

GOPD Nyrt.

Konszolidált Pénzügyi Kimutatások
2023. június 30-ra vonatkozóan

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

Budapest, 2023.



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 struktúrájában bekövetkezett változások.....	11
1.3. Jelentős tárgyévi változások.....	11
2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei	12
2.1. A beszámoló készítés alapja	12
2.2. A konszolidáció alapja.....	12
2.3. Lényegességi küszöbérték és hibák.....	13
2.4. Új vagy módosított IFRS standardok.....	13
2.5. Jelentős számviteli becslések és feltételezések.....	15
2.6. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai.....	16
2.6.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek	16
2.6.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés.....	16
2.6.3. Immateriális javak	16
2.6.4. Tárgyi eszközök	17
2.6.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal.....	18
2.6.6. Befektetési célú ingatlanok	19
2.6.7. Készletek	20
2.6.8. Hitelfelvételi költségek	20
2.6.9. Pénzügyi eszközök.....	21
2.6.10. Pénzügyi kötelezettségek.....	22
2.6.11. Céltartalékok	23
2.6.12. Lízingek.....	24
2.6.13. Szerződéses kötelezettségek	26
2.6.14. Jövedelemadó.....	27
2.6.15. Osztalék.....	27
2.6.16. Mérlegen kívüli tételek.....	27
2.6.17. Értékesítés árbevétele.....	28
2.6.18. Saját termelésű készletek állományváltozása.....	29
2.6.19. Anyagköltségek.....	29
2.6.20. Igénybe vett szolgáltatások értéke.....	29
2.6.21. Eladott áruk beszerzési értéke.....	29
2.6.22. Egyéb szolgáltatások értéke.....	29
2.6.23. Személyi jellegű ráfordítások	29
2.6.24. Értécsökkenés és amortizációs leírás	29
2.6.25. Egyéb működési bevételek és ráfordítások.....	29
2.6.26. Pénzügyi eredmény.....	30
2.6.27. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	30
3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok	31
3.1. Goodwill.....	31
3.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot).....	31

3.3.	Befektetési célú ingatlanok	32
3.4.	Egyéb részesedések	36
3.5.	Tőke módszerrel értékelt részesedések	36
3.6.	Készletek	37
3.7.	Vevői követelések	38
3.8.	Adott kölcsönök	39
3.9.	Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	40
3.10.	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	40
3.11.	Saját tőke	41
3.11.1.	Jegyzett tőke és törzsrészesvények alakulása	41
3.11.2.	Tőketartalék	41
3.11.3.	Eredménytartalék	41
3.11.4.	Nem ellenőrző érdekeltség	42
3.12.	Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	42
3.13.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	45
3.14.	Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	46
3.15.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	47
3.16.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	47
3.17.	Vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek)	47
3.18.	Pénzügyi instrumentumok valós értéke	48
4.1.	Árbevétel és egyéb működési bevételek	49
4.1.1.	IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel	49
4.2.	Saját termelésű készletek állományváltozása	50
4.3.	Anyagköltségek	50
4.4.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	50
4.5.	Eladott áruk beszerzési értéke	51
4.6.	Egyéb szolgáltatások értéke	51
4.7.	Személyi jellegű ráfordítások	51
4.8.	Értécsökkenés és amortizáció	52
4.9.	Egyéb működési ráfordítások	52
4.10.	Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	52
4.11.	Pénzügyi műveletek eredménye	52
4.12.	Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	53
4.13.	Nyereségadók	53
4.14.	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	54
5.	Felvásárlások, értékesítések	55
6.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	55
6.1.	Kapcsolt vállalkozások	55
6.1.1.	Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása	55
6.1.2.	Termékek és szolgáltatások beszerzése	55
6.1.3.	Áruk/szolgáltatások értékesítéséből és beszerzéséből származó év végi egyenlegek	56
6.1.4.	Termékek, szolgáltatások beszerzéséből, követelésekből, kötelezettségekből származó év végi egyenlegek	56
6.1.5.	Kapcsolt feleknek adott kölcsönök és kapcsolt felektől kapott kölcsönök év végi egyenlegei	56
6.1.6.	Egyéb kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	56
6.2.	Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók	57
6.2.1.	Adott kölcsönök	57
6.2.2.	Kapott kölcsönök	57

6.2.3.	Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása	57
6.2.4.	Termékek és szolgáltatások beszerzése.....	57
6.3.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása	57
7.	Pénzügyi kockázatkezelés.....	58
7.1.	Pénzügyi kockázatkezelési politika	58
7.1.1.	Piaci kockázat	58
7.1.2.	Likviditási kockázat	58
7.1.3.	Hitelezési kockázat	59
7.2.	Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások.....	60
7.3.	Tőke kezelése	60
8.	Egyéb kiegészítő információk	61
8.1.	Mérlegen kívüli tételek	61
8.2.	Szegmens információk	63
8.3.	Beszámolási időszak utáni események	64

Konzolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyarázatok	2022.12.31	2023.06.30
Befektetett eszközök			
Goodwill	3.1	230.995	230.995
Immateriális javak	3.2	8.319	12.286
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	3.2	407.268	698.274
Befektetési célú ingatlanok	3.3	24.641.242	24.170.881
Egyéb részesedések	3.4	0	4.443
Tőke módszerrel értékelt részesedések	3.5	1.325.534	1.344.498
Halasztott adókövetelés		0	0
Befektetett eszközök összesen		26.613.358	26.461.377
Forgóeszközök			
Készletek	3.6	31.108.148	30.512.041
Vevői követelések	3.7	1.258.767	1.820.974
Lízing követelések	3.9	235.074	0
Rövid lejáratú adott kölcsönök	3.8	5.000	0
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	3.9	6.794.085	7.805.462
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	3.9	450.401	498.553
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.10	724.716	125.104
Tényleges adókövetelés		1.536	1.170
Forgóeszközök összesen		40.577.727	40.763.304
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		67.191.085	67.224.681
Saját tőke			
Jegyzett tőke	3.11.1	25.000	25.000
Tőketartalék	3.11.2	2.080.000	2.080.000
Eredménytartalék	3.11.3	10.951.034	9.635.807
Egyéb tartalék		0	227.787
Visszavásárolt saját részvény	3.11.3	-1.102.000	-1.102.000
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen		11.954.034	10.866.594
Nem ellenőrző érdekeltség	3.11.4	13.062.302	11.191.035
Saját tőke összesen		25.016.336	22.057.629
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	3.12	19.107.479	19.963.091
Hosszú lejáratú szerződéses kötelezettségek		0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.13	8.563.997	9.444.850
Halasztott adókötelezettség		3.365	3.684
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		27.674.841	29.411.625
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú kölcsönök	3.14	122.019	1.393.367
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	3.15	72.564	364.065
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3.16	3.152.771	4.801.098
Rövid lejáratú szerződéses kötelezettségek	3.17	11.103.625	9.187.046
Tényleges adókötelezettség		48.929	9.851
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		14.499.908	15.755.427
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN		67.191.085	67.224.681

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	2022.06.30	2023.06.30
Értékesítés nettó árbevétele	4.1	7.992.474	6.850.400
Egyéb bevételek	4.1	159.324	140.201
Aktivált saját teljesítmények értéke	4.2	-5.090.977	-731.587
Anyagköltségek	4.3	-236.305	-26.297
Igénybe vett szolgáltatások értéke	4.4	-2.984.369	-4.842.217
Eladott áruk beszerzési értéke	4.5	-799.190	-1.327.662
Egyéb szolgáltatások értéke	4.6	-46.165	-67.923
Személyi jellegű ráfordítások	4.7	-96.338	-161.791
Értécsökkenési és amortizációs leírás	4.8	-547	-1.456
Egyéb ráfordítások	4.9	-163.802	-86.284
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	4.10	60.000	-272.909
Működési eredmény		-1.205.860	-527.525
Pénzügyi műveletek bevételei	4.11	39.666	38.612
Pénzügyi műveletek ráfordításai	4.11	-228.179	-884.367
Pénzügyi műveletek eredménye		-188.513	-845.755
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	4.12	38.176	22.124
Adózás előtti nyereség		-1.356.198	-1.351.156
Adófizetési kötelezettség	4.13	5.814	-10.177
Adózott eredmény folytatódó tevékenységből		-1.350.384	-1.361.332
Adózott eredmény megszűnő tevékenységből		0	0
Adózott eredmény		-1.350.384	-1.361.332
Egyéb átfogó jövedelem		0	50.894
Teljes átfogó jövedelem		-1.350.384	-1.310.438
Folytatódó tevékenység adózott eredményéből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-896.014	-1.067.441
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		-454.369	-242.997
Adózott eredmény folytatódó tevékenységből		-1.350.384	-1.310.438
Megszűnő tevékenység adózott eredményéből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		0	0
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		0	0
Adózott eredmény megszűnő tevékenységből		0	0
Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből (Ft/db)			
Alap	4.14	-54,02	-41,89
Hígitott	4.14	-54,02	-41,89
Egy részvényre jutó eredmény (Ft/db)			
Alap	4.14	-54,02	-41,89
Hígitott	4.14	-54,02	-41,89

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

Konszolidált 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 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	-896.014	0	-896.014	-454.369	-1.350.384
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	0	0	-896.014	0	-896.014	-454.369	-1.350.384
Tőkeemelés leányvállalatban	0	0	2.613.363	0	2.613.363	1.929.137	4.542.500
Osztalék fizetés	0	0	-719.000	0	-719.000	0	-719.000
Részesedés vásárlás nem ellenőrző részesedéstől	0	0	0	0	0	-57.380	-57.380
Egyéb	0	0	-602.961	0	-602.961	588	-602.373
Záró egyenleg 2022. június 30.	25.000	2.080.000	11.758.327	0	13.863.327	12.051.137	25.914.464
Nyitó egyenleg 2023. január 1.	25.000	2.080.000	10.951.035	-1.102.000	11.954.035	13.062.302	25.016.337
Tárgyév eredménye	0	0	-1.067.441	0	-1.067.441	-242.997	-1.310.438
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	0	0	-1.067.441	0	-1.067.441	-242.997	-1.310.438
Osztalékfizetés	0	0	0	0	0	-1.628.271	-1.628.271
Egyéb mozgás	0	0	-20.000	0	-20.000	0	-20.000
Saját részvény visszavásárlás	0	0	0	0	0	0	0
Záró egyenleg 2023. június 30.	25.000	2.080.000	9.863.594	-1.102.000	10.866.594	11.191.035	22.057.629

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	2022.06.30-án	2023.06.30-án
Adózás előtti eredmény		-1.356.198	-1.249.227
<i>Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz:</i>			
Értékcsökkenési leírás és értékvesztés	4.8	547	1.456
Céltartalék		0	0
Tőke módsszerrel értékelt társult és közös vezetőségű vállalkozások eredményéből való részesedés	4.12	-38.176	-24.307
Tőke módsszeres részesedés valós érték különbözete leányvállalattá válás miatt		0	900
Pénzügyi bevételek és ráfordítások nettó eredménye	4.11	565.482	0
Készletek értékvesztése	3.6	0	33.449
Befektetési célú ingatlanok valós érték különbözete	4.10	0	272.909
Egyéb nem pénzmozgással járó tételek		0	19.680
Leányvállalatok akvizícióján keletkezett negatív üzleti vagy cégérték	4.1	-60.000	0
Leányvállalat eladásán elért konszolidált szintű (nyereség)/veszteség	4.1, 4.8	-123.466	0
Fizetett nyereségadók		-9	-61.210
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása forgatóke változás nélkül		-1.011.819	-1.045.710
<i>Működő tőke változása:</i>			
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	3.6	3.001.428	562.658
Vevői követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	3.7	-670.089	-562.207
Szerződéses eszközök növekedés (-) / csökkenése (+)	3.9	-341.702	-48.152
Egyéb forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	3.9	-6.213.563	106.063
Szállítói tartozások növekedése / csökkenése (-)	3.15	125.848	291.501
Egyéb kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.16	947.795	1.237.351
Szerződéses kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.17	830.758	-1.916.579
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás		-3.331.343	-1.375.075
Befektetett eszközök beszerzése	3.2, 3.4	-4.603	-127.511
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének eredménye	3.2, 3.4	0	28.534
Nem ellenőrző részesedés megszerzésére fordított pénzeszköz	3.11	-57.380	0
Nem ellenőrző részesedés értékesítés	3.11	0	882.000
Leányvállalatok felvásárlására fordított nettó pénzeszköz		-4.907.739	0
Leányvállalatok eladásából származó nettó pénzeszköz		0	0
Társult és közös vezetőségű vállalkozások megszerzése	3.5	0	0
Társult és közös vezetőségű vállalkozások értékesítése	3.5	0	0
Kölcsön nyújtás	3.8	0	0
Adott kölcsön törlesztése	3.8	65.000	5.000
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás		-4.904.722	-975.977
Kölcsönök és hitelek felvétele	3.12	9.006.000	3.114.793
Kölcsönök és hitelek törlesztése	3.12	-349.780	1.271.348
Kötvénykibocsátás	3.12	0	0
Fizetett kamat		0	-1.006.430
Kötvénytartozás törlesztése	3.12	0	0
Részvénykibocsátás, tőkebevonás	3.11	4.542.500	0
Saját részvény visszavásárlás		0	0
Nem ellenőrző részesedés számára kifizetett osztalék		-719.000	-1.628.271
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás		12.479.720	1.751.440
Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)		4.243.655	-599.612
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején	3.10	2.304.450	724.716
Árfolyamváltozásokból származó nem realizált árfolyamnyereségek vagy veszteségek		0	0
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak végén	3.10	6.548.105	125.104
Változás pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek állományában		4.243.655	-599.612

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.
Céjegyzékszám: 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	2022.12.31.	2023.06.30.
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.	11,32%	11,32%
Santa Cruz Invest Kft.	4%	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: Tímár Pál

Kamarai tagsági szám: 002527

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.

2023-ban a könyvvizsgálat díja 20 170 000 forint + ÁFA.

A Csoport tagjai

A 2023. június 30-ai 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.

2022. december 31-én és 2023. június 30-án a Csoport az alábbi vállalatokból állt:

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad 2022.12.31.	Tulajdoni hányad 2023.06.30.	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
L.B. Hungarchitect Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
PhoenArchitekt Kft.	Társult vállalkozás	49,00%	19,00%	Magyarország
Meqhlyn Kft.	Közös vezetésű vállalkozás	50,00%	50,00%	Magyarország
Sundell Estate Nyrt.	Leányvállalat	60,33%	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%	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%	100,00%	Magyarország
L.B. Vetus Architect Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Niobarbara Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	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%	0,00%	Magyarország
XPDON Invest Zrt.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország

A táblázatban található százalékok minden esetben a gazdasági tulajdont mutatják (azaz a nem irányító érdekeltség 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 2023. június 30-án 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.

1.2. A Csoport struktúrájában bekövetkezett változások

A Csoport az alábbi leányvállalatokat értékesítette részben vagy teljes egészében a 2022. december 31-végződő üzleti évben és a 2023.06.30.-i fordulónapig:

Értékesített cég neve	Értékesítés dátuma	Megjegyzés száma
Vendvidék Real Estate Kft.	2023. május 22.	5. megjegyzés

A Csoport az alábbi társult vagy közös vezetésű vállalkozásokban lévő részesedéséből értékesített a 2023. június 30-i fordulónapig:

Értékesített cég neve	Értékesítés dátuma	Megjegyzés száma
PhoenArchitekt Kft. 30%	2023. június 30.	3.4 megjegyzés

1.3. Jelentős tárgyévi változások

A GOPD Nyrt. ingatlanok kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet folytat, illetve holdingtársaság szerepét tölti be. Az ingatlanfejlesztési alapvető üzleti tevékenységhez kapcsolódó 2023. I. félévi lényeges események jelentős része a SunDell Estate Nyrt-hez kapcsolódik.

- A GOPD 2023. január 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 a 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 lejáró diszkont kötvényt.
- 2023. február 18.-án 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 Társaság 2023.03.23.-i közgyűlése elfogadta dr. Mernyei Ákos Péter felügyelőbizottsági tag lemondását, egyúttal megszavazta a Társaság alapszabályának módosítását a felügyelőbizottság létszámát illetően.
- A SunDell Estate Nyrt. (továbbiakban SunDell) 2023. május 22-én értékesítette a Vendvidék Real Estate Kft. leányvállalatában lévő 100%-os részesedését.
- A GOPD, mint vevő 2023. május 24-én üzletrész-adásvételi szerződéseket kötött:

- Copa Carpa Kft. törzstőkéjének 50%-ának megszerzésére, a szerződések teljesülése esetén a GOPD közvetlenül, és Gaudetti Ingatlan Kft. leányvállalatán keresztül közvetve összesen 100%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezne a Copa Carpa Kft.-ben.
 - MEQHLYN Kft. törzstőkéjének 40,91%-ának megszerzésére, a szerződés teljesülése esetén a GOPD közvetlenül, és Santa Cruz Invest Kft. leányvállalatán keresztül közvetve összesen 90,91%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezne a Copa Carpa Kft.-ben.
- A Gaudetti Ingatlan Kft., mint eladó 2023.06.30.-án üzletrészes-adásvételi szerződést kötött a PhoenArchitekt Kft.-ben meglévő 49%-os részesedéséből 30% részesedés értékesítése kapcsán, melynek eredményeképpen a részesedésének mértéke 19%-ra csökkent.

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 árfolyamkülönbsétek (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 átértékelési 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 vételárat, a kapcsolódó importvámokat, a vissza nem igényelhető forgalmi adót, továbbá minden olyan költségelemet, amely a rendeltetésszerű használathoz 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 megbecsüli 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 úgynevezett 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 koncentrálódnak.
- 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 megtérülni. 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 ingatlanként 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 ügyvitel 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 történnjen 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 ingatlanként kezeli annak kivezetéséig, 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 hitelvesztés 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 megjelenítésekor, 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 értéken 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 mindenkor 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 kötbéreket

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 kötelem, 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 kötelem, amely múltbeli eseményből származik, de nem került kimutatásra, mert nem valószínű, hogy a kötelem kiegyenlítése gazdasági hasznot megtestesítő erőforrások kiáramlását igényli; vagy a kötelem 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 hasznot 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 bérletdíj-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 23 db garázs beállóhelyet adja bérbe határozatlan időre, fix havi díj mellett, melyek havonta előre, az adott hónap 8. napjáig kerülnek 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 2022. és 2023. 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 adókötelezettség 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 bekerült az innovációs járulékkötelezettség hatálya alá, így ezen adóévtől keletkezett az adófizetési kötelezettsége.

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 hasznok 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 elszámolásánál 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: hozzá allokálja 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 ingatlant 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 ingatlant).

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 kötelezettségeket 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 árbevételt egy időpontban számolja el, mivel a teljesítési kötelezettséget 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, cégbíróági 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. Értékcsökkenés és amortizációs leírás

A tárgyi eszközök, az immateriális javak elszámolt értékcsökkenési, 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>	2022.12.31	2023.06.30
Nyitó érték január 1-én	230.995	230 995
Leányvállalatok megszerzése	0	0
Értékvesztés	0	0
Záró érték június 30-án	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 2022. évben, sem 2023.06.30.-ig 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					
2022. január 1-én	1 276	600	1.652	-	3.528
Növekedések	8.042	380.203	32.283	-	420.528
Átsorolások	-	-600	-	-	-600
Értékesítés	-	-	-234	-	-234
Egyéb	-	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-	-	-
Záró bruttó érték					
2022. december 31-én	9.318	380.203	33.701	-	423.222
Növekedések	4.550	263.070	1.752	-	269.372
Átsorolások	-	-	-28.137	-	-28.137
Értékesítés	-	-	-	-	-
Egyéb	-	50.894	-	-	50.894
Záró bruttó érték					
2023. június 30-án	13.868	694.167	7.316	-	715.351
Nyitó halmozott értéksökkenés					
2022. január 1-én	676	-	456	-	1.132
Értéksökkenés elszámolása	323	-	6.281	-	6.604
Értékesítés	-	-	-101	-	-101
Kivezetés	-	-	-	-	-
Záró halmozott értéksökkenés					
2022. december 31-én	999	-	6.636	-	7.635
Értéksökkenés elszámolása	583	-	873	-	1.456
Értékesítés	-	-	-4.300	-	-4.300
Egyéb	-	-	-	-	-
Záró halmozott értéksökkenés					
2023. június 30-án	1.582	-	3.209	-	4.792
Záró nettó érték					
2022. december 31-én	8.319	380.203	27.065	-	415.587
Záró nettó érték					
2023. június 30-án	12.286	694.167	4.107	-	710.560

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.

Megnevezés (adatok eFt-ban)	Könyv szerinti érték 2022.12.31	Felújítás	Átértékelés előtti könyv szerinti érték	Valós érték 2023.06.30	Átértékelési különbözet 2023.06.30
Budakeszi út 65-67. villa épület	380.204	259.106	639.310	690.204	50.894
Összesen	380.204	259.106		690.204	50.894

3.3. Befektetési célú ingatlanok

<i>adatok ezer forintban</i>	Befektetési célú ingatlanok
Nyitó érték 2022. január 1-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
Fejlesztési költségek	1.410.217
Ingatlan beszerzés	0
Átsorolás készletekről	-754.869
Értékesítés	-852.800
Valós érték különbözet	-272.909
Záró érték 2023. június 30-án	24.170.881

A Csoport a SunDell Estate Nyrt. és leányvállalatai tulajdonában lévő ingatlanok közül az alábbiakat tartja nyilván a befektetési célú ingatlanok között: a tulajdonában lévő Mystery Hotelt, a Dessewffy Investment Kft. ingatlanait, a SunDell Estate Nyrt. két leányvállalatában lévő Duna parti telkeket, ahol az építkezés elkészültét követően a Csoport az ingatlanokat bérbe adja majd, a Fogarasi Business Center épületét, melyben irodákat ad

bérbe, az Erzsébet királyné útja 108-110. építési telket, melyen jelenleg bérbeadási célú ingatlan építése zajlik, illetve a Kodály Köröndön az Andrassy út 83-85 szám alatti tetőtérben lévő 13 lakást, melyeket szintén bérbeadási céllal szerzett a vállalat. 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 Csoport tulajdonában lévő II. kerület Hárshegyi út 34/C épületet a jövőben szintén bérbeadási céllal kívánja hasznosítani. Az ingatlanokat a megjelenítést követően az IAS40 szerint valós értéken értékeli.

A Csoport, mint lízingbeadó azonosította magát a Mystery Hotel bérlet esetében operatív lízing keretében, melynek további közzétételei a 3.9 megjegyzés alatt találhatók.

Az ingatlanok 2022. december 31-i és 2023. június 30-i valós értékei a Colliers Magyarország Kft., független értékbecslő által végzett értékelésein alapulnak. Az ingatlanok értékelése összhangban van a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 11. § (1) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság portfoliójában 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 2022. december 31-én és 2023.06.30.-án az alábbiak szerint alakult:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>					
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	-725.733
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
Desswffy 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

2022.12.31.-én a befektetési célú valós értéke 24.641.242 ezer forint volt. 2023.12.31.-én a befektetési célú ingatlanok valós érték különbségetéből eredő nyereség 2.858.612 ezer forint volt. Korrekciós tényezőként volt szükséges figyelembe venni a műhely értékesítésénél a korábban elszámolt valós érték különbséget 22.419 eFt-ot, mely kivezetésre került, illetve a konszolidált hitelfelvételi költségek aktiválásánál a valós érték különbségetből 123.922 eFt korrekció keletkezett a piaci értékre történő értékelés miatt.

2023. június 30.	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	-4.630
Mystery Hotel	-	-	6.470.000	6.470.000	-114.926
Dessewffy műhely, iroda	-	-	639.000	639.000	-36.000
Dessewffy Körönd	-	-	3.717.524	3.717.524	375.870
Dessewffy Fogarasi Business Center	-	-	709.000	709.000	-3.000
Dessewffy Garden irodák	-	-	559.167	559.167	-
Dessewffy 1 iroda+1 felszíni beálló értékesítés	-	-	-	-	2.357
Erzsébet királyné útja	-	-	4.340.000	4.340.000	419.596
XPDON Rose lakások	-	-	1.916.190	1.916.190	-20.312
Hárshegy Resort Sedona Garden lakások, garázsok	-	-	1.600.000	1.600.000	-129.637
visszabontás	-	-	-	-	-762.167
Összesen	-	-	24.170.881	24.170.881	-272.909

2023. június 30-án a befektetési célú ingatlanok valós értéke 24.170.881 ezer forint volt, a valós érték különbözetéből eredő veszteség -272.909 ezer forint. Korrekciós tényezőként volt szükség figyelembe venni a Dessewffy Investment Kft-ből és a Sedona 38 Invest Kft-ből értékesített, illetve készletre átsorolt ingatlanok korábban elszámolt valós érték különbözetét (2.357 ezer forint, illetve 762.167 ezer forint), mely kivezetésre került.

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 2023.06.30-i valós érték érzékenységvizsgálat nem került végrehajtásra: Paskal Rose Lakópark bérbeadott lakások, Paskal Garden bérbeadandó lakások, Paskal Garden bérbeadandó irodák, Duna part I. és II. ütem, Kodály Körönd.

A Csoport a befektetési célú ingatlanok valós értékére érzékenységvizsgálatot 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	6.470.000		Változás bérleti díjakban		
				-5%	0%	5%
			0,5%	5.860.000	6.020.000	6.170.000
			0%	6.300.000	6.470.000	6.650.000
			-0,5%	6.810.000	7.010.000	7.210.000
Dessewffy Investment	Üzlethelyiségek - üzemeltető által	639.000		Változás bérleti díjakban		
				-5%	0%	5%
			0,5%	580.000	594.000	611.000
			0%	620.000	639.000	656.000
			-0,5%	670.000	687.000	710.000
Fogarasi Business Center	Irodák – üzemeltető által	709.000		Változás bérleti díjakban		
				-5%	0%	5%
			0,5%	612.000	628.000	643.000
			0%	690.000	709.000	724.000
			-0,5%	786.000	810.000	833.000
Saját fejlesztésű, tervezett bérbeadási hasznosítású projektek						
Erzsébet királyné útja	Lakóingatlan	4.340.000		Változás bérleti díjakban és eladási árakban		
				-5%	0%	5%
			0,5%	3.760.000	4.290.000	4.820.000
			0%	3.800.000	4.340.000	4.870.000
			-0,5%	3.850.000	4.390.000	4.930.000

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 lejáratral. 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. Egyéb részesedések

A Gaudetti Ingatlan Kft. 2023.06.30.-án értékesített a PhoenArchitekt Kft.-ben meglévő 49%-os részesedéséből 30%-ot, így a részesedés mértéke 19%-ra csökkent. A fentiek miatt 2023.06.30-án a PhoenArchitekt Kft. már nem minősül társult vállalkozásnak, a megmaradt 19%-os részesedés átsorolásra került az Egyéb részesedések-re 4.443 ezer forint valós értéken.

3.5. Tőkemódszerrel értékelt részesedések

Az alábbiakban található a Csoport társult és közös vezetésű vállalkozásai 2022. december 31-én és 2023. június 30-án. A Gaudetti Ingatlan Kft. 2023.06.30.-án értékesített 30%-ot a PhoenArchitekt Kft.-ben meglévő 49%-os részesedéséből, aminek következtében a részesedése 19%-ra csökkent, így a PhoenArchitekt Kft. 2023.06.30.-án már nem minősül társult vállalkozásnak. Minden társult és közös vezetésű vállalkozás az IAS 28 szerinti tőkemódszer alapján került értékelésre.

Entitás neve	2022.12.31	2023.06.30
PhoenArchitekt Kft	Társult vállalkozás	-
Meqhlyn Kft.	Közös vezetésű vállalkozás	Közös vezetésű vállalkozás

A befektetések könyv szerinti értéke az egyes időszakok végén:

adatok ezer forintban

Entitás neve	2022.12.31	2023.06.30
PhoenArchitekt Kft	0	-
Meqhlyn Kft.	1.325.534	1.344.498

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

adatok ezer forintban

	Magya- rázatok	2022	2023.06.30
Nyitó érték január 1-én		7.062.020	1.325.534
Társult és közös vezetésű vállalatokban tárgyévben vásárolt befektetés értéke	[1]	0	0
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	[2]	-4.000	24.307
<i>Társult és közös vezetésű vállalkozások megszerzésekor a fizetett ellenértékben lévő negatív üzleti vagy cégérték</i>	[2a]	0	0
<i>Társult és közös vezetésű vállalatok saját tőke változásából Csoportra jutó rész</i>	[2b]	-4.000	24.307
Társult vállalatból leányvállalattá válás	[3]	0	0
Társult és közös vezetésű vállalatok értékesítése	[4]	0	-900
Társult vállalat átsorolása egyéb részesedéssé	[5]	0	-4.443
Egyéb		0	0
Záró érték december 31-én		1.325.534	1.344.498

[2] Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetőségű vállalkozások eredményéből való részesedés:

- [2b] Az egyes társult és közös vezetőségű vállalkozások saját tőkéjének változásából a Csoportra jutó rész.

[4] Társult és közös vezetőségű vállalatok értékesítése:

- A Gaudetti Ingatlan Kft. által értékesített, PhoenArchitekt Kft.-ben lévő 30%-os részesedés értéke

[5] Társult vállalat átsorolása egyéb részesedéssé:

- A Gaudetti Ingatlan Kft. PhoenArchitekt Kft.-ben megmaradt 19%-os részesedésének átsorolása

A csoport szempontjából jelentős társult vagy közös vezetőségű vállalkozások pénzügyi adatai

2023. június 30-án a Csoport szempontjából jelentős társult vagy közös vezetőségű 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	2023.06.30
Nyitó konszolidált nettó eszközérték 2022.12.31	2.651.067
Tárgyévi eredmény	307.927
Záró konszolidált nettó eszközérték 2023.06.30	2.958.994
Változás a befektetésekből	0
Csoportra jutó rész (%)	50,00%
Csoportra jutó nyereség (ezer Ft)	1.479.498
Csoporton belül adott osztalék	-135.000
Tőkemódszerrel értékelt részesedések záró érték 2023.06.30	1.344.498

3.6. Készletek

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.06.30
Befejezetlen termelés és félkész termékek	8.927.281	14.949.393
Késztermékek	14.958.083	8.897.755
Kereskedelmi áruk és közvetített szolgáltatások	7.222.784	6.664.893
Összesen	31.108.148	30.512.041

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 biztosítékként elzálogosított készleteket.

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

<i>adatok ezer forintban</i>	Készletek
Nyitó érték 2022. január 1-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 ingatlanra	-1.661.550
Záró érték 2022. december 31-én	31.108.148
Fejlesztési költségek	3.830.848
Beszerzés	347.897
Kivezetések (értékesítés)	-5.637.551
Aktivált kamatok	175.601
Átsorolás befektetési célú ingatlanra	687.098
Záró érték 2023. június 30-án	30.512.041

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 2023. I. félévében aktiválási ráta számítást alkalmazva arányosan aktiválta a hitelfelvételi költségeket, mind az általános, mind a speciális célú hitelek esetén.

Mivel a ténylegesen felmerült fejlesztési költségek (készlet érték) egyenlege kisebb, mint a 2023.06.30-i záró hitelállomány, a tárgyévben felmerült kamatráfordításra aktiválási rátát kell alkalmazni.

A Csoport által kikalkulált aktiválási ráta alapján a felmerült kamatráfordítás 40%-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.

3.7. Vevői követelések

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.06.30
Vevőkövetelések	1.259.705	1.820.974
Vevői értékvesztés	-938	-
Összesen	1.258.767	1.820.974

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 2022. 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. második félévben zárul itt is a használatbavétel.

Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:
Nyitó érték 2022. január 1-én	-
Tárgyévi növekedés	938
Tárgyévi csökkenés (visszaírás)	-
Záró érték 2022. december 31-én	938
Tárgyévi növekedés	-
Tárgyévi csökkenés (visszaírás)	-
Záró érték 2023. június 30-án	938

3.8. Adott kölcsönök

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.06.30
Kölcsön - Schweidel Investment Kft	0	0
Kölcsön - Meqhlyn Kft.	5.000	0
Kölcsön - Pöltenberg Investment Kft.	0	0
Összesen	5.000	0

A felsorolt kölcsön éven belüli lejáratú, emellett a vállalkozásoknak adott kölcsönök mindegyike kamatmentes. A 2022.12.31.-én fennálló kölcsön 2023. I. félévében rendezésre került.

A rövid lejáratú kölcsönök mozgása:

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.06.30
Nyitó érték január 1-én	691.000	5.000
Leányvállalatok megszerzése	0	0
Leányvállalatok kikerülése	0	0
Kölcsön nyújtás	5.000	0
Kölcsön törlesztés	691.000	5.000
Kompensáció	0	0
Záró érték június 30.-án	5.000	0

3.9. Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.06.30
Lízingkövetelések	235.074	0
Lízingkövetelések összesen	235.074	0
Egyéb követelések		
Adott előlegek	3.405.680	2.100.367
Részesedések értékesítéséből származó követelés	220.000	227.000
Zártolt pénzeszközök	0	0
Saját részvény értékesítésével kapcsolatos követelés	882.000	137.000
Vevői előleg áfa	737.260	600.033
Áfa követelés	354.699	211
Különféle egyéb követelések	663.519	3.772.888
Aktív időbeli elhatárolások	530.926	967.963
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások összesen	6.794.085	7.805.462
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek		
Ingatlanközvetítői jutalék, ügyvédi díj	450.401	498.553
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek összesen	450.401	498.553

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. 2023.06.30-án 0 ezer forint volt a lízingkövetelés, mivel 2023.01.01-től megváltoztak a bérleti szerződés feltételei és a bérleti díj már egyenletesen, fix összegben keletkezik.

Az egyéb követelések között kerülnek kimutatásra a beruházásokra és szolgáltatásokra adott előlegek, 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.

3.10. Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek

<i>adatok ezer forintban</i>	Minősítési kategória	2022.12.31	2023.06.30
Készpénz állomány	-	248	398
Bankbetétek Ft-ban	Baa1, Baa3	700.982	120.615
Bankbetétek euró-ban	Baa3	20.486	4.091
Bankbetétek óvadék	-	3.000	0
Összesen		724.716	125.104

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.

3.11. Saját tőke

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.06.30
Jegyzett tőke	25 000	25.000
Tőketartalék	2 080 000	2.080.000
Eredménytartalék	10.951.034	9.635.807
Egyéb tartalékok	0	227.787
Visszavásárolt saját részvény	-1.102.000	-1.102.000
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen	11.954.034	10.866.594
Nem ellenőrző érdekeltség	13.062.302	11.191.035
Saját tőke összesen	25.016.336	22.057.629

3.11.1. Jegyzett tőke és törzsrészvények alakulása

<i>adatok ezer forintban</i>	Jegyzett tőke változása	Névérték (Ft/db)	Mennyiség (db)
Nyitó érték 2022. január 1-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
Névérték változás	-	-	-
Tárgyévi részvénykibocsátás	-	-	-
Záró érték 2023. június 30-án	25 000	1 Ft	25 000 000

A jegyzett tőkében nem történt változás 2022.12.31. óta.

3.11.2. Tőketartalék

<i>adatok ezer forintban</i>	Tőketartalék
Nyitó érték 2022. január 1-én	2.080.000
Tárgyévi részvénykibocsátás névértéken felüli része	-
Záró érték 2022. december 31-én	2 080 000
Záró érték 2023. június 30-án	2 080 000

A tőketartalék értékében nem történt változás 2022.12.31. óta.

3.11.3. Eredménytartalék

<i>adatok ezer forintban</i>	Eredménytartalék
Nyitó érték 2022. január 1-én	11.362.939
Tárgyévi eredmény	509.511
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	-921.416
Záró érték 2022. december 31-én	10.951.034
Tárgyévi eredmény	-1.067.441
Egyéb mozgás	-20.000
Záró érték 2023. június 30-án	9.863.594

3.11.4. Nem ellenőrző érdekeltség

A csoport alábbi tagjai rendelkeznek nem ellenőrző érdekeltséggel:

Entitás neve	Székhely	2022.12.31	2023.06.30
Copa Carpa Sundell Estate Nyrt.*	Magyarország	50,00%	50,00%
	Magyarország	39,67%	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.

Entitás neve	Nem ellenőrző érdekeltség jutó eredmény		Nem ellenőrző érdekeltség értéke	
	2022.12.31	2023.06.30	2022.12.31	2023.06.30
Copa Carpa Kft.	-8.641	-3.010	889.015	886.005
Grado Estate Zrt.	-3.928	0	0	0
Sundell Estate Nyrt.	80.673	-323.915	12.173.287	10.302.020
Összesen	68.104	-326.925	13.062.302	11.188.025

Az alábbi táblázat a nem ellenőrző érdekeltségek mozgásait tartalmazza:

adatok ezer forintban	Magyarázat	2022.12.31	2023.06.30
Nyitó egyenleg január 1-jén		10.633.162	13.062.302
Leányvállalatok megszerzése	[1]	0	0
Osztalék nem ellenőrző részesedésnek	[2]	-979.000	-1.628.271
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó eredmény	[3]	68.104	-242.997
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	[4]	-1.202.464	0
Leányvállalat értékesítése	[5]	0	0
Saját részvény visszavásárlás értékesítés	[6]	4.542.500	0
Záró egyenleg december 31-én		13.062.302	11.191.035

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

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

3.12. 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

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2023. június 30.

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.06.30
Kötvénytartozások	18.634.679	19.465.179
Hosszú lejáratú hitelek	472.800	497.912
Összesen	19.107.479	19.963.091

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
Tárgyévi kamat	151.895
Törlesztés (kamatfizetés)	0
Kötvénykötelezettség 2023. június 30.-án	5.196.443
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>151.895</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 2023. június 30.-án	9.899.285
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>290.932</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.

<i>adatok ezer forintban</i>	Sundell – 2031/A Green kötvény
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2021.07.09
Futamidő lejárat	2031.07.09
Ügyleti kamatláb	3,65%
Piaci kamatláb	6,24%
Kötvénykötelezettség értéke 2023. június 30.-án	4.958.916
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>146.638</i>

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 lejárat 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.

<i>adatok ezer forintban</i>	XPDON – NHP hitel
Hosszú lejáratú hitel	
Kibocsátás dátuma	2020.09.28
Futamidő lejárat	2040.09.20
Ügyleti kamatláb	2,5%
Piaci kamatláb	11%
Hosszú lejáratú hitel értéke 2023. június 30.-án	497.912

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 elhatárolta 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 lejáratú 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

3.13. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.06.30
GOPD NKP kötvény kamattámogatás hosszú lejáratú része	457.804	429.091
MFB Invest szindikátusi megállapodásból származó kötelezettség	8.106.193	9.015.759
Összesen	8.563.997	9.444.850

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 az MFB Invest Zrt.-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%
EIR 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
Tárgyévi kamat	407.967
Törlesztés	-117.709
Visszaváltási kötelezettség 2023. június 30.-án	9.306.017
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>290.258</i>

3.14. Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.06.30
Rövid lejáratú kölcsönök	122.019	1.393.367
Összesen	122.019	1.393.367

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	2022.12.31	2023.06.30
Lagoune Invest Kft. kölcsön	0%	éven belüli	122.000	122.000
Ügyvezetői kölcsön	0%	éven belüli	19	0
Egyéb társaságtól kapott kölcsön	0%	éven belüli	0	1.271.367
Összesen			122.019	1.393.367

3.15. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.06.30
Szállítói kötelezettségek	72.564	364.065
Összesen	72.564	364.065

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

3.16. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.06.30
Adók és járulékok	362.774	189.711
Passzív időbeli elhatárolások	848.224	3.651.732
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	144.226	660.178
Kötvény és visszaváltási kötelezettség kamat rövid lejáratú része	1.797.547	299.476
Összesen	3.152.771	4.801.098
<i>Ebből: pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>2.153.860</i>	<i>1.117.668</i>
<i>Ebből: nem pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>998.911</i>	<i>3.683.430</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>	2022.12.31	2023.06.30
Generálkivitelezői költségek, műszaki ellenőri tevékenységek, könyvvizsgálati díj, tanácsadói szolgáltatások	402.846	505.425
Árbevétel elhatárolás	436.004	3.141.327
Bankköltség	5.493	576
Kamatelhatárolás és egyéb költség	3.881	4.404
Összesen	848.224	3.651.732

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.

3.17. Vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek)

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.06.30
Paskal Rose Lakópark vevői előlegek és foglalók	46.850	45.350
Paskal Garden Lakópark vevői előlegek és foglalók	9.883.469	7.702.553
Hárshegy Resort előlegek	200.000	413.482
Körönd koncepció vevői előlegek	75.000	175.000
West5 Lakópark Csata utca vevői előlegek és foglalók	898.306	648.130
Hun u. (Catanum) vevői előlegek és foglalók	0	89.838
Paskal Rose 2 vevői előlegek és foglalók	0	112.693
Összesen	11.103.625	9.187.046
<i>Ebből: hosszú lejáratú</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Ebből: rövid lejáratú

11.103.625

9.187.046

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

3.18. Pénzügyi instrumentumok valós értéke

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke értékelési kategóriánként:

<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

<i>adatok ezer forintban</i>	Könyv szerinti érték	Valós érték
2023. június 30		
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	125.104	125.104
Vevői követelések	1.820.974	1.820.974
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	7.593.895	7.593.895
Összesen	9.539.973	9.539.973

adatok ezer forintban

2023. június 30

**Könyv szerinti
érték**

Valós érték

Pénzügyi kötelezettségek

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök

Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvénykötelezettséget is)	20.392.182	12.356.210
Kölcsönkötelezettség	9.015.759	5.670.992
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	364.064	364.064
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	1.393.367	1.393.367
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	1.117.670	1.117.670

Összesen	32.283.042	20.902.302
-----------------	-------------------	-------------------

A management úgy ítélte meg, hogy a pénzeszközök, pénzeszköz egyenértékesekek, 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. 2022. decemberében és 2023. I. félévében 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.

adatok ezer forintban

2022.06.30

2023.06.30

Saját fejlesztésű ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel	7.843.733	6.613.007
Garázsok, üzlethelyiségek bérletéből származó bevétel	22.920	73.100
Operatív lízingből származó árbevétel	125.821	164.293
Egyéb bevétel, előnyös vételen elért nyereség	159.324	140.201

Összesen	8.151.798	6.990.601
-----------------	------------------	------------------

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

A Csoport nem rendelkezik olyan vevőkkel kötött szerződésekkel, amelyeknél a jelentős finanszírozási komponens fennállna.

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:

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2023. június 30.

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2022.06.30	2023.06.30
Lízingbevétel (kivéve az indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételeket) (+)	125.821	164.293
Indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételek (+)	0	0
Lízingbevétel összesen	125.821	164.293

A nem felmondható operatív lízingszerződések alapján a jövőbeli minimális bérleti díjak 2023. június 30.-án a következők:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2022.06.30	2023.06.30
Éven belül esedékes	251.642	185.565
1-5 év között esedékes	1.009.326	1.855.650
5 éven túl esedékes	0	1.484.520
Összesen	1.260.968	3.525.735

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 lejárata 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 tárgy félévben -731.587 ezer Ft, míg 2022.06.30.-án -5.090.977 ezer Ft volt.

4.3. Anyagköltségek

A Csoport az anyagköltségek között jellemzően a közüzemi díjakat és a vásárolt telkek értékét mutatja ki, melyek a tárgy félévben 26.297 ezer Ft-ot, míg 2022.06.30.-án 236.305 eFt-ot tettek ki.

4.4. Igénybe vett szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.06.30	2023.06.30
Szállítás-rakodás, raktározás költségei	5	0
Bérleti díjak	1.652	1.716
Karbantartási költségek	780	1.601
Hirdetés, reklám, marketing költségei	54.598	33.378
Oktatás és továbbképzés költségei	0	6.053
Telefon költség	2.728	749
Ügyművelési, számviteli és tanácsadási szolgáltatások költségei	88.910	93.608
Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége	2.132.299	4.359.628
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	703.398	345.484
Összesen	2.984.369	4.842.217

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>	2022.06.30	2023.06.30
Eladott áruk beszerzési értéke	799.190	1.327.662
Összesen	799.190	1.327.662

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, amelyek 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>	2022.06.30	2023.06.30
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	3.282	10.479
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	32.503	46.012
Biztosítási díjak	3.852	4.377
Részvények forgalomban tartási díja	6.528	7.055
Összesen	46.165	67.923

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>	2022.06.30	2023.06.30
Béreköltségek	85.635	143.024
Bérfelrakások	10.425	17.532
Személyi jellegű egyéb kifizetések	278	1.235
Összesen	96.338	161.791

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák a bérköltségeket és a bérjárulékokat, valamint a személyi jellegű egyéb kifizetéseket.

A Csoport átlagos statisztikai állományi létszáma a tárgyidőszakban 13 fő, előző időszakban 6 fő volt.

4.8. Értécsökkenés és amortizáció

A Csoport az értécsökkenés és amortizációs leírás során mutatja ki az immateriális javak és tárgyi eszközök amortizációját és értécsökkenést. Az értécsökkenés lineáris módszerrel kerül elszámolásra. Az immateriális javak és tárgyi eszközök értécsökkenése a tárgy félévben 1.456 ezer forint, míg 2022.06.30.-án 547 ezer forintot tett ki.

A tárgyidőszakban elszámolt értécsökkenést és amortizációt a 3.2 pont tartalmazza.

4.9. Egyéb működési ráfordítások

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.06.30	2023.06.30
Értékesített immateriális javak és tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	0
Kötbér, késedelmi kamat és behajtási költségátalány	55	342
Elszámolt adók, illetékek, hozzájárulások	183	50.961
Költségek ellentételezésére adott támogatás, juttatás	10.000	0
Leányvállalat értékesítésén elért veszteség	17.232	0
Készletekre elszámolt értékvesztés	136.168	33.449
Különféle egyéb ráfordítások	164	1.532
Összesen	163.802	86.284

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>	2022.06.30	2023.06.30
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	60 000	0
Befektetési célú ingatlanok értékelési vesztesége	0	-272.909
Összesen	60 000	-272.909

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>	2022.06.30	2023.06.30
Pénzügyi műveletek bevételei		
Kapott kamatok	33.141	0
Árfolyamnyereség	1.887	9.871
Egyéb pénzügyi műveletek	4.638	28.741
Bevételek összesen	39.666	38.612

adatok ezer forintban

Pénzügyi műveletek ráfordításai	2022.06.30	2023.06.30
Fizetett kamatok	227.884	878.195
Árfolyamveszteség	295	6.172
Ráfordítások összesen	228.179	884.367

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. (Izd. 3.6 megjegyzés készletek)

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

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.06.30	2023.06.30
Társultak megszerzésekor a fizetett ellenértékben lévő negatív üzleti vagy cégérték	0	0
Társult vállalkozások saját tőke változásából Csoportra jutó rész	38.176	22.124
Társult vállalat részvénykibocsátása miatti tulajdoni hányad hígulás	0	0
Összesen	38.176	22.124

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.

4.13. Nyereségadók

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.06.30	2023.06.30
Társasági adó	0	-9.858
Helyi iparüzési adó	0	0
Innovációs járulék	0	0
Összesen	0	-9.858
Halasztott adó (- ráfordítás/ + bevétel)	5.823	-319
Összesen	5.823	-319
Adóráfordítás	5.823	-10.177

Az effektív adó levezetést az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>adatok ezer HUF-ban</i>	Magya- rázatok	2022.06.30	2023.06.30
Adózás előtti eredmény		-1 356 198	638 826
Anyavállalat nyereségadó kulcsával (9%) számított elvárt nyereségadó		-122 058	57 494
Adóhatások:			
Leányvállalat értékesítésén keletkezett eredmény adóhatása	[1]	0	0
Leányvállalatok megszerzésekor keletkezett negatív üzleti vagy cégérték adóhatása	[2]	0	0
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés adóhatása	[3]	0	1.191
Társult és közös vezetésű vállalatok értékesítésén keletkezett eredmény	[1]	0	0

Tőkemódszeres részesedés valós érték különbözete leányvállalattá válás miatt	[4]	0	0
Korábbi években képzett elhatárolt veszteség leírása	[5]	0	0
Egyéb	[6]	5.823	8.186
Nyereségadó		5.823	10.177

[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.

[6] Az Egyéb soron megjelenő különbözetek főként azokat a különbözeteket tartalmazzák, amelyekre halasztott adóeszköz nem került felvételre. Adott kölcsön kamatbevétel kiesés miatt keletkezett adóalap növelés, emellett itt jelenik meg a helyi iparűzési 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	2022.06.30	2023.06.30
Adózott eredmény (eFt)	-1.350.384	-1.047.252
Folytatódó tevékenységből	-1.350.384	-1.047.252
Megszűnő tevékenységből	0	0
Törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	25.000.000	25.000.000
Egy törzsrészvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (Ft/db)	-54,02	-41,89
Folytatódó tevékenységből	-54,02	-41,89
Megszűnt tevékenységből	0,00	0,00

A hígított részvényenkénti eredmény számításánál a forgalomban lévő törzsrészvények átlagos számát módosítani kell, azzal a feltételezéssel, hogy az összes potenciális hígító hatású instrumentum részvényre lesz cserélve. 2022. június 30-án és 203. június 30-án a Csoport nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

5. Felvásárlások, értékesítések

2023. május 22-én a SunDell Estate Nyrt. értékesítette egyik leányvállalatban, a Vendvidék Real Estate Kft-ben szerzett 100% részesedését független feleknek.

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 érdekeltségei, 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>	2022.06.30	2023.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	32.109
Nem irányító érdekeltségek	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	3.987.976	0
Összesen	3.987.976	32.109

6.1.2. Termékek és szolgáltatások beszerzése

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.06.30	2023.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Nem irányító érdekeltségek	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	6.431.346
Összesen	0	6.431.346

A DakotaÉpítő Kft. az épületépítési projektekből generálkivitelezőként nyújt szolgáltatást a Sundell Estate Nyrt-nek. A generálkivitelező tulajdonosváltás miatt csak 2021.09.30-ig, majd 2022.10.11 óta vezető tisztségviselő változás miatt újra kapcsolt vállalkozása a SunDell Csoportnak. Generálkivitelezés költsége 2023.06.30-ig terjedő időszakban 6.030.266 eFt volt.

A SunDell Estate Nyrt. egyik leányvállalatába került ingatlan kapcsán a Csoportba került kapcsolt vállalkozásként a KollégaÉpítő Kft., melynek generálkivitelezési költsége 2023.06.30-ig 400.390 eFt.

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

Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben (adatok ezer forintban)	2022.12.31	2023.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
A Csoport leányvállalatának kulcspozícióban lévő vezetője	55.399	798.528
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
Összesen	55.399	798.528

A kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek elsősorban értékesítési tranzakciókból származnak és az értékesítés időpontja után egy éven belül esedékesek. A kötelezettségekre kamat nem került felszámításra.

6.1.4. Termékek, szolgáltatások beszerzéséből, követelésekből, kötelezettségekből származó év végi egyenlegek

Szolgáltatások beszerzése (adatok ezer forintban)	2022.12.31	2023.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Nem irányító érdekeltségek	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	2.562.425	1.509.448
Összesen	2.562.425	1.509.448

6.1.5. Kapcsolt feleknek adott kölcsönök és kapcsolt felektől kapott kölcsönök év végi egyenlegei

Kapcsolt felektől kapott kölcsönök (adatok ezer forintban)	2022.12.31	2023.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	29.000
Nem irányító érdekeltségek	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
Összesen	0	29.000

A kapott kölcsönök egy éven belül esedékesek, rövid lejáratúak és kamat nem került rájuk felszámításra.

Kapcsolt feleknek adott kölcsönök (adatok ezer forintban)	2022.12.31	2023.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Nem irányító érdekeltségek	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	50.000	50.000
Összesen	50.000	50.000

Az adott kölcsönök egy éven belül esedékesek, rövid lejáratúak és kamat nem került rájuk felszámításra.

6.1.6. 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 vezetésű 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 2022. december 31-én végződő üzleti évben és 2023. I. félévében.

6.2.2. Kapott kölcsönök

<i>adatok ezer forintban</i>	Tulajdonosok
Nyitó egyenleg 2022.01.01-jén	19
Kölcsön törlesztés	0
Kölcsön nyújtás	0
Kamat	0
Záró egyenleg 2022.12.31-én	19
Kölcsön törlesztés	-19
Kölcsön nyújtás	0
Kamat	0
Záró egyenleg 2023.06.30-án	0

A Csoport a kulcspozícióban lévő vezetőktől kapott 19 eFt kölcsönt 2023. I. félévében törlesztette, így 2023.06.30.-án nincs fennálló kölcsöntartozása kulcspozícióban lévő vezetők felé.

6.2.3. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.06.30
Igazgatósági tagok	222.620	787.379
Kulcspozícióban lévő vezető által ellenőrzött társaság	0	176.486
Összesen	222.620	963.865

6.2.4. Termékek és szolgáltatások beszerzése

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.06.30	2023.06.30
Kulcspozícióban lévő vezető által ellenőrzött társaság	29.000	40.000
Összesen	29.000	40.000

6.3. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

<i>Megnevezés (adatok ezer forintban)</i>	2022.06.30	2023.06.30
Tiszteletdíj Igazgatóság	3.630	10.560
Tiszteletdíj Audit/Felügyelő Bizottság	1.800	8.082
Munkabér	10.272	19.080
Járulékok	2.042	2.480
Összesen	17.744	40.202

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 túlnyomó része 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.

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2023. június 30.

<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

<i>adatok ezer forintban</i> 2023. június 30	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	1.720.547	1.701.028	14.324.662	23.318.524
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	112.528	0	429.091	0
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	1.393.367	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	364.064	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	4.776.998	0	24.102	0
Tényleges adókötelezettség	9.851	0	0	0
Összesen	8.377.355	1.701.028	14.777.855	23.318.524

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 - 2022. január 1.	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
Leányvállalat megszerzése	0	0	0	0
Leányvállalat értékesítése	0	0	0	0
Kötvényhez kapcsolódó támogatás	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
Pénzáramok	0	909.566	1.271.348	2.180.914
Kamat	855.612	0	0	855.612
Kötvényhez kapcsolódó kamattámogatás	0	-28.713	0	-28.713
Egyéb	0	0	0	0
Záró érték – 2023. június 30.	19.963.091	9.444.850	1.393.367	30.801.309

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 tőke költséget. A Csoport tőkének definiálja a saját tőkét és a hosszú lejáratú kötelezettségeket (ezeket részletes bemutatását a 3.11, 3.12 és 3.13 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	2022.12.31	2023.06.30
Tőkeáttételi mutató (Idegen és saját tőke aránya)	Hosszú lejáratú kötvény kötelezettségek/ Saját tőke	110,61%	134,61%

A Csoport hosszú távú tőkeszerkezeti célkitűzése 100%-os tőkeáttételi mutató (idegen és saját tőke aránya) fenntartása. A Csoport ehhez viszonyulva törekszik a tőkeáttételi mutató [50%-150%]-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 2022 során a kívánt sávba mozdították, viszont 2023.06.30.-án a mutató magasabb a kívántnál.

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.

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	Szerződéses értékesítés 2023.06.30	Függő követelés 2022.12.31	<i>adatok ezer Ft-ban</i>
			Függő követelés 2022.12.31
Paskal Garden	33.780.137	6.182.662	4.365.464
West5 Lakópark	6.647.143	1.016.318	1.262.050
Hárshegy Resort	1.008.000	110.000	810.000
Kodály Körönd	277.457	50.000	101.457
Paskal Rose 2	306.000	-	247.000
Hun utca	4.400.188	-	4.084.438
Összesen	46.418.924	7.358.980	10.870.409

A Csoport mérlegen kívüli kötelezettségként tartja nyilván az ingatlanok generálkivitelizezési 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>	
	2022.12.31	2023.06.30
Paskal Garden	965.064	321.636
Budakeszi út	478.952	222.630
Hárshegy Resort	25.182	-
Üllő	341.429	353.160
Kodály Körönd	-	-
Hun utca	7.900.000	7.365.365
Paskal Rose 2	2.936.400	3.296.711
Erzsébet királyné útja	5.789.807	5.378.489
Zsigárd utca	45.000	45.000
Hajdú utca	41.100	25.000
Összesen	18.522.934	17.007.992

GOPD Nyrt. és Copa Carpa Kft.

A GOPD Nyrt. a 3.13 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 osztalékkelőleg 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, valamint 2023. I. félévében szintén csökkentve lett 117.709 eFt összegű 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 db, 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 2023. június 30.-án 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, Csata utca, Hárshegy 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 irodák 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 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.

2023.06.30	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Egyéb	Szegmens Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	6.607.908	242.492	0	6.850.400
Egyéb bevételek	119.138	21.063	0	140.201
Aktivált saját teljesítmények értéke	-731.587	0	0	-731.587
Anyagköltségek	26.522	-234	8	26.296
Igénybe vett szolgáltatások értéke	4.621.778	26.708	193.731	4.842.217
Eladott áruk beszerzési értéke	1.327.662	0	0	1.327.662
Egyéb szolgáltatások értéke	42.005	7.813	18.107	67.925
Személyi jellegű ráfordítások	130.590	23.249	7.953	161.791
Értécsökkenési és amortizáció leírás	1.238	218	0	1.456
Egyéb ráfordítások	81.662	4.411	211	86.284
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	0	-272.909	0	-272.909
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetési vállalkozások eredményéből való részesedés	22.124	0	0	22.124
Szegmens profit	-213.874	-71.519	-220.009	-505.402
Pénzügyi műveletek bevételei	3.204	566	34.842	38.612
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-700.930	-30.953	-152.483	-884.366
Adózás előtti eredmény	-911.600	-101.906	-337.650	-1.351.156
<i>Ebből folytatódó tevékenység</i>	<i>-911.600</i>	<i>-101.906</i>	<i>-337.650</i>	<i>-1.351.156</i>
<i>Ebből megszűnő tevékenység</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Eszközök - 2023.06.30	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Egyéb	Szegmens Összesen
Befektetési célú ingatlanok	0	14.010.881	0	14.010.881
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	0	10.160.000	0	10.160.000
Készletek	30.438.519	73 522	0	30.512.041
Tárgyi eszközök	696.978	1.195	100	698.274
Tökemódszerrel értékelt részesedések	1.344.498	0	0	1.344.498
Egyéb eszközök	4.584.165	2.464.822	3.450.000	10.498.987
Szegmens Eszközök	37.064.161	26.710.420	3.450.100	67.224.681

Kötelezettségek - 2023.06.30	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Egyéb	Szegmens Összesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvénytartozást is)	14.268.735	497.912	5.196.443	19 963.091
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	1.242.367	0	151.000	1.393.367
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	9.444.850	0	3.684	9.448.534
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13.622.817	127.144	612.100	14.362.061
Szegmens Kötelezettségek	38.578.769	625.057	5.963.227	45.167.053

8.3. Beszámolási időszak utáni események

- A Társaság 2023. július 10-én nyilvánosságra hozta a zöld pénzügyi bizottság által elfogadott, 2021. júliusában kibocsátott zöld kötvényekhez kapcsolódó allokációs és környezeti hatás jelentést.
- A Társaság 2023. augusztus 10-ei közgyűlése megállapította Piukovics Gábor (születési idő: 1987.03.23.) igazgatósági tag tisztségének megszűnését (2023. július 19. napján kelt lemondó nyilatkozatának értelmében), ezzel egyidejűleg megszavazta Uzsoki András felügyelőbizottsági tag visszahívását, Horváth Gábor Ferenc új felügyelőbizottsági és auditbizottsági taggá választását, Piukovics Gábor (születési idő: 1965.03.16.) igazgatósági taggá választását, Uzsoki András igazgatósági taggá, illetve igazgatósági elnökké választását, döntött az új igazgatósági és felügyelőbizottsági tagok díjazása megállapításáról, valamint ezekre tekintettel a Társaság Alapszabályának módosításáról.

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