megjelenítésekor a Csoport valós értékén értékeli.

Amennyiben a pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értéken van értékelve, úgy a Csoport csökkenti a valós értéket azon tranzakciós költségekkel, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség kibocsátásának vagy megszerzésének tulajdoníthatók.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelendő pénzügyi kötelezettségek esetén a tranzakciós költségeket a felmerülésük pillanatában az eredmény terhére kell elszámolni.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Csoport kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti megjelenítésekor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek minősített.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kamatráfordítás az eredménykimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként, kivéve, ha aktiválásra kerül az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standarddal összhangban.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek esetén a pénzügyi kötelezettségek a beszámolási időszak végén valós értéken vannak kimutatva. Minden nyereséget vagy veszteséget, mely valósérték különbözetből származik az eredményben kell elszámolni.

A Csoport a pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken értékeli.

A GOPD Nyrt. a visszaváltási kötelezettséget számviteli politikai választása alapján az IAS32 szerint amortizált bekerülési értéken tartja nyilván. A GOPD nem élt azzal a lehetőséggel, hogy a teljes visszaváltási kötelezettséget a megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékelt (FVTPL) pénzügyi kötelezettségnek minősítse.

A későbbiekben a fizetett opciós díj, a kötelező részvény-visszavásárlás az MFBI-től, valamint a fizetett osztalék a visszaváltási kötelezettséget csökkenti.

2.6.11. Céltartalékok

Céltartalékot kell kimutatni, ha:

- a Csoportnak egy múltbeli esemény következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelme áll fenn;
- valószínű, hogy a kötelelem teljesítéséhez gazdasági hasznokat megtestesítő erőforrások kiáramlására lesz szükség;
- a kötelelem összegére megbízható becslés készíthető.

A Csoport nem képez céltartalékot jövőbeli veszteségekre, kivéve, ha azok a veszteségek hátrányos szerződésekhez kapcsolódnak.

A céltartalék képzését a céltartalék képzés alapjául szolgáló eseménynek megfelelő soron számolja el az eredménykimutatásban.

A Csoport a céltartalékot minden egyes beszámolási időszak végén felülvizsgálja, és úgy helyesbíti, hogy azok a mindenkori legjobb becslést tükrözzék. Amennyiben a pénz időértékének hatása jelentős, a céltartalék összegeként a kötelezettség rendezéséhez várhatóan szükséges ráfordítások jelenértékét veszi figyelembe. Ha már nem valószínű, hogy a kötelelem teljesítéséhez gazdasági hasznokat megtestesítő erőforrások kiáramlására lesz szükség, a céltartalékot feloldja.

A Csoport nem képez céltartalékot a bizonyosságot nyújtó garanciális kötelezettségeire, mert a kivitelező vállal garanciát az elkészült ingatlanokért, mely az adásvételi szerződés egy külön pontjában kerül rögzítésre. Ugyanúgy a vevőknek fizetett kötbérekre sem képez céltartalékot, mivel ezek összege általában előre nem becsülhető, nem fix összegek, illetve a legtöbb esetben egy évben belüli az esetleges kivitelezési csúszás és adott időpontban, közvetlenül birtokbaadás után történik a vevővel az elszámolás. A Csoport a kötbérek árbevétel csökkentő tételként számolja el. A Csoport nem képzett céltartalékot sem tárgyévben, sem az összehasonlító időszakban.

Függő követelés és kötelezettség

A Csoport a függő követelést és kötelezettséget nem jeleníti meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásaiban, hanem azokat közzéteszi a beszámolóban, mint mérlegen kívüli tételek.

Függő kötelezettség az olyan lehetséges kötelelem, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Csoport ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése vagy be nem következése erősíti meg; vagy olyan meglévő kötelelem, amely múltbeli eseményből származik, de nem került kimutatásra, mert nem valószínű, hogy a kötelelem kiegyenlítése gazdasági hasznot megtestesítő erőforrások kiáramlását igényli; vagy a kötelelem összege nem mérhető megfelelő megbízhatósággal.

Függő követelés olyan lehetséges eszköz, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Csoport ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése vagy be nem következése erősíti meg.

2.6.12. Lízingek

Annak a meghatározásához, hogy egy ügylet lízingnek minősül-e vagy tartalmaz-e lízinget, a Csoport a megállapodás lényegét vizsgálja az ügylet kezdetekor. A szerződés lízing, vagy lízinget tartalmaz, ha egy időszak tekintetében ellenérték fejében a lízingbeadó átadja a jogot egy azonosított eszköz használatának ellenőrzése felett a lízingbe vevőnek. A használati periódus alatt a lízingbe vevő jogai:

- irányítja az azonosítható eszköz használatát (meghatározza hogyan és milyen célból használja azt) és
- megszerzi az összes gazdasági hasznat annak irányításából.

A Csoport a lízing futamidejét a lízing fel nem mondható időszakaként határozza meg, az alábbiak figyelembevételével együtt:

- lízinghosszabbítási opció által lefedett időszak, ha az valószínűleg lehívásra kerül és
- lízingmegszüntetési opció által lefedett időszak, ha az valószínűleg nem kerül lehívásra.

Az IFRS 16 standard két mentesítési lehetőséget nevesít az új elszámolási és értékelési előírások alól, melyeket a Csoport számviteli politikai választási döntés alapján alkalmaz:

- rövid futamidejű lízingek: olyan lízing, amelynél a lízingfutamidő a kezdőnapon legfeljebb 12 hónap;
- kisértékű mögöttes eszközök: ahol a mögöttes eszközt az eszköz újkori értéke alapján kell értékelni és ahol az eszköz nem függ és nincs kapcsolatban más eszközzel. Kisértékű mögöttes eszközök lehetnek például a táblagépek, a személyi számítógépek, a kisebb irodai berendezések és a telefonok. A Társaság döntése szerint kisértékű mögöttes eszköznek tekinti az 1.500.000 Ft alatti tételeket. Az ezekhez kapcsolódó lízingdíjak a futamidő alatt lineáris módszerrel elszámolva ráfordításként kerülnek megjelenítésre az eredményben.

2.6.12.1. Csoport, mint lízingbevevő

A SunDell csoportban a székhelyeül is szolgáló ingatlant (irodát) bérlő az egyik leányvállalatától, mely ügylet azonban a konszolidáció során kiszűrésre kerül, mivel csoporton belüli tranzakciónak minősül.

2.6.12.2. Csoport, mint lízingbeadó

A lízing minősítése a lízing kezdetekor történik.

A lízingminősítés azon alapul, hogy a lízingelt eszköz tulajdonlásával járó kockázatok és hasznok milyen mértékben tartoznak a lízingbeadóhoz vagy a lízingbe vevőhöz.

Az, hogy egy lízing pénzügyi vagy operatív lízing-e, az ügylet tényleges tartalmától, és nem a szerződés formájától függ. Példák olyan helyzetekre, amelyek önmagukban vagy kombinációban szokásosan a lízing pénzügyi lízingként történő minősítéséhez vezetnek:

- a) a lízing futamidejének végén a lízing tulajdonjogát átadja a lízingbe vevőnek;
- b) a lízingbe vevőnek opciója van az eszköz megvásárlására olyan áron, amely az opció lehívhatóvá válásának időpontjában érvényes valós értékhez képest megfelelően alacsony ahhoz, hogy a lízing kezdetekor észszerűen biztos legyen, hogy az opciót le fogják hívni;
- c) a lízing futamideje lefedi a lízingelt eszköz gazdasági élettartamának jelentős részét, még akkor is, ha a tulajdonjog nem száll át;
- d) a lízing kezdetekor a minimális lízingfizetések jelenértéke kiteszi legalább a lízingelt eszköz valós értékének lényegileg az összességét; továbbá
- e) a lízingelt eszközök annyira speciális jellegűek, hogy jelentősebb változtatás nélkül csak a lízingbe vevő tudja azokat használni.

Azon esetek jellemzői, amelyek önmagukban vagy valamilyen kombinációban szintén ahhoz vezethetnek, hogy egy lízing pénzügyi lízingnek minősül, a következők:

- a) ha a lízingbe vevő felmondhatja a lízinget, a lízingbeadónak a felmondással kapcsolatos veszteségeit a lízingbe vevő viseli;
- b) a maradványérték valós értékének ingadozásaiból származó nyereség vagy veszteség a lízingbe vevőt illeti (pl. olyan bérletidő-engedmény formájában, amely a futamidő végén egyenlő lesz az értékesítés bevételeinek nagy részével); továbbá
- c) a lízingbe vevő egy további időszakra folytathatja a lízinget olyan lízingdíjért, amely lényegesen alacsonyabb a piaci lízingdíjnál.

Pénzügyi lízing

A lízingbeadónak a pénzügyi lízing keretében tartott eszközöket ki kell vezetni a könyvekből, mely kivezetés megjelenik a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásukban, és ezzel egy időben követelést szükséges szerepeltetni a nettó lízingbefektetéssel azonos összegben.

A pénzügyi bevétel elszámolásának olyan eloszlásban kell történnie, amely a lízingbeadónak a fennmaradó nettó pénzügyi lízing befektetésére állandó időszaki megtérülési rátát tükröz.

A Csoportnak nincs pénzügyi lízing konstrukcióban bérbeadott ingatlana.

Operatív lízing

A lízingbeadónak az operatív lízingekben szereplő eszközöket a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásaikban azok jellegének megfelelően kell bemutatniuk.

Az operatív lízingből származó lízingbevételt az árbevételben lineáris alapon kell a lízing futamideje alatt elszámolni, kivéve, ha valamilyen más szisztematikus alap jobban tükrözi azt az időbeli eloszlást, ahogyan a lízingelt eszköz használatából származó hasznok csökkennek.

A lízingbeadónak közzé kell tennie operatív lízingek esetén:

- a) a lízingbeadó lízingtevékenységeinek jellegét
- b) a mögöttes eszközökben megtartott jogokkal kapcsolatos kockázat lízingbeadó általi kezelésének módját. A lízingbeadónak közzé kell tennie különösen a mögöttes eszközökben megtartott jogokra vonatkozó kockázatkezelési stratégiáját, ideértve a kockázat csökkentéséhez általa használt eszközöket is. Ilyen eszköz lehet például a visszavételi megállapodás, a maradványérték-garancia vagy a meghatározott korlát feletti használatért felszámított változó lízingdíj.
- c) A lízingbeadónak közzé kell tennie lízingdíjainak lejárat elemzését, legalább az első öt év mindegyike és a hátralévő évek összessége tekintetében bemutatva az éves alapon követelt diszkontálatlan lízingdíjakat.

A Csoportnak bevétele származik az operatív lízing konstrukcióban bérbe adott ingatlanokkal kapcsolatban. Ennek során nem kerül átruházásra a befektetési célú ingatlanok tulajdonlásával járó összes haszon, illetve kockázat. A bérleti díj bevétel folyamatosan, lineárisan kerül elszámolásra a lízing futamideje alatt, és működési jellegéből adódóan az árbevételek között jelenik meg az eredménykimutatásban, kivéve a függő bevételt, amely akkor kerül elszámolásra, amikor felmerül.

Az operatív lízing szerződés megkötése és lebonyolítása során felmerülő kezdeti közvetlen költségek a lízing futamideje alatt költségként kerülnek elszámolásra a lízingbevétellel azonos alapon.

A Csoport a Sundell Estate Nyrt. és leányvállalatai (továbbiakban: a „Sundell csoport”) fölötti kontrollszerzés időpontja előtt nem azonosított olyan szerződést, amelyben, mint lízingbeadó fél szerepelt volna. Mivel a Sundell Nyrt. és leányvállalatai a 2021-es év végével kerültek bevonásra, így a 2021. évi eredménykimutatás sem a tárgyidőszakban, sem pedig az összehasonlító időszakban nem tartalmaz lízingbeadáshoz kapcsolódó tételeket.

A SunDell csoport kapcsán történt kontrollszerzést követően a Csoport az alábbi helyeken azonosította magát, ahol operatív lízing konstrukcióban, mint Lízingbeadó szerepel.

A Paskal Rose Lakóparkban még el nem adott, tulajdonában lévő 21 db garázs beállóhelyet adja bérbe határozatlan időre, fix havi díj mellett, melyek havonta előre, az adott hónap 8. napjáig kerülnek számlázásra.

A Paskal Garden Lakópark már elkészült „A” épületében egy még el nem adott, tulajdonában lévő iroda helyiséget ad bérbe határozott időre, fix havi díj mellett, mely havonta előre, az adott hónap 8. napjáig kerül számlázásra.

Az egyik leányvállalat az újonnan megvásárolt, tulajdonában lévő Fogarasi Business Centerben irodákat és tárolókat ad bérbe 5 év határozott időre, fix havi díj mellett EUR devizanemben, mely havonta előre, az adott hónap 8. napjáig kerül számlázásra.

A két leányvállalat az újonnan megvásárolt, tulajdonukban lévő Duna parti telken lévő raktár épületet bérbe adja, 2 év határozott időre, fix havi díj mellett, mely havonta előre, az adott hónap 20. napjáig kerül számlázásra.

Az XPDON Invest Zrt. a tulajdonában álló Budapest XIV. kerület Szugló utcában lévő Paskal Rose Lakóparkban 21 lakást ad bérbe magánszemélyek részére, jellemzően 1 év határozott időre, fix havi díj mellett, mely havonta előre, az adott hónap 8. napjáig kerül számlázásra.

Ezen kívül a SunDell Estate Nyrt. adja bérbe a Mystery Hotelt egy üzemeltető csoporton kívüli Kft-nek határozott időtartamra (2023.01.01-től 10 évre, 2032.12.31-ig). A bérleti díjjal és a bérlőnek nyújtott szolgáltatásokkal kapcsolatos követelések 3 hónapra, negyedévente előre kerülnek számlázásra (2023.01.01-től EUR devizanemben) és jellemzően a negyedév utolsó hónapjának 25. napjáig, decemberben a 20. napjáig esedékesek.

2.6.13. Szerződéses kötelezettségek

Ha a vevő ellenértéket fizet ki, mielőtt a Csoport átruházta volna az árut vagy szolgáltatást, akkor a Csoport szerződéses kötelezettséget jelenít meg akkor, amikor a pénzügyi teljesítés megtörténik (vagy amikor a kifizetés esedékes, amelyik hamarabb következik be). Ez a kötelezettség a Csoport kötelmét jelenti arra, hogy olyan árukat vagy szolgáltatásokat ruházzon át, amiért a vevő már fizetett.

A Csoport szerződéses kötelezettségnek tekinti a lakásokra kifizetett, pénzügyileg rendezett vételárelőleget, mely az IFRS 15 szerződéses kötelezettségek soron kerül kimutatásra és amelyekhez kapcsolódó teljesítési kötelezettségek teljesítése csak fordulónapot követően fog megtörténni. A Csoport a szerződéses kötelezettségeket külön prezentálja a hosszú- és rövid lejáratú kötelezettségek között.

Szerződésben lévő jelentős finanszírozási komponens

Amikor az ellenérték vagy annak része előre (vagy utólag) megfizetésre kerül, a Csoport mérlegeli, hogy a szerződés tartalmaz-e jelentős finanszírozási megállapodást és ha igen, módosítja az ígért ellenértéket a pénz időértékének hatásával. A Csoport úgy döntött, hogy csak akkor módosítja az ígért ellenérték összegét egy jelentős finanszírozási komponens hatásaival, ha a Csoport a szerződés megkötésekor arra számít, hogy az ígért áru vagy szolgáltatás a vevőnek történő átadása és az ellenérték megfizetése közötti idő egy év vagy annál hosszabb lesz. A Csoport a módosítást a szerződéses kötelezettségek között tartja nyilván.

2.6.14. Jövedelemadó

A társasági adófizetési kötelezettsége tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A tárgyévi adófizetési kötelezettség az adott évi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra.

Magyarországon a 2021. és 2022. évi társasági adóalapra 9%-os adókulcsot kell alkalmazni.

A halasztott adó jellemzően akkor keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókövetelés és adókövetelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó az eredménykimutatásban ráfordításként vagy bevételként kerül megjelenítésre, kivéve az alábbi eseteket:

- A Csoport közvetlenül a saját tőke terhére vagy javára számolja el az olyan tényleges és halasztott adókat, melyek elszámolása ugyanabban, vagy egy másik időszakban közvetlenül a saját tőke terhére vagy javára történne.
- A Csoport közvetlenül az átfogó eredményben számolja el az olyan tényleges és halasztott adókat, melyekhez tartozó tételek elszámolása ugyanabban, vagy egy másik időszakban közvetlenül az egyéb átfogó eredmény terhére vagy javára kerültek elszámolásra.

A halasztott adó eszközök és adókötelezettségek nettósítására akkor van lehetőség, ha a Csoportnak törvény által biztosított joga van ahhoz, hogy a tényleges adóköveteléseit beszámítsa a tényleges adókötelezettségeivel szemben.

A Csoport a halasztott adóköveteléseket és adókötelezettségeket az egyéb adóköveteléseitől és adókötelezettségeitől elkülönítve mutatja be külön soron.

A Csoport 2021 decemberében kontrollt szerzett a Sundell Estate Nyrt. és annak összes leányvállalata fölött. Mivel a Sundell Estate Nyrt. szabályozott ingatlanbefektetési társaságként, a 100%-os tulajdonában álló leányvállalatok pedig szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságként működnek, így a Sundell csoport minden tagja mentesül a társasági adó és helyi iparüzési adó megfizetése alól (bizonyos kivételekkel, pl. a transzferár szabályok esetükben is érvényesülnek). 2022. évtől viszont a SunDell csoport beletartozik az innovációs járulékkötelezettség hatálya alá, így ezen adófizetési kötelezettsége a tárgyévétől keletkezik.

2.6.15. Osztalék

A Csoport a részvényeseinek fizetendő osztalékot a tőkével szemben elszámolt kötelezettségként mutatja ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták.

Az osztalék az eredményben akkor kerül elszámolásra, amikor a részvényes jogosulttá válik a kifizetésre.

2.6.16. Mérlegen kívüli tételek

A függő kötelezettségek nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, mivel azok (még) nem felelnek meg a megjelenítési kritériumoknak. Ezek a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A függő követelések hasonlóan nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerülnek.

A Csoport jelen konszolidált éves beszámolóban a 8.1 megjegyzésben jelenít meg ezekkel kapcsolatban tételeket, céltartalékot nem képzett.

2.6.17. Értékesítés árbevétele

A Csoport az értékesítés nettó árbevételét az *IFRS 15 – Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevétel* standard előírásainak figyelembevételével számolja el.

A Csoport minden szerződéstípus esetén az árbevétel elszámolásnál figyelembe veszi az alábbi lépéseket:

1. lépés: beazonosítja a vevőkkel kötött szerződéseket,
2. lépés: beazonosítja a szerződésben szereplő teljesítési kötelezettségeket,
3. lépés: meghatározza az ügyleti árat,
4. lépés: hozzáallokálja az ügyleti árat a szerződésben szereplő kötelezettségekhez,
5. lépés: elszámolja a bevételt a teljesítési kötelezettségek teljesülésével azonos időben.

Az *IFRS 15* standard értelmében a Csoportnak akkor kell a bevételt megjelenítenie, amikor az ígért árut vagy szolgáltatást átadja a vevőnek a megállapodott áron, és kielégíti a teljesítési kötelezettséget. Az eszköz átadottnak minősül, amikor a vevő ellenőrzést szerez felette. A Csoport teljes mértékben maga dönt arról, hogy milyen csatornákon keresztül és milyen áron értékesíti az ingatlan a vevővel kötött szerződésben foglaltaknak megfelelően. Jelenleg nincsen olyan nem teljesített szerződéses kötelezettsége, amely befolyásolná az ingatlan vevő általi átvételét. Jelen esetben, ha az ingatlan birtokbaadása megtörténik (az ellenérték, a vételár teljes mértékben megfizetésre került, illetve, amikor a vevő birtokba vette az ingatlan).

A Csoportnak a vevői szerződés megkötésével kapcsolatos járulékos költségeket eszközként kell megjelenítenie, ha számít e költségek megtérülésére. A szerződéskötés járulékos költségei olyan költségek, amelyek a vevői szerződés megkötésével kapcsolatban merülnek fel a gazdálkodó egységnél, és a szerződés megkötése nélkül nem merülnének fel (ilyen például az értékesítési jutalék, ügyvédi költségek). Az olyan szerződéskötési költségeket, amelyek a szerződés megkötése nélkül is felmerülnének, felmerüléskor ráfordításként kerülnek megjelenítésre, kivéve, ha a szerződéskötés elmaradása esetén is kifejezetten felszámíthatók a vevőnek.

Az áruk és szolgáltatások átvételük és felhasználásuk időpontjában eszköznek minősülnek, még ha csak pillanatnyilag is. Az eszköz feletti ellenőrzés az eszköz hasznosítására és lényegében az eszközből származó fennmaradó hasznok egészének megszerzésére való képességet jelenti. Az ellenőrzés magában foglalja más gazdálkodó egységeknek az eszköz felhasználásában és az eszköz hasznainak megszerzésében való megakadályozására való képességet is. Az eszköz hasznai a potenciális cash flow-k, amelyeket közvetlenül vagy közvetve számos úton lehet megszerezni.

A Csoport a teljesítési köteleket az ingatlanértékesítések kapcsán konkrét időpontban elégíti ki, mert az ellenőrzés az ingatlanok átadásakor (birtokbavétel) kerül át a vevőnek. A Csoport értékesítési portfóliójába tartoznak az ingatlanok, tárolók (beleértve a földszinti tárolókat), garázsok, üzlethelyiségek és irodák.

A Csoport az áruk értékesítéséből származó árbevétel egy időpontban számolja el, mivel a teljesítési kötelemet konkrét időpontban elégíti ki, amikor az ingatlan átadásra kerül a vevőnek, és a vevő ellenőrzést szerez felette.

Az ügyleti, tranzakciós ár azon ellenértékösszeg, amelyre a Csoport az ígért áruk vagy szolgáltatások vevőnek való átadásáért várakozása szerint jogosultságot szerez. A vevői szerződésben ígért ellenérték tartalmazhat fix összegeket, változó összegeket, vagy fix és változó összeget is. A Csoportnak a vevőkkel kötött szerződéseiben ígért ellenérték fix összegként van meghatározva.

Szerződés megszerzésének költségei

A Csoport a szerződés megszerzéséhez köthető elkerülhetetlen (inkrementális) költségeket eszközként jeleníti meg, amennyiben a szerződés teljesítése során várhatóan megtérülnek. Ez lehet közvetlen megtérülés (kiszámlázás) vagy közvetett megtérülés (a szerződésben lévő margin része). Az ilyen költségeket ráfordításként jeleníti meg, ha a várható amortizációs időszak kevesebb, mint egy év.

A Csoportnál felmerülő szerződéshez kapcsolódó költségek az értékesítési jutalékok és ügyvédi költségek, melyek a lakás értékesítésekor kerülnek elszámolásra az eredményben, mint ráfordítás, mivel nem minden esetben számít a költségek megtérülésére, illetve mivel a szerződéskötés elmaradása esetén is felmerül a költség.

2.6.18. Saját termelésű készletek állományváltozása

A Csoport a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő épületeken és telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az értékesített ingatlanok ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki, sajátos tevékenysége miatt külön soron az átfogó eredménykimutatásban.

2.6.19. Anyagköltségek

Az anyagköltség magában foglalja a tevékenység során igénybe vett anyagok költségét, beleértve a közüzemi díjakat, nyomtatványt, irodaszert, egyéb vásárolt anyagok költségeit.

2.6.20. Igénybe vett szolgáltatások értéke

Az igénybe vett szolgáltatások közé sorolandók a tevékenység során igénybe vett szolgáltatások költségei, beleértve marketing költségek, ügyviteli szolgáltatások, anyagjellegű szolgáltatások, illetve minden építtetésekhez kapcsolódó költségek, ügyvédi díjak.

2.6.21. Eladott áruk beszerzési értéke

Az eladott áruk beszerzési értéke közé sorolandók az értékesített albetétekhez kapcsolódó telkek kivezetési értékei.

2.6.22. Egyéb szolgáltatások értéke

Az egyéb szolgáltatások értéke közé sorolandók a hatósági díjak, cégbírósi illetékek, pénzügyi költségek, bankköltségek.

2.6.23. Személyi jellegű ráfordítások

2.6.23.1. Bérjellegű költségek

Tartalmazza az időszakot terhelő munkabért, továbbá bér jellegű kifizetéseket, melyet természetes személynek nem munkabérként fizetnek ki. Magába foglalja a felsorolt tételekre fizetett járulékokat is.

A rövid távú munkavállalói juttatások olyan (a végkielégítéstől eltérő) munkavállalói juttatások, amelyek teljes mértékben esedékessé válnak annak az időszaknak a lezárását követő 12 hónapon belül, amelyben a munkavállaló a kapcsolódó munkát elvégezte. Ilyenek lehetnek például a fordulónaptól számított 12 hónapon belül esedékes bónuszok és a havi bérek.

2.6.23.2. Egyéb személyi jellegű költségek

Ide soroljuk azokat a személyi jellegű költségeket, amelyek nem szerepelnek a bérjellegű költségek között: reprezentáció, korengedményes nyugdíj, természetbeni juttatás, végkielégítés, üzleti célú ajándékok.

2.6.24. Értécsökkenés és amortizációs leírás

A tárgyi eszközök, az immateriális javak elszámolt értécsökkenési, amortizációs leírása az időszak során.

2.6.25. Egyéb működési bevételek és ráfordítások

A Csoport ide sorolja többek között a tárgyi eszközök, a követelések eredmény terhére elszámolt értékvesztését és ezek visszairását, leltárihiányokat, a tárgyi eszköz eladásból származó eredményt, káresemények hatását, büntetések, bírságok összegét, kötbért a vevők felé, kártérítéseket, késedelmi kamatokat, behajtási költségátalányt, önkormányzattal elszámolt adókat, illetékeket, hozzájárulásokat, a külső szervezetek részére nyújtott támogatásokat, adományokat.

2.6.26. Pénzügyi eredmény

A Csoport a pénzügyi eredményben számolja el a pénzügyi instrumentumok értékelése során keletkező nyereséget és veszteséget, valamint a monetáris eszközök átértékelésének hatásait.

A Csoport pénzügyi eredményében mutatja ki a kamatot. A kamatot időarányosan számolja el az az effektív hozam módszer alapján.

Továbbá, a pénzügyi eredmény között mutatja ki az egyéb pénzügyi bevételeket és ráfordításokat, melyek magukba foglalják:

- követelések, kötelezettségek kiegyenlítésekor elszámolt árfolyamnyereség /veszteség;
- a mérleg fordulónapi átértékelés árfolyamváltozásból adódó nyereség/veszteség:
 - devizában nyújtott kölcsönök és hitelek átértékelése;
 - vevő- és szállítóállomány átértékelése;
 - deviza- és valutakészlet átértékelése;
- pénzügyi eszközök tárgyévi elszámolt értékvesztése és visszairása;
- egyéb pénzügyi tételek:
 - a kereskedési célú értékpapírok valós értékelése során keletkezett különbözet;
 - a fenti csoportosításban nem szereplő pénzügyi nyereség vagy veszteség tételek;

A mérleg fordulónapi átértékelés árfolyamváltozásból adódó nyereség/veszteség a Csoport nettó módon mutatja ki az eredménykimutatásában.

2.6.27. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó eredményt úgy számítjuk ki, hogy a Csoport éves eredményét elosztjuk az adott évben forgalomban lévő törzsrészvények átlagos számával. A hígított részvényenkénti eredményt a törzsrészvények mellett a hígulást okozó részvények számának figyelembevételével számítjuk ki, amennyiben van ilyen.

3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

3.1. Goodwill

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.12.31	2022.12.31
Nyitó érték január 1-én	0	230 995
Leányvállalatok megszerzése	230 995	0
Értékvesztés	0	0
Záró érték december 31-én	230 995	230 995

A Csoport 2021. december 21-én szerzett kontrollt a SunDell Estate Nyrt., valamint rajta keresztül annak 100%-os leányvállalatai felett. Az azonosított goodwill kapcsán értékvesztés elszámolására nem került sor, mivel a felvásárolt Sundell csoport tekintetében sem a 2021., sem a 2022. évben nem történt olyan esemény, amely az értékvesztés elszámolását indokolná.

3.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot)

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Immateriális javak	Befejezetlen beruházások	Egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek	Eszközhasználati-jog	Összesen
Nyitó bruttó érték 2021. január 1-én	1 276	35	12	-	1 323
Növekedések	-	600	1 640	-	2 240
Átsorolások	-	-35	-	-	-35
Értékesítés	-	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-	-	-
Záró bruttó érték 2021. december 31-én	1 276	600	1 652	-	3 528
Növekedések	8 042	380 203	32 283	-	420 528
Átsorolások	-	-600	-	-	-600
Értékesítés	-	-	-234	-	-234
Egyéb	-	-	-	-	-
Záró bruttó érték 2022. december 31-én	9 318	380 203	33 701	-	423 222
Nyitó halmozott értéksökkenés 2021. január 1-én	516	-	12	-	528
Értéksökkenés elszámolása	160	-	444	-	604
Értékesítés	-	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-	-	-
Záró halmozott értéksökkenés 2021. december 31-én	676	-	456	-	1 132
Értéksökkenés elszámolása	323	-	6 281	-	6 604
Értékesítés	-	-	-101	-	-101
Egyéb	-	-	-	-	-
Záró halmozott értéksökkenés 2022. december 31-én	999	-	6 636	-	7 635
Záró nettó érték 2021. december 31-én	600	600	1 196	-	2 396
Záró nettó érték 2022. december 31-én	8 319	380 203	27 065	-	415 587

A Csoport az immateriális javak között a számlázó programot, egy dokumentumkezelő rendszert, egy szoftver használati jogot, egy saját weblapot és egy kikötőjogot mutat ki. Ez utóbbi az L.B. Hungarchitect Kft. könyveiben szerepel.

A tárgyi eszközöknél számítástechnikai eszközök, konténer, valamint az egyik leányvállalatnál lakás berendezési tárgyak kerülnek bemutatásra. A beruházáson az egyik leányvállalatnál a folyamatban lévő építkezéshez szükséges berendezési tárgyak találhatóak. Az eszközhasználati jog, mivel Csoporton belüli tranzakció, a konszolidációban kiszűrésre kerül, így itt nem jelenik meg, csak a tagok egyedi beszámolóiban.

Tulajdonjogra vonatkozó korlátozásokat, elzálogosított ingatlanokat, gépeket, berendezéseket nem tart nyilván a Csoport.

A GOPD Nyrt. 2022. január 19-én megvásárolta Budapest Főváros Önkormányzatától a Budapest II. kerület Budakeszi út 65-67. szám alatt található telket, melynek egy részén jelenleg is felújítás alatt álló műemlék, egykori villa épület található. Az ügylet értéke 1.199.000.000 Ft+Áfa volt.

2022. december 12-től már az új tulajdonos, a SunDell Estate Nyrt. saját célra folytatni kívánja az épület felújítását, mely ingatlan a későbbiekben a SunDell Estate Nyrt. székhelyéül fog szolgálni. A telek egy másik, üres, fejlesztendő részén lakóparkot kíván építtetni, majd az ingatlanokat értékesíti. Ezen építési telek a készletek között kerül kimutatásra. Lásd 3.5 megjegyzés

A Csoport az ingatlant az IAS16 alapján tartja nyilván.

Beszerzés 2022. január 19.	Bekerülési érték (telek+felépítmény)	Felújítás	Könyv szerinti érték 2022.12.31.
Budakeszi út 65-67. villa épület	273.007	107.197	380.204
Összesen	273.007	107.917	380.204

3.3. Befektetési célú ingatlanok

<i>adatok ezer forintban</i>	Befektetési célú ingatlanok
Nyitó érték 2021. január 1-én	13 694 046
Fejlesztési költségek (épülő bérbeadási célú lakások – SZIP társaságok)	833 576
Átsorolás befektetési célú ingatlanokról készletre	-8 802 581
Valós érték különbözet	2 114 227
Záró érték 2021. december 31-én	7 836 468
Fejlesztési költségek	4 062 975
Ingatlan beszerzés	9 364 362
Átsorolás készletekről	1 242 027
Értékesítés	-22 419
Valós érték különbözet	2 157 829
Záró érték 2022. december 31-én	24 641 242

A Csoport 2021. december 21-én ellenőrzést szerzett a SunDell Estate Nyrt. és rajta keresztül annak leányvállalatai felett. Az akvizícióval a Csoport jelentős összegű befektetési célú ingatlanra tett szert. A Csoport a befektetési célú ingatlanok között az így tulajdonába került Mystery Hotelt és a Dessewffy Investment Kft. ingatlanait tartotta nyilván, mivel azokat bérbeadási céllal tartja és amelyeket a megjelenítést követően az IAS40 szerint valós értéken értékel. 2022. június 23-án a Csoportba került a SunDell Estate Nyrt. leányvállalataként két új Kft., melyek könyveiben lévő Duna parti telkeken várhatóan építkezés fog kezdődni,

aminek elkészültét követően a Csoport az ingatlanokat bérbe adja, így tárgyidőszak végén ez az új beruházás is a befektetési célú ingatlanok soron jelenik meg. A Csoportba került még tárgyévben a Fogarasi Business Center épülete, melyben irodákat ad bérbe, az Erzsébet királyné útja 108-110. építési telek, melyen jelenleg bérbeadási céllal történik az építkezés, Szentgotthárdon egy kivett ipartelep bérbeadási céllal, illetve megvételre került a Kodály Köröndön az Andrássy út 83-85 szám alatti tetőtér, melyen 15 lakás kerül kialakításra szintén bérbeadási célból. 2022. decemberében a SunDell Estate Nyrt. megvásárolta az XPDON Invest Zrt-t, mely Társaság Budapest XIV. kerületében, a Paskal Rose Lakóparkban tulajdonolt 21 lakását adja bérbe. A SunDell Estate Nyrt. 2022. decemberben értékesítette a tulajdonában lévő Paskal Garden Lakóparkban még eladatlan 12 lakást gépkocsi beállókkal, illetve 11 irodát felszíni beállókkal két leányvállalata számára, mely ingatlanokat a leányvállalatok bérbeadási céllal fogják hasznosítani. A Csoport tulajdonában lévő II. kerület Hárshegyi út 34/B épületet a jövőben bérbeadási céllal kívánja hasznosítani, így ezt átsorolta a készletekről a befektetési célú ingatlanok közé.

A Csoport, mint lízingbeadó azonosította magát a Mystery Hotel bérlet esetében operatív lízing keretében, melynek további közzétételei a 3.7 megjegyzés alatt található.

Az ingatlanok 2021. december 31-i és 2022. december 31-i valós értékei a Colliers Magyarország Kft., független értékbecslő által végzett értékeléseinek alapulnak. Az ingatlanok értékelése összhangban van a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 11. § (1) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság portfóliójában lévő ingatlanok értékelésének előírásaival, mely történhet három különböző módszer alkalmazásával. A befektetési célú ingatlanok piaci értéke fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlan esetén a jövedelem alapú megközelítés (DCF) alapján kerül meghatározásra, fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlan esetén a piaci összehasonlító módszerrel kerül meghatározásra.

A Csoport befektetési célú ingatlanainak valós értékelése 2021. december 31-én és 2022.12.31.-én az alábbiak szerint alakult:

2021. december 31.	Nem módosított aktív piacokon jegyzett árak (1. szint)	Elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (2. szint)	Nem elérhető és figyelemmel nem kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (3. szint)	<i>adatok ezer forintban</i>
				Összesen
Mystery Hotel	0	0	7 126 568	7 126 568
Dessewffy műhely, iroda és bemutatóterem	0	0	709 900	709 900
Összesen	0	0	7 836 468	7 836 468

A GOPD csoport konszolidált beszámolójában 2021. december 31-re végződő üzleti évben nem került elszámolásra befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatban valós érték különbözet, mivel a Csoport a felvásárlás időpontjában a Sundell Csoport eszközeit valós értéken vonta be a konszolidált beszámolóba, valamint a felvásárlás és a mérlegfordulónap (2021. december 31.) között nem történt jelentős változás a felvásárolt eszközök valós értékében.

2022. december 31.	Nem módosított aktív piacokon jegyzett árak (1. szint)	Elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (2. szint)	Nem elérhető és figyelemmel nem kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (3. szint)	Összesen	Valós érték különbség (+) / veszteség (-)
CZADO, L.B.					
Vetus Duna parti telkek	-	-	4 220 000	4 220 000	-724 733
Mystery Hotel	-	-	6 584 926	6 584 926	-541 642
Dessewffy műhely, iroda	-	-	675 000	675 000	-6 500
Dessewffy Körönd	-	-	3 562 796	3 562 796	1 437 760
Dessewffy Fogarasi Business Center	-	-	712 000	712 000	-4 040
Dessewffy Garden irodák	-	-	611 800	611 800	108 041
Dessewffy bemutatóterem értékesítés	-	-	-	-	-22 419
Erzsébet királyné útja	-	-	2 620 000	2 620 000	1 082 735
Szentgotthárd ipartelep	-	-	800 000	800 000	-427
XPDON Rose lakások	-	-	1 912 381	1 912 381	461 081
Hárshegy Resort Sedona Garden garázsok	-	-	1 650 000	1 650 000	319 317
	-	-	1 292 339	1 292 339	750 439
Összesen	-	-	24 641 242	24 641 242	2 858 612

2022. december 31-én a befektetési célú valós értéke 24.641.242 ezer forint volt. 2022. év során a befektetési célú ingatlanok valós érték különbözetéből eredő nyereség 2.858.612 ezer forint volt. Korrekciós tényezőként volt szükséges figyelembe venni a műhely értékesítésénél a korábban elszámolt valós érték különbözetet 22.419 eFt-ot, mely kivezetésre került, illetve a konszolidált hitelfelvételi költségek aktiválásánál a valós érték különbözetből 123.922 eFt korrekció keletkezett a piaci értékre történő értékelés miatt.

Érzékenységvizsgálat:

Figyelembe véve az ingatlan típusát és a valós értékelés célját, a három nemzetközileg elfogadott értékelési módszer alkalmazása mérlegelhető. Az egyik a jövedelem alapú megközelítés, diszkontált cash flow alapú módszer, a másik az összehasonlító alapú megközelítés, a harmadik a költség alapú megközelítés.

Az értékelés felhasználási céljával és az értékelt ingatlan tulajdonságaival összhangban a jövedelem megközelítésen belül a diszkontált cash flow módszer alkalmazása mellett döntött a Csoport, mely alkalmas arra, hogy az ingatlan hasznosítása során potenciálisan elérhető jövedelmeket megfelelően modellezze, amely egy ilyen befektetési típusú ingatlan esetében az irányadó.

Amennyiben a befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történik, az érzékenységvizsgálat nem értelmezhető, mivel egyetlen változó (kínálati ár) alapján történik a valós érték meghatározása. Ennek megfelelően az alábbi befektetési célú ingatlan tekintetében 2022.12.31-i valós érték érzékenységvizsgálat nem került végrehajtásra: Paskal Rose Lakópark bérbeadott lakások, Paskal Garden bérbeadandó lakások, Paskal Garden bérbeadandó irodák, Szentgotthárd iparterület, Duna part I. és II. ütem.

A Csoport a befektetési célú ingatlanok valós értékére érzékenység vizsgálatot végez el az elvárt hozam és a bérleti díj feltételezések változtatásával.

A Csoport a működő bérbeadási tevékenység keretén belül hasznosított ingatlanok tekintetében, ahol a valós érték meghatározása a nettó jelenérték számításon alapuló módszerrel történt, az elvárt hozam – beleértve a diszkontrátát és tőkésítési rátát – tartalmazza a kihasználtságot, mint egyéb többlethozamot, amely a befektető

számára az alapvető elvárt hozam feletti kockázati tényezőt jelent. Így a hozamot, mint változót vizsgáló érzékenységvizsgálat az ingatlanok kihasználtsági szintjére is kiterjed, a Csoport kihasználtság függvényében érzékenységvizsgálatot nem készít.

Az alábbi táblázat azon ingatlanok értékelési összefoglalóját és érzékenység vizsgálatának eredményeit tartalmazza, amelyek valós értékének meghatározása a nettó jelenérték számításon alapuló módszerrel történt:

Ingatlan/ projekt neve	Bérbeadott ingatlan típusa	Valós érték (ezer forintban)	Érzékenységvizsgálat (adatok ezer forintban)	Vásárolt, működő bérbeadási tevékenység			
Mystery hotel	Luxusszálloda - üzemeltető által	6.584.926	Változás a diszkontrátában és tőkésítési rátában	Változás bérleti díjakban			
				-5%	0%	5%	
				0,5%	5.944.926	6.104.926	6.264.926
				0%	6.404.926	6.584.926	6.764.926
				-0,5%	6.934.926	7.144.926	7.354.926
Dessewffy Investment	Üzlethelyiségek - üzemeltető által	675.000	Változás a diszkontrátában és tőkésítési rátában	Változás bérleti díjakban			
				-5%	0%	5%	
				0,5%	613.000	628.000	643.000
				0%	656.000	675.000	694.000
				-0,5%	708.000	727.000	749.000
Fogarasi Business Center	Irodák – üzemeltető által	712.000	Változás a diszkontrátában és tőkésítési rátában	Változás bérleti díjakban			
				-5%	0%	5%	
				0,5%	611.000	627.000	643.000
				0%	692.000	712.000	729.000
				-0,5%	794.000	814.000	839.000
Saját fejlesztésű, tervezett bérbeadási hasznosítású projektek							
Kodály Körönd	Lakóingatlan	3.562.796	Változás a diszkontrátában	Változás bérleti díjakban és eladási árakban			
				-5%	0%	5%	
				0,5%	3.352.796	3.542.796	3.732.796
				0%	3.372.796	3.562.796	3.752.796
				-0,5%	3.392.796	3.582.796	3.772.796
Erzsébet királyné útja	Lakóingatlan	2.620.000	Változás a diszkontrátában	Változás bérleti díjakban és eladási árakban			
				-5%	0%	5%	
				0,5%	2.060.000	2.560.000	3.060.000
				0%	2.110.000	2.620.000	3.130.000
				-0,5%	2.170.000	2.680.000	3.200.000

Az érzékenység vizsgálat során eltekintettünk a COVID-19 járvány által okozott piaci zavaroktól, ami jelentősen enyhült 2022 első felében, de figyelembe vettük a 2022. februárban kitört orosz-ukrán háborút és a Mystery Hotel esetében a 2023-tól hatályos bérleti szerződés módosítást, mely a bérleti időt kitolta 10 évvel,

2032-es lejáratával. Piaci szaktudás alapján, valamint a piac várható teljesítményére vonatkozóan figyelembe vettük bérleti díj, építési költségek és a hozam változását, a gazdasági élettartama során várható működési teljesítményét (számoltunk a megnövekedett inflációs költségekkel is), mely tényezők változása mellett mutatja az ingatlan értékében bekövetkezett változást, azonban figyelmen kívül hagyott olyan tényezőket, amelyek abnormális kereslet vagy kínálati helyzetet teremtenének, vagy egyszeri körülmények, amelyek az átlagostól eltérnek. Vizsgálatunk kiindulópontját a jelenlegi piaci bérleti díjak képezték.

Költségek vizsgálata során adminisztratív és általános, fejlesztési költségekkel, marketing és értékesítési költségekkel, energia és közmű költségekkel (melyet minden esetben a bérlő fizet), menedzsment díjjal, Mystery Hotel esetében turizmust terhelő adókkal, valamint ingatlanüzemeltetési és karbantartási költségekkel számoltunk a fix (étel, italfogyasztás, szobakiadások, spa és wellness költségek) költségeken kívül.

3.4. Tőke módszerrel értékelt részesedések

Az alábbiakban található a Csoport társult és közös vezetésű vállalkozásai 2021. december 31-én és 2022. december 31-én. Minden társult és közös vezetésű vállalkozás az IAS 28 szerinti tőke módszer alapján került értékelésre.

Entitás neve	2021.12.31	2022.12.31
PhoenArchitekt Kft	Társult vállalkozás	Társult vállalkozás
Meqhlyn Kft.	Közös vezetésű vállalkozás	Közös vezetésű vállalkozás

A befektetések könyv szerinti értéke az egyes időszakok végén:

adatok ezer forintban

Entitás neve	2021.12.31	2022.12.31
PhoenArchitekt Kft	3 160	0
Meqhlyn Kft.	1 326 374	1 325 534

A társult és közös vezetésű vállalkozások értékének mozgásait az egyes időszakokban az alábbi táblázat foglalja össze:

adatok ezer forintban	Magyar- rázatok	2021	2022
Nyitó érték január 1-én		7 062 020	1 329 533
Társult és közös vezetésű vállalatokban tárgyévben vásárolt befektetés értéke	[1]	725 000	0
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	[2]	2 548 628	-4 000
Társult és közös vezetésű vállalkozások megszerzésekor a fizetett ellenértékben lévő negatív üzleti vagy cégérték	[2a]	601 373	0
Társult és közös vezetésű vállalatok saját tőke változásából Csoportra jutó rész	[2b]	1 947 254	-4 000
Társult vállalatból leányvállalattá válás	[3]	-8 788 708	0
Társult és közös vezetésű vállalatok értékesítése	[4]	-118 813	0
Egyéb		-98 592	0
Záró érték december 31-én		1 329 534	1 325 534

[1] A Csoport a 2021-es évben a Meqhlyn Kft-ben jelentős befolyást eredményező részesedést vásárolt.

[2] Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés:

- [2a] A Csoport 2021-ben a Meqhlyn Kft. megvásárlása során olyan vételárban állapodott meg az eladókkal, amelyek alacsonyabbak voltak, mint az említett társult vagy közös vezetésű vállalkozások arányos nettó eszközértéke. Az IAS 28 standard 32. bekezdése alapján az ilyen előnyös vételből származó nyereséget vagy más néven negatív goodwillt a befektető nyereségként (jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban a *Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés* eredmény soron) számolja el abban az időszakban, amikor az adott befektetés megszerzésre került.
- [2b] Az egyes társult és közös vezetésű vállalkozások saját tőkéjének változásából a Csoportra jutó rész.

[3] A Csoport 2021 december végén ellenőrzést szerzett a Sundell Estate Nyrt. felett, így az ebben az időszakban már leányvállalatként került konszolidálásra. Az akvizíció további részletei az 5.1.1. megjegyzésben kerültek bemutatásra.

[4] A Csoport 2021 folyamán értékesítette a Denton Invest Kft-ben és a Lagoune Invest Kft-ben fennálló részesedéseit.

A csoport szempontjából jelentős társult vagy közös vezetésű vállalkozások pénzügyi adatai

2022. december 31-én a Csoport szempontjából jelentős társult vagy közös vezetésű vállalkozásnak csak a Meqhlyn Kft. minősül. Mivel a Meqhlyn Kft. nem kötelezett konszolidált pénzügyi kimutatások készítésére, így a lenti táblázatok a Meqhlyn Kft. egyedi IFRS szabályok szerinti adatait tartalmazzák.

<i>adatok ezer forintban</i>	Meqhlyn Kft
Könyv szerinti érték egyeztetése	2022.12.31
Nyitó konszolidált nettó eszközérték 2021.12.31	2 652 747
Tárgyévi eredmény	258 320
Záró konszolidált nettó eszközérték 2022.12.31	2 911 067
Változás a befektetéseken	0
Csoportra jutó rész (%)	50,00%
Csoportra jutó nyereség (ezer Ft)	1 455 534
Csoporton belül adott osztalék	-130 000
Tőkemódszerrel értékelt részesedések záró érték 2022.12.31	1 325 534

3.5. Készletek

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.12.31	2022.12.31
Befejezetlen termelés és félkész termékek	22 303 980	8 927 281
Késztermékek	17 662 180	14 958 083
Kereskedelmi áruk és közvetített szolgáltatások	59 909	7 222 784
Összesen	40 026 069	31 108 148

A Csoport a készleteket bekerülési értéken tartja nyilván. A készletek között kerül bemutatásra:

- a befejezetlen termelés és félkész termékek, melyek a saját tulajdonú telkeken végzett építési beruházásokkal kapcsolatos fejlesztési költségeket és a kapcsolódó saját tulajdonú telkeket tartalmazzák;
- a késztermékek, melyek az elkészült, értékesítésre váró ingatlanok értékét foglalják magukban; valamint
- a kereskedelmi áruk és közvetített szolgáltatások, amelyek egyrészt a saját tulajdonú telkek értékét tartalmazzák, melyek azon ingatlanokhoz kapcsolódnak, amelyek még nem kerültek átadásra

A Csoport nem tart nyilván kötelezettségek biztosítékaként elzálogosított készleteket.

A készletek érintett időszakokban történt mozgásait az alábbi táblázat foglalja össze:

<i>adatok ezer forintban</i>	Készletek
Nyitó érték 2021. január 1-én	520 182
Fejlesztési költségek	129 678
Kereskedelmi áruk és közvetített szolgáltatások beszerzése	63 246
Kivezetések (értékesítés)	-4 247
Leányvállalat megszerzése	39 407 609
Leányvállalat értékesítése	-90 399
Záró érték 2021. december 31-én	40 026 069
Fejlesztési költségek	8 994 367
Beszerzés	3 900 632
Kivezetések (értékesítés)	-21 558 152
Aktivált kamatok	1 406 782
Átsorolás befektetési célú ingatlanná	-1 661 550
Záró érték 2022. december 31-én	31 108 148

A fejlesztési költségek a befejezetlen termeléseken végzett építkezési munkálatokkal kapcsolatos költségeket tartalmazza.

A Csoport aktiválja a hitelfelvételi költségeket, melyek közvetlenül a lakóparkok megépítésének tulajdoníthatók.

A beruházáshoz kapcsolódóan 2022. évben aktiválási ráta számítást alkalmazva arányosan aktiválta a hitelfelvételi költségeket, mind az általános, mind a speciális célú hitelek esetén.

Mivel a ténylegesen felmerül fejlesztési költségek (készlet érték) egyenlege kisebb, mint a 2022.12.31-ei záró hitelállomány, a tárgyévben felmerült kamatráfordításra aktiválási rátát kell alkalmazni.

A Csoport által kikalkulált aktiválási ráta alapján a felmerült kamatráfordítás 63%-át lehetett aktiválni a projektekre.

A Csoport készletértékesítéskor az értékesített és birtokba adott lakások és építési telkek bekerülési értékének és az azokon eszközölt fejlesztések értékének kivezetését végzi el. A készletek értékesítése esetén azok könyv szerinti értékét abban az időszakban kell ráfordításként elszámolni, amikor a kapcsolódó árbevétel elszámolásra kerül.

3.6. Vevői követelések

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.12.31	2022.12.31
Vevőkövetelések	10 534	1 259 705
Vevői értékvesztés	-	-938
Összesen	10 534	1 258 767

A Csoport a vevőköveteléseknél értékvesztés mátrix alapján állapítja meg a várható hitelezési veszteséget.

2022.12.31-én 938 ezer forint hitelezési veszteséget azonosított a Csoport, így a vevőkövetelés nettó módon került elszámolásra.

A vevőkövetelések a 2021. évhez képest megnövekedtek, a Paskal Garden „A” és „B” épületének átadása miatt jellemzően a vételár utolsó 1-10%-nak kifizetése korlátozásra került a vevők számára az épület társasházi bejegyzésének időpontjáig, mely várhatóan 2023.12.31. A Csata utcai West5 Lakóparkban pedig a

használatbavételi engedély van folyamatban, mely feltétele jellemzően a vételár utolsó 5-10% kifizetésének. Várhatóan 2023-ban zárul itt is a használatbavétel.

Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:
Nyitó érték 2021. január 1-én	-
Tárgyévi növekedés	-
Tárgyévi csökkenés (visszaírás)	-
Záró érték 2021. december 31-én	-
Tárgyévi növekedés	938
Tárgyévi csökkenés (visszaírás)	-
Záró érték 2022. december 31-én	938

3.7. Adott kölcsönök

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.12.31	2022.12.31
Kölcsön - Schweidel Investment Kft	641 000	0
Kölcsön - Meqhlyn Kft.	0	5 000
Kölcsön - Pöltenberg Investment Kft.	50 000	0
Összesen	691 000	5 000

A felsorolt kölcsönök mindegyike éven belüli lejáratú, emellett a vállalkozásoknak adott kölcsönök mindegyike kamatmentes.

A rövid lejáratú kölcsönök mozgása:

<i>adatok ezer forintban</i>	2021	2022
Nyitó érték január 1-én	1 261 000	691 000
Leányvállalatok megszerzése	50 000	0
Leányvállalatok kikerülése	-1 684 694	0
Kölcsön nyújtás	1 915 000	5 000
Kölcsön törlesztés	-850 306	691 000
Kompenzáció	0	0
Záró érték december 31-én	691 000	5 000

3.8. Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.12.31	2022.12.31
Lízingkövetelések	163 432	235 074
Lízingkövetelések összesen	163 432	235 074
Egyéb követelések		
Adott előlegek	2 861 341	3 405 680
Részesedések értékesítéséből származó követelés	1 355 000	220 000
Zárolt pénzeszközök	80 000	0
Saját részvény értékesítésével kapcsolatos követelés	0	882 000
Vevői előleg áfa	818 867	737 260
Áfa követelés	0	354 699
Különféle egyéb követelések	41 242	663 519
Aktív időbeli elhatárolások	596 094	530 926
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások összesen	5 752 544	6 794 085
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek		
Ingatlanközvetítői jutalék, ügyvédi díj	0	450 401
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek összesen	0	450 401

A Csoport külön soron, a lízingkövetelések között mutatja ki az IFRS 16 szerinti operatív lízingből származó követeléseit, amelyek a Sundell Estate Nyrt. lízingbeadói tevékenységéből fakadnak.

Az egyéb követelések között kerülnek kimutatásra a beruházásokra és szolgáltatásokra adott előlegek, (melynek hosszú lejáratú része a hosszú lejáratú egyéb követelések soron kerül kimutatásra 2022.12.31-én 0 eFt, 2021-ben 1 317 877 eFt értékben) a különféle egyéb követelések (általános forgalmi adó), valamint az aktív időbeli elhatárolások.

A szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek között kerülnek bemutatásra azon költségek, melyek közvetlenül a vevőkkel kötött szerződésekhez kapcsolódónak, ilyen például az ingatlanközvetítői jutalék és az ügyvédi díjak.

3.9. Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek

<i>adatok ezer forintban</i>	Minősítési kategória	2021.12.31	2022.12.31
Készpénz állomány	-	48	248
Bankbetétek Ft-ban	Baa1, Ba1, Baa3	2 301 814	700 982
Bankbetétek euró-ban	Baa1, Baa3	2 588	20 486
Bankbetétek óvadék	-	-	3 000
Összesen		2 304 450	724 716

A Csoport nem rendelkezik jelentős készpénz állománnyal. A Csoport célja, hogy megbízható bankokat válasszon hosszú távú partnernek, csökkentve a kockázatát annak, hogy egy adott bankot ért esetleges negatív következmények kihatással legyenek a Csoport működésére. Amely bank esetében elérhető minősítés, ott a Moody's minősítési kategóriát követi – azok közül is a hosszú távú betétekre vonatkozó értékeket.

3.10. Saját tőke

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.12.31	2022.12.31
Jegyzett tőke	25 000	25 000
Tőketartalék	2 080 000	2 080 000
Eredménytartalék	11 362 939	10 951 034
Visszavásárolt saját részvény	0	-1 102 000
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen	13 467 939	11 954 034
Nem ellenőrző érdekelttség	10 633 162	13 062 302
Saját tőke összesen	24 101 101	25 016 336

3.10.1. Jegyzett tőke és törzsrészvények alakulása

<i>adatok ezer forintban</i>	Jegyzett tőke változása	Névérték (Ft/db)	Mennyiség (db)
Nyitó érték 2021. január 1-én	21 000	100 Ft	210 000
Névérték változás	0	100 Ft-ról 1 Ft-ra	21 000 000
Tárgyévi részvénykibocsátás	4 000	1 Ft	4 000 000
Záró érték 2021. december 31-én	25 000	1 Ft	25 000 000
Névérték változás	-	-	-
Tárgyévi részvénykibocsátás	-	-	-
Záró érték 2022. december 31-én	25 000	1 Ft	25 000 000

* A GOPD Nyrt. (anyavállalat) 2021. július 8-i hatállyal a 210 000 db, darabonként 100 Ft névértékű részvényeinek feldarabolásáról döntött. A GOPD Nyrt. a feldarabolás után összesen 21 000 000 db, darabonként 1 Ft névértékű részvényt rendelkezett.

** A GOPD Nyrt. 2021. május 7-én 4 000 000 db, darabonként 1 Ft névértékű és 521 Ft kibocsátási értékű részvényt bocsátott ki.

3.10.2. Tőketartalék

<i>adatok ezer forintban</i>	Tőketartalék
Nyitó érték 2021. január 1-én	0
Tárgyévi részvénykibocsátás névértéken felüli része	2 080 000
Záró érték 2021. december 31-én	2 080 000
Záró érték 2022. december 31-én	2 080 000

A növekedés a GOPD Nyrt. 2021. május 7-én történt 4 000 000 darabos részvénykibocsátásának névértéken felüli (darabonként 520 Ft-os) részéhez köthető.

3.10.3. Eredménytartalék

<i>adatok ezer forintban</i>	Eredménytartalék
Nyitó érték 2021. január 1-én	5 268 236
Tárgyévi eredmény	6 073 756
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	20 947
Záró érték 2021. december 31-én	11 362 939
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	-921 416
Tárgyévi eredmény	509 511
Záró érték 2022. december 31-én	10 951 034

A nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakciók tárgyévben a Grado Estate Zrt. csoporton belüli átcsoportosításához, illetve további részvény vásárláshoz kapcsolódik. További információk a 3.10.4. megjegyzés nem ellenőrző részesedések mozgástáblájának magyarázatában ([3] pont) található.

3.10.4. Nem ellenőrző érdekeltség

A csoport alábbi tagjai rendelkeznek nem ellenőrző érdekeltséggel:

Entitás neve	Székhely	2021.12.31	2022.12.31
Copa Carpa	Magyarország	50,00%	50,00%
Grado Estate Zrt.	Magyarország	50,00%	0,00%
Sundell Estate Nyrt.*	Magyarország	36,34%	39,67%

A SunDell Estate Nyrt. részesedés értéke 39,67%, tekintettel arra, hogy a GOPD Nyrt. és az MFB Invest Zrt. között kötött befektetési és szindikátusi megállapodás alapján a GOPD Nyrt. szempontjából az MFB Invest Zrt., valamint az MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap részesedése nem minősül nem ellenőrző részesedésnek.

Nem ellenőrző érdekeltség jutó eredmény Nem ellenőrző érdekeltség értéke

Entitás neve	2021	2022	2021.12.31	2022.12.31
Copa Carpa Kft.	0	-8 641	897 656	889 015
DakotaÉpítő Kft.	464 725	0	0	0
Grado Estate Zrt.	-3 423	-3 928	495 133	0
Sundell Estate Nyrt.	0	80 673	9 240 373	12 173 287
Összesen	461 302	68 104	10 633 162	13 062 302

Az alábbi táblázat a nem ellenőrző érdekeltségek mozgásait tartalmazza:

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyarázat	2021	2022
Nyitó egyenleg január 1-jén		762 512	10 633 162
Leányvállalatok megszerzése	[1]	7 768 975	0
Osztalék nem ellenőrző részesedésnek	[2]	0	-979 000
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó eredmény	[3]	-86 300	68 104
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	[4]	2 369 054	-1 202 464
Leányvállalat értékesítése	[5]	-181 079	0
Saját részvény visszavásárlás értékesítés	[6]	0	4 542 500
Záró egyenleg december 31-én		10 633 162	13 062 302

[1] A nem ellenőrző érdekeltség értéke ezen pont kapcsán 2021-ben a Sundell Estate Nyrt. megszerzése miatt növekedett.

[2] A Csoport osztalékfizetésének azon része, amely nem ellenőrző érdekeltségekhez kapcsolódik.

[3] A Csoport azon leányvállalatainak eredményéből való részesedés, amelyek nem ellenőrző érdekeltséggel rendelkeznek.

[4] A Csoport 2021. decemberében értékesítette a Copa Carpa Kft-ben fennálló érdekeltségének 50%-át, azonban mivel a Csoport hozzájárulása nélkül a Copa Carpa Kft. – a Csoport által kinevezett – ügyvezető igazgatója a Csoport beleegyezése nélkül nem mozdítható el, a Csoport a tranzakciót követően is ellenőrzést gyakorolt a Copa Carpa Kft. felett. Az értékesített 50%-os részesedés így nem ellenőrző érdekeltség tulajdonába került. Mivel a leírt változás nem eredményezi a kontroll elvesztését, így a tranzakció tőketranzakcióként kerül elszámolásra az eredménytartalékkal szemben.

A Copa Carpa Kft. 50%-ának értékesítése módosította a Sundell Estate Nyrt-ben fennálló nem ellenőrző érdekeltség értékét is, mivel a Copa Carpa az értékesítés pillanatában 10,46%-os részesedéssel rendelkezett a Sundell Estate Nyrt-ben. A táblázat [4] sora a két változás nem ellenőrző érdekeltségre gyakorolt együttes hatását tartalmazza.

A Csoport 2022-ben külső féltől vásárolt még SunDell részvényeket, illetve a SunDell Estate Nyrt. megvásárolta a Grado Estate Zrt. maradék 50,00%-os részesedését is, így a cég teljesen a Csoport részévé vált. Ennek az ügyletnek az eredmény hatása került itt megjelenítésre, ami a GOPD Nyrt.-ből történő eredmény kivezetéséből származik.

[5] A Csoport 2021 szeptemberében értékesítette a DakotaÉpítő Kft-ben fennmaradt 50,00%-os érdekeltségét.

[6] A Csoportban a SunDell Estate Nyrt. saját részvényét értékesítette csoporton kívüli külső feleknek. Ezen ügylet értékesítési ára jelenik meg ezen a soron.

3.11. Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is)

A Csoport a tevékenységét finanszírozó kötvénykötelezettségekkel rendelkezik, amelyeket amortizált bekerülési értéken tart nyilván. A Csoport a következő típusú hitelekkel rendelkezik:

- Kötvénytartozások: tevékenységet finanszírozó
- Beruházási hitelek: NHP hitel, leányvállalat beruházását támogató

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.12.31	2022.12.31
Kötvénytartozások	19 133 231	18 634 679
Hosszú lejáratú hitelek	0	472 800
Összesen	19 133 231	19 107 479

A GOPD Nyrt. 2021. december 16-án a Növekedési Kötvényprogram keretében 5 500 000 eFt össznévértékű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt bocsátott ki.

<i>adatok ezer forintban</i>	GOPD – 2031/A kötvény
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2021.12.16
Futamidő lejárat	2031.12.16
Ügyleti kamatláb	4,95%
Piaci kamatláb	6,16%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	5 593 585
Kamattámogatás (prémium érték)	584 245
Könyv szerinti érték 2021. december 31-én	5 022 195
Tárgyévi kamat	294 603
Törlesztés (kamatfizetés)	-272 250
Kötvénykötelezettség 2022. december 31-én	5 044 548
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>272 250</i>

Kapcsolódó tőketörlesztések:

1. 2026.12.16. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
2. 2027.12.16. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
3. 2028.12.16. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
4. 2029.12.16. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
5. 2030.12.16. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
6. 2031.12.16. névérték 50%-a, azaz 2 750 000 eFt

A Csoport konszolidált beszámolójában 2021. december 31-re a Sundell Estate Nyrt. felvásárlása miatt további két típusú kötvénykötelezettség került be. Az akvizíció időpontjában a kötvények valós értékre kerültek átértékelésre, mely időpontban a piaci kamatláb eltér a SunDell csoportban szereplő effektív kamatlábtól, így kamatkülönbözet keletkezik, ami korrigálásra kerül a beszámolóban. Követő értékelésnél a Csoport a kötvényeket amortizált bekerülési értéken tartja nyilván.

A Sundell Estate Nyrt. 2020. november 10-én a Növekedési Kötvényprogram keretében 11 000 000 eFt össznévértékű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt bocsátott ki.

<i>adatok ezer forintban</i>	Sundell – 2030/A kötvény
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2020.11.10
Futamidő lejárat	2030.11.12
Ügyleti kamatláb	3,25%
Piaci kamatláb	6,20%
Kötvénykötelezettség értéke 2022. december 31-én	9 608 352
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>357 500</i>

Kapcsolódó tőketörlesztések:

1. 2025.11.12. névérték 30%-a, azaz 3 300 000 eFt
2. 2027.11.12. névérték 30%-a, azaz 3 300 000 eFt
3. 2030.11.12. névérték 40%-a, azaz 4 400 000 eFt

2021. július 09-én új, zöld kötvénykibocsátás történt a Sundell Estate Nyrt-ben 5 500 000 ezer forint össznévértékben, mely hitelviszonyt megtestesítő, dematerializált, névre szóló értékpapír.

adatok ezer forintban

**Sundell – 2031/A Green
kötvény**

Tartozások kötvénykibocsátásból

Kibocsátás dátuma	2021.07.09
Futamidő lejárata	2031.07.09
Ügyleti kamatláb	3,65%
Piaci kamatláb	6,24%

Kötvénykötelezettség értéke 2022. december 31-én	4 812 279
---	------------------

ebből rövid lejáratú kötelezettség 200 750

Kapcsolódó tőketörlesztések:

1. 2026.07.09. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
2. 2027.07.09. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
3. 2028.07.09. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
4. 2029.07.09. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
5. 2030.07.09. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
6. 2031.07.09. névérték 50%-a, azaz 2 750 000 eFt

A Csoportba kerüléssel együtt az XPDON Invest Zrt. leányvállalatban keletkezett egy Növekedési Hitelprogram keretében felvett hosszú lejáratú beruházási hitel, melyet a leányvállalat 2020.09.28-án vett fel a tulajdonában lévő Paskal Rose Lakóparkban elhelyezkedő 21 db lakás megvételének finanszírozására. A felvett hitelösszeg: 900.000 eFt, futamidejének lejárata 2040.09.20, tőke és kamattörlesztés havonta történik egyenletes eloszlásban. Tekintettel arra, hogy a Csoport a pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken tartja nyilván, a felvásárlással keletkezett hitel különbözetet azonnal az eredményben számolta el.

adatok ezer forintban

XPDON – NHP hitel

Hosszú lejáratú hitel

Kibocsátás dátuma	2020.09.28
Futamidő lejárata	2040.09.20
Ügyleti kamatláb	2,5%
Piaci kamatláb	11%

Hosszú lejáratú hitel értéke 2022. december 31-én	472 800
--	----------------

A Növekedési Kötvényprogram, illetve Zöldkötvény-sorozat keretében kibocsátott kötvények egy részét az MNB vásárolta meg.

A piaci kamatláb, illetve a bekerülési érték meghatározásánál a Csoport a független piaci szereplők által fizetett ajánlati árakat vette figyelembe. Az így meghatározott piaci kamatlábbal diszkontált szerződés szerint fizetendő cash-flowk jelenértéke alacsonyabb, mint a kibocsátás során ténylegesen bevont forrás. A különbözetet – mely a prémium értékű vásárlásokból fakad (mintegy „kamattámogatás”) - a Társaság elhatározta és a kötvény futamideje alatt időarányosan oldja fel. A bemutatott különbözet hosszú lejáratú része az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, míg a rövid lejáratú része az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások között kerültek kimutatásra (3.15. megjegyzés).

A hosszú lejáratú kötvény kötelezettségek kamattámogatással növelt értéke eltér a könyv szerinti értéküktől, mivel a diszkontálás hatása jelentős. A kamattámogatás összege implicit módon, a kötvénykibocsátásokra jellemző kamatláb szerint diszkontált cash-flow-k alapján került meghatározásra.

A Növekedési Kötvényprogram, illetve a Zöldkötvény-sorozat keretében kibocsátott kötvények kapcsán a kötvények összegének visszafizetését és a kamat megfizetését biztosító kötelezettségvállalások azonosak. Az (a)-(f) pontok bekövetkezése rendkívüli visszaváltási eseményhez vezet a kötvények lejárat napja előtt (a Kibocsátó itt a Sundell Estate Nyrt-t és a GOPD Nyrt-t jelenti):

- a. Nemfizetés
- b. Közvetett szerződésszegés (cross default)
- c. Hitelminősítés romlás
- d. Igények azonos rangsora (pari passu)
- e. Teheralapítási tilalom (negative pledge)
- f. Csőd-, felszámolási-, vagy végelszámolási eljárás

Ezekon felül, a zöld kötvény esetében a felhasználást az erre a célra létrehozott Zöld kötvény keretrendszere szabályozza, ami alapján ebből a kötvényforrásból megvalósított projekteknek az alábbi jellemzőkkel kell bírniuk, négy fő kategória mentén:

1. Zöld épületek (green buildings) kategória:
 - BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) alapján „Nagyon jó” vagy afeletti minősítés vagy
 - LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) alapján „arany” kategória vagy afeletti minősítés vagy
 - az épületek legalább 10%-kal haladják meg a magyarországi energetikai tanúsítványnak (EPC), a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeinek megfelelő ”BB” kategória követelményrendszerét. 2026-tól kizárólag AA kategóriába tartozó épületeket épít a Csoport.
2. Energiahatékonyság (energy efficiency) kategória:
 - A projektekhez tartozó épületek Magyarország épületeinek energiahatékonysági rangsora alapján a felső 15%-ba tartoznak.
3. Megújuló energia (renewable energy) kategória:
 - Megújuló energia megoldások használata (pl.: napelemek, hőszivattyú stb.)
4. Tiszta közlekedés (clean transport) kategória:
 - Tömegközlekedéshez történő hozzáférés biztosítása
 - Elektromos autó töltőhelyek kialakítása
 - Kerékpár tárolóhelyek kialakítása

3.12. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.12.31	2022.12.31
GOPD NKP kötvény kamattámogatás hosszú lejáratú része	515 285	457 804
MFB Invest szindikátusi megállapodásból származó kötelezettség	0	8 106 193
Összesen	515 285	8 563 997

A Csoport az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között egyrészt a kötvények prémium értékét mutatja be, mely időarányosan elszámolásra kerül pénzügyi műveletek eredménye soron a kamatráfördítással szemben, nettó értéke pedig aktiválásra kerül a készletekre, mint hitelfelvételi költség. Éven belüli, rövid lejáratú részük pedig az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek közé kerül átsorolásra.

A GOPD Nyrt. az MFB Invest Zrt-vel kötött befektetési és szindikátusi megállapodás alapján 1.510 db kötelező SunDell részvény visszavásárlást hajtott végre, mely csökkenti a kötelezettséget.

Az MFB Invest Zrt. által SunDell Estate Nyrt-ben történt tőkeemelés kapcsán a GOPD Nyrt. befektetési és szindikátusi megállapodást kötött a GOPD Nyrt-vel. Ennek következtében az MFB Invest Zrt. és az MFB VBTM 9.006.000 eFt tőkeemelést hajtott végre a SunDell Estate Nyrt-ben, melynek 7 éves futamidejére a GOPD Nyrt. vételi opciót az MFB és VBTM pedig eladási jogot alapított. Tekintettel az opciós jogokra, a GOPD Csoport ezen összeget kötelezettségként mutatja ki.

A GOPD Nyrt. a kötelezettséget számviteli politikai választása alapján az IAS32 szerint amortizált bekerülési értéken tartja nyilván. A GOPD nem élt azzal a lehetőséggel, hogy a teljes visszaváltási kötelezettséget a megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékelt (FVTPL) pénzügyi kötelezettségnek minősítse.

A későbbiekben a fizetett opciós díj, a kötelező részvény-visszavásárlás az MFBI-tól, valamint a fizetett osztalék a visszaváltási kötelezettséget csökkenti.

<i>adatok ezer forintban</i>	MFB Invest kölcsön
Visszaváltási kötelezettség	
Kibocsátás dátuma	2022.04.01
Futamidő lejárat	2029.12.31
Ügyleti kamatláb	8,50%
Piaci kamatláb	9,51%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	8 575 700
Tárgyévi kamat	611 951
Törlesztés	-171 892
Visszaváltási kötelezettség 2022. december 31-én	9 015 759
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>909 566</i>

3.13. Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.12.31	2022.12.31
Rövid lejáratú kölcsönök	447 019	122 019
Összesen	447 019	122 019

A rövid lejáratú kölcsönök a tagi kölcsönt, ügyvezetői és egyéb társaságoktól kapott kölcsönt tartalmazzák.

Rövid lejáratú kölcsönök feltételei:

<i>adatok ezer forintban</i>	Effektív kamatláb (EIR)	Lejárat	2021.12.31	2022.12.31
Lagoune Invest Kft. kölcsön	0%	éven belüli	122 000	122 000
Ügyvezetői kölcsön	0%	éven belüli	19	19
Egyéb társaságtól kapott kölcsön	0%	éven belüli	325 000	0
Összesen			447 019	122 019

3.14. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.12.31	2022.12.31
Szállítói kötelezettségek	74 615	72 564
Összesen	74 615	72 564

A szállítói kötelezettségek között szerepelnek a belföldi szállítók, valamint a nem számlázott szállítások és szolgáltatások.

3.15. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.12.31	2022.12.31
Adók és járulékok	112 714	362 774
Passzív időbeli elhatárolások	1 216 395	848 224
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	224 508	144 226
Kötvény és visszaváltási kötelezettség kamat rövid lejáratú része	66 282	1 797 547
Összesen	1 619 899	3 152 771
<i>Ebből: pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>713 906</i>	<i>2 153 860</i>
<i>Ebből: nem pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>905 993</i>	<i>998 911</i>

A Csoport az adók és járulékok között a különböző bérjárulékokat mutatja ki.

A passzív időbeli elhatárolások között az alábbi tételeket mutatja ki a csoport:

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.12.31	2022.12.31
Generálkivitelezői költségek, műszaki ellenőri tevékenységek, könyvvizsgálati díj, tanácsadói szolgáltatások	486 209	402 846
Árbevétel elhatárolás	726 997	436 004
Bankköltség	3 189	5 493
Kamatelhatárolás és egyéb költség	0	3 881
Összesen	1 216 395	848 224

A Csoport a felmerült anyag- alvállalkozói és egyéb költségek elhatárolásai között az épületépítési projektszervezés tevékenysége kapcsán elhatárolt költségek szerepelnek. A 2021. évi árbevétel elhatárolás a Csoport 2021. december 21-én felvásárolt Sundell Estate Nyrt.-hez kapcsolódik, 2022. évben is itt mutatja ki a tételt.

3.16. Vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek)

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.12.31	2022.12.31
Nérium Park vevői foglalók	45 468	0
Paskal Rose Lakópark vevői előlegek és foglalók	145 510	46 850
Paskal Garden Lakópark vevői előlegek és foglalók	9 548 737	9 883 469
Hárshegy Resort előlegek	0	200 000
Körönd koncepció vevői előlegek	0	75 000
West5 Lakópark Csata utca vevői előlegek és foglalók	4 032 843	898 306
Összesen	13 772 558	11 103 625
<i>Ebből: hosszú lejáratú</i>	<i>4 581 127</i>	<i>0</i>
<i>Ebből: rövid lejáratú</i>	<i>9 191 431</i>	<i>11 103 625</i>

A Csoport a szerződéses kötelezettségek között mutatja ki az értékesített lakásokhoz kapcsolódó vevői előlegeket. A Csoportnak a Sundell Estate Nyrt. felvásárlását követően, jelenleg három folyamatban lévő és három befejezett beruházási projektje van. Mind a hat lakóparkban az értékesítés folyamatos. Az ingatlanok átadásakor a vevői előlegek kivezetésre kerülnek.

<i>adatok ezer forintban</i>	2021	2022
Tárgyévben elszámolt árbevétel, amely az időszak kezdetén a szerződéses kötelezettségek egyenlegének része volt	85 575	13 591 986

A 2021. évben elszámolt árbevétel a megszűnő tevékenység árbevételében jelenik meg.

3.17. Pénzügyi instrumentumok valós értéke

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke értékelési kategóriánkként:

<i>adatok ezer forintban</i>	Könyv szerinti érték	Valós érték
2021. december 31		
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	2 304 450	2 304 450
Vevői követelések	10 534	10 534
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	5 752 544	5 752 544
Összesen	8 067 528	8 067 528

<i>adatok ezer forintban</i>	Könyv szerinti érték	Valós érték
2021. december 31		
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvénykötelezettséget is)	19 133 231	18 966 811
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	74 615	74 615
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	447 019	447 019
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	713 906	713 906
Összesen	20 368 771	20 202 351

<i>adatok ezer forintban</i>	Könyv szerinti érték	Valós érték
2022. december 31		
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	724 716	724 716
Vevői követelések	1 258 767	1 258 767
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	6 794 085	6 794 085
Összesen	8 777 568	8 777 568

<i>adatok ezer forintban</i>	Könyv szerinti érték	Valós érték
2022. december 31		
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvénykötelezettséget is)	19 565 283	11 818 766
Kölcsönkötelezettség	8 106 193	7 001 975
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	72 564	72 564
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	122 019	122 019
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	2 153 860	2 153 860
Összesen	30 019 919	21 169 184

A management úgy ítélte meg, hogy a pénzeszközök, pénzeszköz egyenértékesek, vevői és egyéb követelések, szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek valós értéke megközelíti könyv szerinti értéküket nagyrészt ezen instrumentumok rövid lejáratának köszönhetően.

A kötvények valós értéke a kötvények piaci kötvényhozammal diszkontált értékeként került meghatározásra. 2021. és 2022. decemberében a GOPD által kibocsátott NKP kötvények kibocsátása óta a piaci kötvényhozamok emelkedtek, így azok valós értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értékük. A SunDell Estate Nyrt-hez kapcsolódó NKP és Green kötvények az IFRS 3 szabályainak megfelelően az akvizíció pillanatában valós értéken kerültek felvételre.

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő magyarázatok

4.1. Árbevétel és egyéb működési bevételek

A Csoport rendelkezik IFRS 15 – vevőkkel kötött szerződésekből származó bevétellel és IFRS 16 szerinti lízingbevétellel, melynek megbontását az alábbi táblázat mutatja be.

<i>adatok ezer forintban</i>	2021	2022
Saját fejlesztésű ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel	299 806	15 438 227
Garázsok, üzlethelyiségek bérletéből származó bevétel	0	0
Operatív lízingből származó árbevétel	0	303 582
Egyéb bevétel, előnyös vételen elért nyereség	3 840 239	194 676
Összesen	4 140 045	15 936 485

A Csoport az árbevételének nagy részét a saját tulajdonú ingatlanok értékesítéséből szerzi. Árbevétele Magyarországról származik.

A Csoport a Paskal Garden „C” épületének tekintetében 2022. félévkor rendelkezett olyan vevőkkel kötött szerződésekkel, amelyeknél a jelentős finanszírozási komponens fennállna. 2022.12.31-én ez az elszámolás már nem releváns, mivel fordulónapon már éven belüli ezen összeg tartalma. Az elszámolt finanszírozási komponens a teljesítési kötelelem átadásakor, a lakások átadásával kerül majd kivezetésre.

Az egyéb működési bevételek között a káreseményekkel kapcsolatos bevétel, késedelmi kamat, illetve készletek visszaírt értékvesztése van kimutatva.

4.1.1. IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel

A Csoport a befektetési célú ingatlanokból származó bérleti bevétele az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2021.12.31	2022.12.31
Lízingbevétel (kivéve az indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételeket) (+)	0	303 582
Indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételek (+)	0	0
Lízingbevétel összesen	0	303 582

A nem felmondható operatív lízingszerződések alapján a jövőbeli minimális bérleti díjak december 31-én a következők:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2021.12.31	2022.12.31
Éven belül esedékes	0	517 329
1-5 év között esedékes	0	1 880 815
5 éven túl esedékes	0	2 138 136
Összesen	0	4 536 280

A Csoportnak a befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatban nem merültek fel közvetlen működési költségek (beleértve a javítási és karbantartási költségeket is).

2023.01.01. hatállyal megváltoznak a Mystery Hotellel kapcsolatos bérleti szerződés feltételei, EUR devizanemben történik a bérleti díj megfizetése, évente fix összeg megfizetése mellett, illetve a szerződés lejáratára 10 évre hosszabbításra került 2032.12.31-ig.

4.2. Saját termelésű készletek állományváltozása

A Csoport az aktivált saját teljesítmények között a saját termelésű készletek állományváltozását mutatja ki. A Csoport a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő épületeken és telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az értékesített ingatlanok ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki, melynek értéke a tárgyévben -8 822 712 ezer Ft, míg előző évben 0 ezer Ft volt.

4.3. Anyagköltségek

A Csoport az anyagköltségek között jellemzően a közüzemi díjakat és a vásárolt telkek értékét mutatja ki, melyek a tárgyévben 473.358 ezer Ft-ot, míg előző évben 0 eFt-ot tettek ki.

4.4. Igénybe vett szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	2021	2022
Szállítás-rakodás, raktározás költségei	0	7
Bérleti díjak	0	2 875
Karbantartási költségek	0	3 448
Hirdetés, reklám, marketing költségei	0	80 495
Oktatás és továbbképzés költségei	0	180
Telefon költség	0	889
Ügyviteli, számviteli és tanácsadási szolgáltatások költségei	87 623	215 811
Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége	0	6 536 082
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	22 419	228 855
Összesen	110 042	7 068 642

A Csoport az igénybe vett szolgáltatások között mutatja ki a lakóparkokhoz kapcsolódó marketing és építkezési költségeket, az ügyviteli és számviteli szolgáltatások költségeit (ideértve a különböző ügyvédi, közjegyzői és szakértői díjakat), valamint az egyéb igénybe vett szolgáltatások költségeit.

Az egyéb igénybe vett szolgáltatások között a Csoport elkülönítetten mutatja be azon költségeket, melyek az IFRS 15 standard értelmezésében közvetlenül a szerződéskötéshez kapcsolódnak, mint az ingatlanközvetítői és ügyvédi díjak. Itt kerülnek még bemutatásra az általános ügyvédi és közjegyzői díjak, a tanácsadói és szakértői díjak, az értékesítéshez felmerült szolgáltatások költségei, valamint az egyéb különféle szolgáltatások költségei, mint a postaköltség és közüzemi szolgáltatások.

Az értékesítést segítő szolgáltatás olyan igénybe vett szolgáltatás, amely természetéből adódóan az értékesítéshez kapcsolódik, de nem közvetlenül, mivel a szerződő fél akkor is megkapja a szerződéses összeget, ha nem történik ingatlanértékesítés. Az ilyen szerződéskötési költségeket, amelyek a szerződés megkötése nélkül is felmerülnének, felmerüléskor ráfordításként kerülnek megjelenítésre az eredménykimutatásban.

Az építkezésekhez felmerült szolgáltatások tartalmazzák az építkezéshez kapcsolódó szolgáltatások költségeit, a műszaki ellenőri tevékenységek és értékbecslői szakvélemények költségeit, valamint az építkezéshez kapcsolódó közmű építések, javítások költségeit.

4.5. Eladott áruk beszerzési értéke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2021	2022
Eladott áruk beszerzési értéke	291 156	839 233
Összesen	291 156	839 233

Az eladott áruk beszerzési értéke az üzleti évben eladott áruk bekerülési értékét, valamint a készletekre elszámolt értékvesztést foglalja magában. A Csoport a kereskedelmi áruk között azon telkek értékét mutatja ki, amelyeken az építkezés folyik, így az ELÁBÉ soron a tárgyévben vagy előző évben értékesített, de tárgyévben átadott lakásokhoz tartozó telekértékek kivezetése és a készletekre elszámolt értékvesztés jelenik meg.

4.6. Egyéb szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	2021	2022
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	329	5 739
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	19 373	74 248
Biztosítási díjak	0	6 971
Részvények forgalomban tartási díja	0	13 451
Összesen	19 702	100 409

Az egyéb szolgáltatások között szerepelnek a hatósági díjak, a részvények és kötvények forgalomban tartási díjai, biztosítási díjak, valamint az egyéb pénzügyi szolgáltatások díjai, amelyek magában foglalják a különböző bankköltségeket és számlavezetési díjakat.

4.7. Személyi jellegű ráfordítások

<i>adatok ezer forintban</i>	2021	2022
Béreköltségek	16 730	195 913
Bérfelrakások	2 844	24 012
Személyi jellegű egyéb kifizetések	203	2 888
Összesen	19 777	222 813

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák a béreköltségeket és a bérfelrakásokat, valamint a személyi jellegű egyéb kifizetéseket.

A Csoport átlagos statisztikai állományi létszáma a tárgyidőszakban 15 fő, előző időszakban 1 fő volt.

4.8. Értékcsökkenés és amortizáció

A Csoport az értékcsökkenés és amortizációs leírás során mutatja ki az immateriális javak és tárgyi eszközök amortizációját és értékcsökkenést. Az értékcsökkenés lineáris módszerrel kerül elszámolásra. Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése a tárgyévben 1.905 ezer forint, míg előző évben 0 ezer forintot tett ki.

A tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenést és amortizációt a 3.2 pont tartalmazza.

4.9. Egyéb működési ráfordítások

<i>adatok ezer forintban</i>	2021	2022
Értékesített immateriális javak és tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	55
Kötbér, késedelmi kamat és behajtási költségátalány	0	2 100
Elszámolt adók, illetékek, hozzájárulások	0	141 131
Költségek (ráfordítások) ellentételezésére adott juttatás	0	27 635
Leányvállalat értékesítésén elért veszteség	20 278	0
Készletekre elszámolt értékvesztés	0	45 253
Különféle egyéb ráfordítások	734	2 307
Összesen	21 012	218 481

Az egyéb működési ráfordítások között kerülnek elszámolásra a kötbérek a vevők felé, a késedelmi kamatok, a behajtási költségátalány, a helyi önkormányzatokkal elszámolt telekadók és építményadók, vevői követelésekre és tárgyi eszközökre elszámolt értékvesztés, az adott támogatás, valamint az egyéb kerekítési különbözetek.

4.10. Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2021.12.31	2022.12.31
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	0	2 858 612
Összesen	0	2 858 612

A Csoport a befektetési célú ingatlanok között mutatja ki azon ingatlanok értékét, melyeket az építkezés befejezése után bérbeadási célra tart. A Csoport a befektetési célú ingatlan valós értékében bekövetkező változásból eredő nyereséget vagy veszteséget külön soron mutatja ki.

4.11. Pénzügyi műveletek eredménye

<i>adatok ezer forintban</i>	2021	2022
Pénzügyi műveletek bevételei		
Kapott kamatok	0	52 275
Árfolyamnyereség	0	20 030
Egyéb pénzügyi műveletek	0	66 284
Bevételek összesen	0	138 589

<i>adatok ezer forintban</i>	2021	2022
Pénzügyi műveletek ráfordításai		
Fizetett kamatok	64 943	542 445
Árfolyamveszteség	18	862
Ráfordítások összesen	64 961	543 307

A fizetett kamatok között kerül kimutatásra az operatív lízing során felmerülő kamatráfordítás, alkalmazva az effektív kamatláb módszert. A beruházási és fejlesztési hitelek, valamint a kötvény után fizetendő kamatok szintén ezen a soron vannak kimutatva. Az árfolyamveszteség a deviza- és valutakészletek átértékeléseiből adódik. Az általános célú hitelek (kötvények) kamata aktiválásra került, így az a készletek között jelenik meg. (Lsd. 3.5 megjegyzés készletek)

4.12. Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés

<i>adatok ezer forintban</i>	2021	2022
Társultak megszerzésekor a fizetett ellenértékben lévő negatív üzleti vagy cégérték	601 373	0
Társult vállalkozások saját tőke változásából Csoportra jutó rész	1 947 254	-4 000
Társult vállalat részvénykibocsátása miatti tulajdoni hányad hígulás	0	0
Összesen	2 548 627	-4 000

A tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedéshez kapcsolódó magyarázatok a 3.5 megjegyzésben, a tőkemódszerrel értékelt társult vállalkozások mozgástáblája kapcsán kerültek bemutatásra ([4] pont).

4.13. Nyereségadók

<i>adatok ezer forintban</i>	2021	2022
Társasági adó	-3 753	-49 275
Helyi iparüzési adó	-87	-8 230
Innovációs járulék	0	0
Összesen	-3 840	-57 505

Halasztott adó (- ráfordítás/ + bevétel)	-6 830	3 705
Összesen	-6 830	3 705

Adóráfordítás	-10 670	-61 210
----------------------	----------------	----------------

Az effektív adó levezetést az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>adatok ezer HUF-ban</i>	Magyarázatok	2021	2022
Adózás előtti eredmény		6 162 022	638 826
Anyavállalat nyereségadó kulcsával (9%) számított elvárt nyereségadó		554 582	57 494
Adóhatások:			
Leányvállalat értékesítésén keletkezett eredmény adóhatása	[1]	1 825	0
Leányvállalatok megszerzésekor keletkezett negatív üzleti vagy cégérték adóhatása	[2]	0	0
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés adóhatása	[3]	-229 376	360
Társult és közös vezetésű vállalatok értékesítésén keletkezett eredmény	[1]	-45 107	0
Tőkemódszeres részesedés valós érték különbözete leányvállalattá válás miatt	[4]	-300 515	0
Korábbi években képzett elhatárolt veszteség leírása	[5]	0	-963
Egyéb	[6]	29 261	4 319
Nyereségadó		10 670	61 210

[1] Az adóhatóságnál bejelentett részesedések értékesítéséből származó tőkejövedelem nem adóköteles jövedelem.

[2] A leányvállalatok megszerzésekor keletkezett negatív üzleti vagy cégérték kapcsán a Csoport nem képzett halasztott adót.

[3] A Csoport nem képzett halasztott adót a tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés kapcsán, mivel a társaság kontrollálja a tételek visszafordulását, és az a belátható jövőben nem várható.

[4] A Sundell Estate Nyrt. feletti kontroll megszerzésekor a Csoport nem képzett halasztott adót a korábban birtokolt tőkerészesedések akvizíció időpontjára érvényes valós és tőkemódszerrel értékelt érteke közötti különbözetre.

[5] A Grado Estate Zrt. csoporton belüli átcsoportosítása miatt a 2021. évi elhatárolt vesztesége, mivel a későbbiekben már nem fog megtérülni a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési projektársasággá válása miatt, leírásra került.

[6] Az Egyéb soron megjelenő különbözetek főként azokat a különbözetekeket tartalmazzák, amelyekre halasztott adóeszköz nem került felvételre. Adott kölcsön kamatbevétel kiesés miatt keletkezett adóalap növelés, emellett itt jelenik meg a helyi iparüzési adó jövedelemadóként történő kezelése miatti különbözet is.

A GOPD Csoporton belül a SunDell Estate Nyrt. és hozzá tartozó leányvállalatok esetén a SZIT és SZIP státusz miatt halasztott adó és társasági adó sem a tárgyévben, sem az összehasonlító időszakban nem volt.

4.14. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

EPS (alap és hígított) folytatódó tevékenység	2021	2022
Adózott eredmény (eFt)	5 987 456	577 615
Folytatódó tevékenységből	6 151 352	577 615
Megszűnő tevékenységből	-163 896	0
Törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (db)	23 619 178	25 000 000
Egy törzsrészesvényre jutó eredmény a részesvények súlyozott átlagos száma alapján (Ft/db)	253,50	23,10
Folytatódó tevékenységből	260,44	23,10
Megszűnt tevékenységből	-6,49	0,00

A hígított részesvényenkénti eredmény számításánál a forgalomban lévő törzsrészesvények átlagos számát módosítani kell, azzal a feltételezéssel, hogy az összes potenciális hígító hatású instrumentum részesvényre lesz cserélve. 2021. december 31-én és 2022. december 31-én a Csoport nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészesvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A törzsrészesvények súlyozott átlagos számához kapcsolódó magyarázatok:

- Az IAS 33 standard 26. bekezdése alapján az adott időszak során és minden bemutatott időszakban a forgalomban lévő törzsrészesvények számának súlyozott átlagát helyesbíteni kell azokkal a – potenciális törzsrészesvények átváltásán kívüli – eseményekkel, amelyek a források megfelelő megváltoztatása nélkül változtatták meg a forgalomban lévő törzsrészesvények számát. A GOPD Nyrt. (anyavállalat) 2021. július 8-i hatállyal a 210 000 db, darabonként 100 Ft névértékű részesvényeinek feldarabolásáról döntött. Emiatt az összehasonlító időszakban érvényes egy részesvényre jutó eredmény is a már feldarabolt részesvénysszámmal, azaz 21 000 000 db részesvénnyel került kiszámításra.
- Az összehasonlító időszakban és a tárgyidőszakban alkalmazott súlyozott átlagos részesvénysszám eltérését 4 000 000 db, darabonként 1 Ft/db névértékű részesvény 2021. május 7-i kibocsátása okozza.

5. Felvásárlások

5.1. 2021 során történt felvásárlások

5.1.1. Sundell Estate Nyrt. felvásárlása

A Csoport 2021. december 21-én IFRS 3 szerinti üzleti kombináció keretében ellenőrzést szerzett a Sundell Estate Nyrt., és azon keresztül annak 100%-os leányvállalatai felett (továbbiakban: „Sundell csoport”). A SunDell Estate Nyrt. fő tevékenysége építési beruházások megvalósítása, lakóépületek építtetése, értékesítése, valamint bérbeadása. A Sundell Estate Nyrt. szabályozott ingatlanbefektetési társaság (továbbiakban: „SZIT”) formában működik. A Sundell Estate Nrt. 100 százalékos tulajdonában álló leányvállalatok projektársaságként működnek (továbbiakban „SZIP”).

A Sundell csoport fő tevékenységét Magyarországon, Budapest közigazgatási határain belül végzi, elsősorban Budapest kertvárosias övezeteiben. A Sundell csoport az építési beruházásokat saját tulajdonú, beépítetlen ingatlanokon hajtja végre. A beépítetlen telkeket a Sundell csoport megvásárolja, azokon tulajdont szerez, majd tevékenysége a későbbi eladásra, illetve bérbeadásra szánt ingatlanok megépítésére vonatkozó projektek megvalósítására korlátozódik, valamint a lakások, irodák, üzletek, egyéb helyiségek értékesítésére, illetve bérbeadására.

A Csoport szakaszokban megvalósuló üzleti kombináció keretében szerezte meg az ellenőrzést a Sundell Csoport felett. A Csoport a kontroll megszerzését megelőzően tőkemódszerrel értékelt társult vállalkozásként kezelte a Sundell csoportot.

Az IFRS 3 előírásai alapján szakaszokban megvalósuló üzleti kombináció esetében a goodwill számítás során felvásárló által a felvásároltban korábban birtokolt tőkerészesedések akvizíció időpontjára vonatkozó valós értékét kell figyelembe venni.

A Sundell csoport egy részvényre jutó valós értékének levezetése az ellenőrzés megszerzésének pillanatában:

<i>adatok ezer forintban</i>	
Sundell Estate Nyrt. konszolidált nettó eszközértéke	16 227 721
Készletek valós érték korrekciója	6 797 595
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek valós érték korrekciója	-347 179
Kötvénykötelezettséghez kapcsolódó valós érték korrekció	2 747 601
Sundell Estate Nyrt. konszolidált nettó eszközök valós értéke	25 425 738
Forgalomban lévő részvények száma (db)	1 195 000
Részvények valós értéke a kontroll szerzés pillanatában (Ft/db)	21 277

Az IFRS 13 *Valós érték* standard alapján, aktív piacon jegyzett ár (azaz a valós érték 1. szintjének) használata szükséges a valós érték meghatározásához, amennyiben rendelkezésre áll ilyen. Bár a Sundell Estate Nyrt. a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett nyílt részvénytársaság, azonban a 2021. december 21-i akvizíció során megszerzett részvénytársasághoz hasonló méretű tranzakcióra nyílt, tőzsdei kereskedésben nem került sor, valamint jelen tranzakció is tőzsdén kívüli („OTC”) ügyletben valósult meg, így a tőzsdén jegyzett egy részvényre jutó ár nem feltétlenül tükrözi a Sundell Estate Nyrt. valós értékét. Ennek megfelelően a Vezetés úgy gondolja, hogy a Sundell Estate Nyrt. részesedés értékeléséhez nem áll rendelkezésre az IFRS 13 által előírt 1., illetve 2. szintű valós érték.

Ennek okán a Sundell Estate Nyrt. részesedéseinek akvizíciókori valós értéke nem elérhető és figyelemmel nem kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (azaz a valós érték 3. szintjének) alkalmazásával került meghatározásra. A Sundell csoport konszolidált nettó eszközértékének jelentős részét a befektetési ingatlanok és készletek teszik ki, amelyből a befektetési ingatlanokat a Sundell csoport valós értéken értékeli. A készletek főként saját tulajdonú telkeken végzett építési beruházásokat és elkészült, értékesítésre váró ingatlanokat foglalnak magukban. Ezen készletek valós érték korrekciója a kontrollszerzés időpontjára

érvényes, külső szakértők által készített értékbecslések alapján került meghatározásra. A kötvénykötelezettségek esetében a Csoport a jelenlegi piaci kamatok alapján határozta meg azok valós értékét. A Sundell csoport további eszközeinek és kötelezettségeinek esetében a valós érték és a könyv szerinti érték között azok jellegéből fakadóan nincs jelentős eltérés.

A Sundell Estate Nyrt. nettó eszközei valós értékének meghatározásakor a vezetőség jelentős feltételezéssel élt, amelyhez kapcsolódóan az adózott eredményre és a felvásárláshoz kapcsolódó goodwill értékére érzékenységvizsgálatot készített.

A társult vállalkozás tőkemódszeres és valós értéke az akvizíció időpontjában:

<i>adatok ezer forintban</i>	
Társult vállalkozás tőkemódszeres értéke [a]	8 788 708
Társult vállalkozás valós értéke [b]=[c]*[d]	12 127 758
<i>Társultként tulajdonolt részvények száma (db) - [c]</i>	<i>570 000</i>
<i>Részvények valós értéke a kontroll szerzés pillanatában (Ft/db) - [d]</i>	<i>21 277</i>
Egyéb eredményben elszámolt nyereségjellegű különbség [b]-[a]	3 339 050

A megszerzett társaság eszközeinek és kötelezettségeinek valós értéke az akvizíció időpontjában:

<i>adatok ezer forintban</i>	
Immateriális javak	600
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	1 196
Befektetési célú ingatlanok	7 836 468
Hosszú lejáratú egyéb követelések	1 317 877
Készletek	39 407 609
Vevői követelések	7 248
Lízing követelések	163 432
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	4 236 477
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	2 154 625
Tényleges adókövetelés	828
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	-14 111 036
Hosszú lejáratú szerződéses kötelezettségek	-4 581 127
Rövid lejáratú kölcsönök	-245 000
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	-34 922
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	-1 537 003
Rövid lejáratú szerződéses kötelezettségek	-9 191 431
Tényleges adókötelezettség	-103
Azonosítható nettó eszközök valós értéke összesen	25 425 738
Növelve: Goodwill	230 995
Csökkentve: Nem ellenőrző érdekeltség	-7 768 975
Vételár	17 887 758
<i>Ebből: készpénzben fizetett ellenérték</i>	<i>5 760 000</i>
<i>Ebből: társult vállalkozás valós értéke</i>	<i>12 127 758</i>

A Csoport a készletek értékében azonosított különbözetet azok valós értéke és könyv szerinti értéke között. A készletek valós értékét külső fél által készített értékbecslések támasztják alá. A készletek valós értéke és könyv szerinti értéke közötti különbözetre a Csoport nem képzett halasztott adót, mivel a Sundell Estate Nyrt. SZIT formában, míg leányvállalatai SZIP formában működnek, így a készletek későbbi értékesítésekor sem keletkezik adóköteles bevételük.

A felvásárlás kapcsán a Csoport goodwillt számolt el, amelyről további információk a 3.1. megjegyzésben kerültek bemutatásra.

Pénzkiáramlás a GOPD csoportból:

Leányvállalatok felvásárlására fordított nettó pénzeszköz	<i>adatok ezer forintban</i>
Készpénzben fizetett vételár	5 760 000
Csökkentve: felvásárolt leányvállalat pénzeszközeivel	2 154 625
Nettó pénzkiáramlás - befektetési cash-flow	3 605 375

5.2. 2022 során történt felvásárlások

5.2.1. L.B. Hungarchitect Kft. felvásárlása

A Csoport 2022. június 23-án megszerezte a L.B. Hungarchitect Kft. 100%-os részesedését.

5.2.2. CZADO Ingatlanfejlesztő Kft., L.B. Vetus Architect Kft., XPDON Invest Zrt., Vendvidék Real Estate Kft. és Niobarbara Invest Kft. felvásárlása

Tranzakciók háttere:

A Társaság 2022. évben megvásárolta a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft-t, az L.B. Vetus Architect Kft-t, az XPDON Invest Zrt-t és a Vendvidék Real Estate Kft.-t. A tranzakciók célja a Társaság tevékenységi körének diverzifikálása volt a középtávú stratégiai célokkal összhangban. A tranzakciók további részletei az 1.1 alatt kerül részletezésre.

A tranzakciók nem minősülnek az IFRS3 szerinti üzleti kombinációnak, megvizsgálva Társaságok eszközeit és tevékenységeit, a tranzakciók eszközvásárlásnak minősülnek, mivel más aktív tevékenységük nem volt a megvásárlás előtt, csak a tulajdonukban lévő ingatlanok (telkek).

A koncentrációs teszt pozitív lett a kiértékelés során, ezért eszközvásárlásként jeleníti meg a Csoport az alábbi akvizíciókat.

A Csoport a Társaságok eszközeit és kötelezettségeit valós értéken szerezte be, melyet a felvásárlás előtt független értékbecsléssel támasztott alá. A vásárlásból származó különbözet az eszközök bekerülési árait csökkentette.

A megszerzett tárgyi eszközök a 3.2 megjegyzésben a befektetési célú ingatlanok fejezetben, illetve a mozgástáblában külön soron kerülnek bemutatásra, mivel a Csoport a telkeken bérbeadási céllal kíván ingatlant fejleszteni, az XPDON Invest Zrt. esetében már jelenleg is aktív a bérbeadás.

5.2.3. Grado Estate Zrt. felvásárlása

A Csoport többi tagjához hasonlóan a felvásárolt társaság fő tevékenysége is saját tulajdonú, bérelt ingatlan értékesítése, bérbeadása. A Társaságban lévő Erzsébet királyné útja telek ingatlanfejlesztési és ingatlan bérbeadási projekt befejezését az Anyavállalat finanszírozza.

Tranzakció jellege	Nem kontrolláló érdekelttség tulajdonrészének megszerzése
Megszerzés dátuma	2022.11.16
Részesedés mértéke	100%

Tranzakció háttere:

A GOPD Csoport 2022. november 16-án megvásárolta a Grado Estate Zrt. csoporton kívüli 50%-os nem kontrolláló érdekeltségű részesedését is, aki így 100%-ban a Csoport részévé vált. A tranzakció célja a Társaság tevékenységi körének diverzifikálása volt a középtávú stratégiai célokkal összhangban.

A megszerzett társaság eszközeinek és kötelezettségeinek valós értéke az ingatlan kivételével megegyezik a könyv szerinti értékükkel.

A Csoport úgy ítéli, hogy várhatóan minden szerződéses cash-flow behajtható lesz.

Az Anyavállalat az eszközöket és kötelezettségeket könyv szerinti érték módszert alkalmazva vette fel, a vásárlásból származó különbözet pedig a saját tőkében külön soron kimutatva került elszámolásra.

A megszerzett ingatlan a 3.3 megjegyzésben a befektetési célú ingatlanok fejezetben, illetve a mozgástáblában külön soron kerülnek bemutatásra, mivel a Csoport a telken bérbeadási céllal kíván ingatlant fejleszteni.

6. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

6.1. Kapcsolt vállalkozások

A Csoport a következő vállalkozásokat azonosította kapcsolt feleknek:

- Társult és közös vezetésű vállalkozások: azon vállalkozások, amelyekben a Csoport jelentős befolyással rendelkezik, vagy az anyavállalat és a másik befektető 50-50%-os szavazati joggal rendelkezik a tulajdonolt részvényekhez kapcsolódó jogokon keresztül.
- Nem irányító érdekeltségek: azon vállalkozások, amelyek olyan leányvállalatok nem kontrolláló érdekeltiségei, amelyekben a Csoport nem rendelkezik 100%-os tulajdoni hányaddal, de azok a Csoport irányítása alatt állnak.
- Egyéb kapcsolt vállalkozások: azon vállalkozások, amely a Csoport feletti végső ellenőrzést gyakorló felek irányítása alatt állnak.

A Csoport ezen kapcsolt felekkel a következő fejezetekben bemutatott tranzakciókat folytatta.

6.1.1. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

<i>adatok ezer forintban</i>	2021	2022
Társult és közös vezetésű vállalkozások	2 158 163	14 000
Nem irányító érdekeltségek	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	46 440	211 800
Összesen	2 204 603	225 800

6.1.2. Termékek és szolgáltatások beszerzése

<i>adatok ezer forintban</i>	2021	2022
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Nem irányító érdekeltségek	0	0
Egyéb kapcsoló vállalkozás	0	0
Összesen	0	0

A DakotaÉpítő Kft. 2021-ben és 2022-ben is épületépítési projektek szervezése kapcsán nyújtott szolgáltatást a Sundell Estate Nyrt-nek, amely ekkor társult vállalkozás volt. A DakotaÉpítő Kft. a szolgáltatás nyújtásán 2021-ben közbenső eredményt realizált, amely kiszűrésre került a társult vállalkozás értékéből, valamint a megszűnő tevékenység árbevételeiből és ráfordításaiából is. A generálkivitelező tulajdonosváltás miatt csak 2021.09.30-ig, majd 2022.10.11 óta vezető tisztségviselő változás miatt újra kapcsoló vállalkozása a SunDell Csoportnak.

Ezen felül 2021-ben és 2022-ben is a GOPD Nyrt. management szolgáltatásokat is nyújtott a SunDell csoportnak költség alapon. A felek a szokásos piaci ár elvének szem előtt tartásával a Vezetési Tanácsadók Magyarországi Szövetsége által készített 2021. évi felmérés szerint, az 1-15 fős tanácsadó vállalkozások átlagos napi díjának szokásos piaci sávjából indultak ki a díjazás megállapításánál. Figyelemmel az ingatlanberuházásokra jellemző magas befektetési kockázatra és a hosszú távú megtérülésre, a felek egyetértenek abban, hogy a díjazásnak a szokásos piaci tartomány felső értékét kell közelítenie.

Az egyéb kapcsoló vállalkozásoknak nyújtott szolgáltatások megbízási díjat takarnak.

6.1.3. Áruk/szolgáltatások értékesítéséből és beszerzéséből származó év végi egyenlegek

Kötelezettségek kapcsoló felekkel szemben <i>(adatok ezer forintban)</i>	2021	2022
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Nem irányító érdekeltségek	4 212 201	0
Egyéb kapcsoló vállalkozás	0	0
Összesen	0	0

2021. december 31-én a nem irányító érdekeltségekkel szemben fennálló kötelezettségek ingatlanvásárlás előlegét takarják.

6.1.4. Kapcsoló feleknek adott kölcsönök és kapcsoló felektől kapott kölcsönök év végi egyenlegei

Kapcsoló felektől kapott kölcsönök <i>(adatok ezer forintban)</i>	2021.12.31	2022.12.31
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Nem irányító érdekeltségek	0	0
Egyéb kapcsoló vállalkozás	0	0
Összesen	0	0

A 2021-es év során a kapcsoló fél a nála lévő kötvényeket értékesítette, amelyek így csoporton belülré kerültek, ennek következtében mind a kötvénykövetelés, mind pedig a kötvénykötelezettség kiszűrésre került. A kapcsoló félnél tartott kötvénykötelezettséghez a kapcsoló fél irányába 2021-ben még 14 161 eFt kamat kapcsolódik.

Kapcsoló feleknek adott kölcsönök <i>(adatok ezer forintban)</i>	2021.12.31	2022.12.31
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Nem irányító érdekeltségek	641 000	0
Egyéb kapcsoló vállalkozás	0	0
Összesen	641 000	0

A táblázatban bemutatott egyenlegek társult vállalkozásoktól, nem irányító érdekeltségektől és a végső ellenőrzést gyakorló fél érdekeltségi körébe tartozó cégektől kapott kölcsönök. A kölcsönök kamatmentesek és éven belüli lejáratúak rendelkeznek.

6.1.5. Egyéb kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A GOPD Nyrt az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.-vel kötött garanciaszerződése alapján keletkező tartozásaihoz – ideértve a garancia díj, késedelmi kamatok, egyéb díjak és járulékok és az esetleges végrehajtás vagy egyéb igénymentesítés költségeit is – kapcsolódóan a Meqhlyn Kft. (GOPD Nyrt. közös vezetési vállalkozása) 4 400 000 eFt + járulékaik összegében óvadékot alapított az MFB Bank javára a tulajdonában lévő Sundell Estate Nyrt. alaptőkéjének 10,46%-át megtestesítő összesen 125 000 db részvényen. További információk a garanciaszerződés és annak további biztosítékai kapcsán a 8.1 megjegyzésben kerültek bemutatásra.

6.2. Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók

A Csoport kulcspozícióban lévő vezetőként a GOPD Csoport Igazgatósági tagjait azonosította.

6.2.1. Adott kölcsönök

A Csoport sem a kulcspozícióban lévő vezetőknek, sem pedig a tulajdonosoknak nem folyósított kölcsönt a 2021. december 31-én és a 2022. december 31-én végződő üzleti évben.

6.2.2. Kapott kölcsönök

<i>adatok ezer forintban</i>	Tulajdonosok
Nyitó egyenleg 2021.01.01-jén	311
Kölcsön törlesztés	-311
Kölcsön nyújtás	19
Kamat	0
Záró egyenleg 2021.12.31-én	19
Kölcsön törlesztés	0
Kölcsön nyújtás	0
Kamat	0
Záró egyenleg 2022.12.31-én	19

A Csoport 19 eFt kölcsönt kapott kulcspozícióban lévő vezetőktől a 2021. december 31-én végződő évben, a 2022. december 31-én végződő üzleti évben viszont nem kapott kölcsönt kulcspozícióban lévő vezetőktől.

6.2.3. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

A kulcspozícióban lévő vezetők irányába egyik bemutatott időszakban sem történt termékértékesítés, vagy szolgáltatás nyújtás.

6.2.4. Termékek és szolgáltatások beszerzése

<i>adatok ezer forintban</i>	2021	2022
Kulcspozícióban lévő vezető által ellenőrzött társaság	54 480	716 447
Összesen	54 480	716 447

Az Igazgatóság egyik tagja által ellenőrzött társaság 2021.-ben üzletviteli szolgáltatásokat nyújtott a Csoport felé, míg 2022-ben ingatlan bérbeadási szolgáltatást, illetve értékesített egy ingatlan a SunDell Estate Nyrt. egyik leányvállalata számára.

6.3. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Megnevezés (adatok ezer forintban)	2021	2022
Tiszteletdíj	3 600	8 017
Járulékok	1 818	1 042
Összesen	5 418	9 059

Az GOPD Csoport kulcspozícióban lévő tagjai, azaz az Igazgatósági tagok, kizárólag tiszteletdíjban részesültek a 2021. december 31-én és a 2022. december 31-én végződő üzleti évben.

7. Pénzügyi kockázatkezelés

Ez a szakasz ismerteti a Csoport pénzügyi kockázatok kezelésére vonatkozó politikáit és eljárásait.

7.1. Pénzügyi kockázatkezelési politika

A Csoport tevékenysége különféle pénzügyi kockázatoknak van kitéve: úgymint piaci kockázat (különösképpen a cash flow és kamatláb kockázat, árfolyamkockázat), likviditási és hitelezési kockázat. A Csoport átfogó kockázatkezelési programja a pénzügyi piacok kiszámíthatatlanságára összpontosít és annak a Csoport pénzügyi tevékenységére gyakorolt potenciális negatív hatást igyekszik minimalizálni. A Csoport menedzsmentje a féléves jelentés és a konszolidált éves beszámoló előkészítése során vizsgálja felül a kockázatkezelési eljárásokat az egyes kockázatok tekintetében.

7.1.1. Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak változásai miatt a pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak. A piaci kockázat a kockázatok két típusát tartalmazza: cash-flow- és kamatláb kockázat, valamint árfolyamkockázat. A piaci kockázat miatt érintett pénzügyi instrumentumok az alábbiak: hitelek és kölcsönök, bankbetétek.

A Csoport közzéteszi azon piaci kockázatok minden egyes típusának érzékenységvizsgálatát, amelyeknek a Csoport a beszámolási időszak végén ki van téve, bemutatva, hogy a releváns kockázati változónak az adott beszámolási időszak végén észszerűen lehetséges változásai hogyan befolyásolták volna az eredményt, valamint a saját tőkét. A tárgyévben a Csoport jelentős piaci kockázatot azonosított.

Cash flow és kamatláb kockázat

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy a piaci kamatlábak változásai miatt a pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak.

A Csoport hosszú lejáratú kötelezettségei a kibocsátott GOPD 2031/A, SUNDELL 2030/A és SUNDELL 2031/A kötvények, valamint az egyik leányvállalat NHP hitele. Mivel a kibocsátott kötvények fix kamatozásúak, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatláb kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében.

Árfolyamkockázat

Az árfolyamkockázat annak a kockázata, hogy a devizaárfolyamok változásai miatt a pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak.

A Csoportnak korlátozott kitétsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomórésze és az adósságszolgálat is forintban denomináltak.

7.1.2. Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak a kockázata, hogy a Csoport nehézségekbe ütközik a pénzeszköz vagy más pénzügyi eszköz átadásával rendezendő pénzügyi kötelezettségekkel kapcsolatos kötelmek teljesítése során.

A Csoport likviditáskezelési megközelítése, hogy mindig elegendő likviditást biztosítson kötelezettségeinek teljesítéséhez mind normál, mind nehéz piaci körülmények között.

Az alábbi tábla bemutatja a Csoport pénzügyi forrásait lejárat szerint csoportosítva, szerződéses, nem diszkontált kifizetések alapján.

<i>adatok ezer forintban</i> 2021. december 31	1 és 12 hónap között esedékes	1 és 2 év között esedékes	2 és 5 év között esedékes	5 éven túl esedékes
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	830 500	830 500	6 784 250	19 934 750
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	66 890	204 632	243 763
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	447 019	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	74 615	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	689 904	24 002	0	0
Tényleges adókötelezettség	3 819	0	0	0
Összesen	2 045 857	921 392	6 988 882	20 178 513

<i>adatok ezer forintban</i> 2022. december 31	1 és 12 hónap között esedékes	1 és 2 év között esedékes	2 és 5 év között esedékes	5 éven túl esedékes
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	1 740 066	1 720 547	14 080 354	18 509 866
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	112 528	0	457 804	0
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	122 019	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	72 564	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3 128 669	0	24 102	0
Tényleges adókötelezettség	48 929	0	0	0
Összesen	5 224 775	1 720 547	14 562 260	18 509 866

7.1.3. Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a Csoport veszteséget szenved abból fakadóan, hogy valamely ügyfele nem teljesíti a szerződéses feltételeket. A meglévő vevők esetében gyakori monitoring tevékenység keretében ellenőrzi a Csoport a fennálló kitétség nagyságát és a lejárt tételeket. A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke megfelelően és hűen tükrözi a hitelezési kockázatot. A vevők vizsgálata alapján a hitelezési kockázat minimális.

7.2. Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások

<i>adatok ezer forintban</i>	Hosszú lejáratú kölsönök és hitelek	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	Rövid lejáratú kölsönök és hitelek	Összesen
Nyitó érték - 2021. január 1.	2 096 800	41 677	85 311	2 223 788
Pénzáramok	3 385 016	0	166 689	3 551 705
Kamat	124 624	-2 678	0	121 946
Leányvállalat megszerzése	14 111 036	0	245 000	14 356 036
Leányvállalat értékesítése	0	-30 000	-50 000	-80 000
Kötvényhez kapcsolódó támogatás	-548 245	517 963	0	-66 282
Egyéb	0	-11 677	19	-11 658
Záró érték - 2021. december 31.	19 133 231	515 285	447 019	20 095 535
Pénzáramok	196 512	8 106 193	-325 000	7 977 705
Kamat	-222 264	0	0	-222 264
Kötvényhez kapcsolódó kamattámogatás	0	-57 481	0	-57 481
Egyéb	0	0	0	0
Záró érték - 2022. december 31.	19 107 479	8 563 997	122 019	27 793 495

7.3. Tőke kezelése

A Csoport célja a tőke kezelése során, hogy biztosítsa a folyamatos működést, a részvényesei számára maximalizálja a megtérülést, érintett felek számára értéket teremtsen, a célkitűzésnek megfelelően optimális tőkestruktúrát tartson fenn, ezzel csökkentve a tőkeköltséget. A Csoport tőkének definiálja a saját tőkét és a hosszú lejáratú kötelezettségeket (ezeket részletes bemutatását a 3.10 és 3.11 megjegyzések tartalmazzák).

Tőkeáttételi mutató

A Csoport az idegen és saját tőke arányaként vizsgálja a tőkeáttételt, amely a hosszú lejáratú hitel és kötvény kötelezettségek és a saját tőke hányadosaként definiált.

Megnevezés	Képlet	2021.12.31	2022.12.31
Tőkeáttételi mutató (Idegen és saját tőke aránya)	Hosszú lejáratú kötvény kötelezettségek/ Saját tőke	79,39%	110,61%

A Csoport hosszú távú tőkeszerkezeti célkitűzése 100%-os tőkeáttételi mutató (idegen és saját tőke aránya) fenntartása. A Csoport ehhez viszonyulva törekszik a tőkeáttételi mutató [70%-120%]-os sávban tartására. A 2021 folyamán kibocsátott NKP kötvény, valamint a Sundell Estate Nyrt. felvásárlásával a Csoportba került további NKP és Green kötvények, valamint a visszaváltási kötelezettség a tőkeáttételi mutatót 2021 és 2022 során a kívánt sávba mozdították.

A célkitűzés teljesítése érdekében a féléves jelentést, illetve a konszolidált pénzügyi kimutatásokat megelőzően készülő döntéstámogató anyag alapján a vezetőség dönt, hogy:

- nem hajt végre lépést;
- saját tőkét emel tőkebevonással;
- idegen tőkét emel kötvénykibocsátással;
- saját tőkét csökkent osztalékfizetéssel.

A vezetőség a hosszútávú tőkeszerkezeti célkitűzésnek megfelelően fenntartja a lehetőséget idegen tőke emelésére.

8. Egyéb kiegészítő információk

8.1. Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban, hanem a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban, azonban amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerülnek.

A Csoport mérlegen kívüli követelésként tartja nyilván a lakóingatlan értékesítésből származó azon várható bevételeket, amelyeket a vevők még ki fognak egyenlíteni az általuk megvásárolt ingatlan vételárának megmaradt összegéből.

Az alábbi táblázat a Csoport Társaságaitól ingatlant vásárló vevőktől befolyó összegeket mutatja be, amelyek a vevőkkel kötött adásvételi szerződések értékén alapulnak, a fordulónapon beérkezett kifizetések levonása után (az ilyen kifizetések a pénzügyi kimutatásban vevőktől kapott előlegként-szerződéses kötelezettségként jelennek meg):

Függő követelések – szerződéses értékesítések

Projekt neve	<i>adatok ezer Ft-ban</i>		
	Szerződéses értékesítés 2022.12.31	Függő követelés 2021.12.31	Függő követelés 2022.12.31
Paskal Garden	30.561.419	5.689.444	6.182.662
West5 Lakópark	5.823.653	1.046.831	1.016.318
Hárshegy Resort	310.000	-	110.000
Kodály Körönd	125.000	-	50.000
Összesen	36.820.072	6.736.275	7.358.980

A Csoport mérlegen kívüli kötelezettségként tartja nyilván az ingatlanok generálkivitelezési munkájával kapcsolatban megkötött vállalozási szerződésekből származó azon építési szolgáltatásokra vonatkozó kötelezettségeit, melyeket a vállalkozó még nem teljesített és az épületek készülségéből fakadóan később végez el.

Beruházási kötelezettségvállalások

Projekt neve	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
	2021.12.31	2022.12.31
Paskal Garden	2.139.470	965.064
Budakeszi út	-	478.952
Hárshegy Resort	695.000	25.182
Üllő	-	341.429
Kodály Körönd	86.653	-
Hun utca	7.486.000	7.900.000
Paskal Rose 2	4.126.500	2.936.400
Erzsébet királyné útja	5.908.476	5.789.807
Zsigárd utca	-	45.000
Hajdú utca	-	41.100
Összesen	20.442.099	18.522.934

GOPD Nyrt. és Copa Carpa Kft.

A GOPD Nyrt. a 3.12 megjegyzésben bemutatott feltételekkel 2021 decemberében 5 500 000 eFt össznévértékű kötvényt bocsátott ki. A Társaság ezzel egyidejűleg megbízta az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt-t (továbbiakban: „Bank” vagy „MFB Bank”), hogy az egyes kötvények tulajdonosaival, mint kedvezményezettekkel szemben a kötvények alapján keletkező, a kötvény névértékének visszafizetésére vonatkozó fizetési kötelezettségének biztosítására a kibocsátott kötvények névértékének 80%-ig, azaz 4 400 000 eFt összeg erejéig garanciát nyújtson. A Bank ezzel vállalta, hogy a kötvény tulajdonosok első írásos felszólítására részükre fizetést teljesít.

A GOPD Nyrt. a fenti garanciaszerződés alapján keletkező tartozásaira – ideértve a garancia díj, késedelmi kamatok, egyéb díjak és járulékok és az esetleges végrehajtás vagy egyéb igénymentesítés költségeit is – az alábbi biztosítékokat nyújtotta a Bank felé:

- 4 400 000 eFt tőke és járulékaik erejéig a Copa Carpa Kft. óvadékot alapított a Bank javára a tulajdonában lévő Sundell Estate Nyrt. alaptőkéjének 10,46%-át megtestesítő összesen 125 000 db részvényen.
- 4 400 000 eFt tőke és járulékaik erejéig a Meqhlyn Kft. óvadékot alapított a Bank javára a tulajdonában lévő Sundell Estate Nyrt. alaptőkéjének 10,46%-át megtestesítő összesen 125 000 db részvényen.
- 4 400 000 eFt tőke és járulékaik erejéig a GOPD Nyrt. óvadékot alapított az általa a fent említett kötvénykibocsátásból befolyt összegből megvásárolt 175 000 db Sundell Estate Nyrt. által kibocsátott törzsrészvényeken.
- 4 400 000 eFt tőke és járulékaik erejéig a GOPD Nyrt. első ranghelyi zálogjogot biztosít a Bank számára a GOPD Nyrt.-nek a Sundell Estate Nyrt.-vel szembeni osztalék, illetve osztalékélelőleg jogcímen fennálló követelésén.

A fent felsorolt biztosítékok egyetemlegesen szolgálnak biztosítékkul a Bank javára.

Az MKB Bank Nyrt., mint értékpapírszámla-vezető a szerződés megkötését követően a fent leírt óvadéki célra zárta a megnevezett Sundell Estate Nyrt. részesedéseket. Ezt követően az MKB Bank Nyrt. a GOPD Nyrt., Copa Carpa Kft. és Meqhlyn Kft. részvényeket érintő rendelkezéseit csak az MFB Bank előzetes írásbeli jóváhagyásával, míg az MFB Bank rendelkezéseit a GOPD Nyrt., Copa Carpa Kft. és Meqhlyn Kft. jóváhagyása nélkül is teljesíti.

Befektetési és szindikátusi szerződés

A GOPD Nyrt által adott biztosítékok:

A Társaság könyvelésében a nullás számlaosztályában kimutatásra került az MFB Invest Zrt., MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap, Sundell Estate Nyrt. és a Társaság között 2022.03.29-én kötött befektetési és szindikátusi szerződés szerint 9 000 000 eFt értékű származékos (opciós) ügylettel kapcsolatos kötelezettség.

Az előírt kötelezettség 2022-ben csökkentve lett a 2022.04.14-06.30-ai közötti időszakra vonatkozó 114 512 eFt összegű MFB Invest Zrt. részére megfizetett opciós díjjal.

Az MFBI által biztosított vételi opciót opciós díj ellenében hozzák létre, amelyet a GOPD-nek évente kell fizetnie. Az opciós díj összege az MFBI által az opciós díj megfizetésének időpontjában birtokolt minden egyes részvény után 3.230 Ft, csökkentve a SunDell által az MFBI-nek fizetett osztalékkal.

Ezen felül a GOPD kötelezettséget vállal arra, hogy 2022. évben 1.510 b, 2023. évtől évente 6.043 db részvényt vásárol vissza az MFBI által tulajdonolt, a SunDell által a befektetés időpontjában újonnan kibocsátott részvényekből az opciós díj megfizetésével egyidejűleg. A részvények vételára 38.000 Ft/részvény.

8.2. Szegmens információk

A Csoport az IFRS 8 *Működési szegmensek* standard előírásai alapján az alábbi szegmenseket azonosította 2022. december 31-én végződő időszakban:

- Lakóparkok fejlesztése/értékesítése (Residential development): A Sundell Estate Nyrt és leányvállalatainak megszerzését követően a Csoport lakóingatlanok építése és értékesítése (pl. Paskal Rose, Paskal Garden, Nérium Park, Csata utca stb.) kapcsán újabb szegmenst azonosított.
- Ingatlan bérbeadás: A Sundell Estate Nyrt és leányvállalatainak megszerzését követően a Mystery Hotel lízingbe adását, a Paskal Rose 21 db lakás bérbeadását, a Paskal Garden megjelölt lakások, irodák és garázsok bérbeadását, a Dessewffy és Fogarasi Business Center irodaház bérbeadását, újonnan vásárolt Duna parti és korábbi csoporton belüli Erzsébet királyné útja, Hárshegy Resort és Kodály Körönd, valamint szentgotthárdi telkek fejlesztés utáni bérbeadását is külön szegmenként azonosította.
- Egyéb szegmens: A Csoport többi részében nem azonosítható olyan részegység, amely tevékenységével önállóan árbevételt termel és ráfordításokat számol el, amelynek működését és eredményeit a döntéshozók külön figyelemmel kísérik és amelyre önálló pénzügyi adatok elérhetők lennének.

2022.12.31	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Egyéb	Szegmens Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	13 225 227	303 582	2 213 000	15 741 809
Egyéb bevételek	172 154	22 522	0	194 676
Aktivált saját teljesítmények értéke	-9 134 078	0	311 365	-8 822 712
Anyagköltségek	472 387	601	370	473 358
Igénybe vett szolgáltatások értéke	6 501 187	124 470	442 985	7 068 642
Eladott áruk beszerzési értéke	839 233	0	0	839 233
Egyéb szolgáltatások értéke	48 851	10 503	41 055	100 409
Személyi jellegű ráfordítások	174 401	32 959	15 453	222 813
Értécsökkenési és amortizáció leírás	1 619	286	0	1 905
Egyéb ráfordítások	150 520	22 365	45 596	218 481
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	0	2 858 612	0	2 858 612
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetési vállalkozások eredményéből való részesedés	-840	-3 160	0	-4 000
Szegmens profit	-3 925 734	2 990 371	1 978 906	1 043 543
Pénzügyi műveletek bevételei	15 297	45 683	77 609	138 589
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-237 318	-4 122	-301 867	-543 307
Adózás előtti eredmény	-4 147 755	3 031 932	1 754 648	638 825
<i>Ebből folytatódó tevékenység</i>	<i>-4 147 755</i>	<i>3 031 932</i>	<i>1 754 648</i>	<i>638 825</i>
<i>Ebből megszűnő tevékenység</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Eszközök - 2022.12.31	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Egyéb	Szegmens Összesen
Befektetési célú ingatlanok	0	16 151 242	0	16 151 242
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	0	8 490 000	0	8 490 000
Készletek	31 034 627	73 521	0	31 108 148
Tárgyi eszközök	403 123	4 045	100	407 268
Tőkemódszerrel értékelt részesedések	1 325 534	0	0	1 325 534
Egyéb eszközök	6 805 969	1 623 462	1 279 462	9 708 893
Szegmens Eszközök	39 569 253	26 342 270	1 279 562	67 191 085

Kötelezettségek - 2022.12.31	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Egyéb	Szegmens Összesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvénytartozást is)	13 704 643	472 800	4 930 036	19 107 479
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	0	0	122 019	122 019
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	8 563 997	0	3 365	8 567 361
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	12 880 542	184 186	1 313 161	14 377 889
Szegmens Kötelezettségek	35 149 182	656 986	6 368 581	42 174 748

8.3. Beszámolási időszak utáni események

- A Társaság 2023.01.12-én kötvény-adásvételi szerződést kötött két leányvállalatával, a Gaudetti Ingatlan Kft.-vel és a Santa Cruz Invest Kft.-vel, amely szerint a GOPD megvásárolta az 2020. január 17. napján HU0000359450 ISIN azonosító alatt kibocsátott összesen 40 db GOPD 2023/A elnevezésű, 58.000.000 forint névértékű, 2023. január 17. napján lejáratú diszkont kötvényt.
- 2023. február 17-én az Alhambra 36 Invest Kft., a SunDell Csoport projektársasága birtokba vette a Gömb utcai, 27509 helyrajzi számon nyilvántartott telket, amely a Hajdú utca projekthez kapcsolódik
- A Mystery hotel bérbeadása kapcsán 2023.01.01. hatállyal megváltoztak a bérleti szerződés feltételei, EUR devizanemben történik a bérleti díj megfizetése, évente fix összeg megfizetése mellett, illetve a szerződés lejáratát 10 évre hosszabbításra került 2032.12.31-ig.
- A SunDell Estate Nyrt. 2023. március 9-i közgyűlése megszavazta Dr. Balczó Barnabás felügyelőbizottsági tag visszahívását, Buda Sándor új felügyelőbizottsági taggá választását, döntött a díjazása megállapításáról, valamint ezekre tekintettel a SunDell Estate Nyrt. alapszabályának módosításáról.

A beszámolási időszak utáni események nem voltak módosítást igénylő hatással a Csoport tárgyévi konszolidált pénzügyi kimutatására.