

**GOPD Nyrt.**

**ÉVES JELENTÉS**

**2022.12.31-én végződő évre**

<b>Tartalomjegyzék - Éves Jelentés 2022.12.31-én végződő évre</b>	<b>Oldalszám</b>
Konszolidált Üzleti Jelentés	3
Konszolidált Pénzügyi Kimutatók az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint	20
Független Könyvvizsgálói Jelentés (konszolidált)	90
Egyedi Pénzügyi Kimutatók	97
Független Könyvvizsgálói Jelentés (egyedi)	117
Felelősségvállaló nyilatkozat	123

---

**GOPD NYRT.**

**KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS**

**2022. évi üzleti tevékenységről**

## Tartalom

1	Céginformációk a Társaságról .....	4
2	Társaság tevékenysége .....	5
2.1	Egyéb kiegészítések .....	5
2.1.1	Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika .....	5
2.1.2	Környezetvédelem.....	5
2.1.3	Kutatás és kísérleti fejlesztés.....	5
2.2	Részvényinformációk.....	5
3	Társaságirányítás .....	6
3.1	Igazgatóság .....	6
3.2	Felügyelőbizottság.....	7
3.3	Auditbizottság .....	7
3.4	Közgyűlés .....	8
4	Kockázatok.....	8
4.1	Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok .....	8
4.2	Kereslet változása .....	8
4.3	COVID-19 .....	9
4.4	Szabályozási kockázat.....	9
4.5	Alvállalkozói kockázat.....	9
4.6	Lakásárak alakulása .....	9
4.7	Építési költségek emelkedése.....	9
4.8	Működési kockázat – SunDell, mint SZIT.....	10
4.9	Pénzügyi kockázatok.....	10
4.10	Kockázatkezelési mechanizmusok.....	10
5	A Társaság cégcsoportjának tagjai: .....	11
5.1	Leányvállalatok:.....	11
5.1.1	SunDell Estate Nyrt.....	11
5.1.2	Gaudetti Ingatlan Kft. ....	11
5.1.3	Oregon 21 Ingatlan Kft. ....	12
5.1.4	Santa Cruz Invest Kft.....	12
5.1.5	L.B Hungarchitect Kft.....	12
5.1.6	Copa Carpa Kft.....	12
5.2	Társult vállalkozások:.....	12
5.2.1	PhoenArchitekt Kft. ....	12

5.3	Közös vezetésű vállalkozások: .....	12
5.3.1	Meqhlyn Kft. ....	12
6	2022-ben történt lényeges változások.....	13
7	Közgyűlések.....	15
8	Fordulónap utáni események.....	15
9	A Társaság 2022. évi tevékenységének értékelése és kilátásai.....	15
9.1	A 2022-es év összegzése.....	15
9.2	Stratégia, jövőbeli kilátások.....	16
9.3	2022-es pénzügyi helyzet rövid bemutatása.....	17

**GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS - 2022**

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „Társaság”, vagy „GOPD”) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény, a Budapesti Értéktőzsde Zrt.) „Az Xtend általános üzletszabályzata” (a továbbiakban „Szabályzat”), valamint a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban „PM Rendelet”) alapján elkészítette, és ezúton közzéteszi a 2022. pénzügyi évre vonatkozó konszolidált üzleti jelentését, valamint a 2022. pénzügyi évre vonatkozó pénzügyi kimutatásait (a továbbiakban együtt „Éves Jelentés”). A Társaság Éves Üzleti Jelentése és az Éves pénzügyi kimutatásai a PM Rendelet alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

**1 CÉGINFORMÁCIÓK A TÁRSASÁGRÓL**

A Társaság cégneve	<b>GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság</b>
A Társaság rövidített cégneve	GOPD Nyrt.
A Társaság székhelye	1148 Budapest, Fogarasi út 3., Magyarország
A Társaság honlapja	<a href="http://www.gopd.hu">www.gopd.hu</a>
A Társaság cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám	Budapest Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, 01-10-049841
A Társaság bejegyzésének időpontja:	2018. június 28.
A Társaság adószáma:	26362014-2-42
A Társaság tevékenységnek időtartama	határozatlan
A Társaság jogi formája	nyilvánosan működő részvénytársaság
Irányadó jog	magyar
A Társaság fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti év	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	A Társaság a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit a <a href="http://www.gopd.hu">www.gopd.hu</a> című honlapján, a BÉT <a href="http://www.bet.hu">www.bet.hu</a> című honlapján és az MNB által üzemeltetett <a href="http://www.kozzetetelek.mnb.hu">www.kozzetetelek.mnb.hu</a> című honlapon jelenteti meg.

## 2 TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE

A Társaság saját tulajdonú ingatlanok adásvételére és fejlesztésére, ingatlankezelésre, épületépítési projektek szervezésére, lakó- és nem lakó épület építésére, illetve saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadására és üzemeltetésére jött létre. A Társaság a leányvállalatokkal együtt alkotja a Társasági csoportot (továbbiakban „Csoport”).

A GOPD holdingtársaságként fogja össze a cégcsoportba tartozó leányvállalatok és társult vállalatok irányítását, amelyeken keresztül főleg értékesítésre és bérbeadásra fejleszt ingatlanokat. A Társaság felügyeli a teljes fejlesztési folyamatot, a telek megvásárlásától az értékesítési tevékenységig. Az értékesítést követően az adott projekt lezárul.

A telekfejlesztés a GOPD projektcég leányvállalatain keresztül történik. Amennyiben a SunDell Estate Nyrt (továbbiakban „SunDell”), vagy leányvállalatai a fejlesztők, az építkezések kivitelezését a tulajdonosokkal hosszútávú üzleti kapcsolatban álló generálkivitelezők és alvállalkozók végzik.

Az ingatlan inkubációs projektek elvégzése során a GOPD által közvetlenül vagy SunDell-től eltérő leányvállalatán keresztül megvásárolt telkek vagy egyéb ingatlanok részleges fejlesztése történik, együttműködve a PhoenArchitekt Kft-vel, a Csoport építészeti tervező társult vállalkozásával. Az előkészített ingatlanok a SunDell és leányvállalatai, vagy harmadik felek részére kerülnek értékesítésre.

### 2.1 Egyéb kiegészítések

#### 2.1.1 Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

A Csoport előre mutatóan gondolkodik és működik a munkavállalók egyenlő bánásmódjára és szakmai különbözőségére törekedve, minden jellegű diszkriminációt elutasít. Ezzel együtt a Csoport mérete miatt nem indokolt foglalkoztatás- és sokszínűségi politika kialakítása. A Csoport kiemelt figyelmet fordít a munkavédelemi előírások betartására az építkezéseken.

#### 2.1.2 Környezetvédelem

Ugyan a Csoport tevékenysége nem kiemelt kockázatú a környezetre, a Csoport a jelenlegi és jövőbeli ingatlanfejlesztési projektek során is előtérbe helyezi az energiahatékony épületek kialakítását, ügyelve a mindenkori érvényben lévő jogszabályokra. A Csoport a projektek során a felhasznált anyagok és berendezések kiválasztása során körültekintően jár el, hogy elkerülje a környeztkárosítást.

#### 2.1.3 Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság semmilyen jellegű kutatás és kísérleti fejlesztéshez kapcsolódó tevékenységet nem végez.

## 2.2 Részvényinformációk

A Társaság alaptőkéje 2020.12.31-én 21.000.000,- Ft volt, mely 210.000 db 100 Ft névértékű azonos jogokat biztosító névre szóló törzsrészvényekből állt, 2021.05.07-én 4.000.000 db, darabonként 1 Ft névértékű és 521 Ft kibocsátási értékű részvényt bocsátott ki a Társaság, az évközbeni 1:100 arányú részvényfelosztás, illetve további részvényrábocsátás következtében így 2021.12.31-re az alábbiak szerint módosult az alaptőke:

Névérték: 1 HUF

Részvények darabszáma: 25.000.000

ISIN kód: HU0000186911

A részvények szabadon átruházhatóak.

Az alaptőkében a 2022. évben változás nem történt.

**Tulajdonosi szerkezet:**

	<b>2021.12.31.</b>	<b>2022.06.30.</b>	<b>2022.12.31.</b>
Piukovics András	16,76%	16,76%	16,76%
Piukovics Domonkos	16,76%	16,76%	16,76%
Piukovics Gábor	16,76%	16,76%	16,76%
Piukovics István	16,76%	16,76%	16,76%
Schweidel Investment Kft.	15,32%	15,32%	11,32%
Uzsoki András	5,20%	5,20%	5,20%
Santa Cruz Invest Kft.	0,00%	0,00%	4,00%
Közkézhányad	12,44%	12,44%	12,44%
<b>Összesen</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### **3 TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁS**

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

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

Az igazgatóság másik két tagja Piukovics István és Szendrői Gábor, képviseleti joguk együttes.

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

#### **3.1 Igazgatóság**

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

A Társaság igazgatósága 2022. december 31-én az alábbi személyekből állt:

- 1. Piukovics Gábor, önálló képviseleti joggal, igazgatóság elnöke*
- 2. Piukovics István, együttes képviseleti joggal, igazgatósági tag*
- 3. Szendrői Gábor, együttes képviseleti joggal, igazgatósági tag*



Az igazgatóság elnöke Piukovics Gábor. Szendrői Gábor igazgatósági tagsága mellett egyben a Társaság befektetői kapcsolattartója is. A Társaság igazgatósági tagjainak személyében 2020 július 7. napja óta nem történt változás.

### 3.2 Felügyelőbizottság

A Társaságnál 4 (négy) tagú felügyelőbizottság működik. A felügyelőbizottság a Társaság ügyvezetését ellenőrzi, feladatkörében eljárva a Társaság Igazgatóságának bármely tagjától, illetve a Társaság munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, bankszámláját, főkönyvét, valamint szerződéseit, egyéb dokumentumait megvizsgálhatja.

A Társaság Felügyelőbizottsága 2019. június 13. napjától 2022. szeptember 20. napjáig az alábbi személyekből áll:

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

A Társaság 2022. szeptember 20-án megtartott rendkívüli közgyűlés határozatlan időtartamra a Társaság felügyelőbizottságának független tagjává választotta dr. Mernyei Ákos Pétert, erre tekintettel a Társaság alapszabályát módosítva 2022. szeptember 20-tól, 2022. december 31. napjára is vonatkozóan a Társaság Felügyelőbizottsága:

1. *Kékesi Márton*
2. *Lukácsné Akúcs Rita*
3. *dr. Pataki Edina*
4. *dr. Mernyei Ákos Péter*

### 3.3 Auditbizottság

A Társaság Auditbizottságának tagjai, akik 2019. június 13. napjától töltik be pozíciójukat:

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

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

hatékonyságának, a pénzügyi beszámolás folyamatának figyelemmel kísérése, valamint szükség esetén ajánlások megfogalmazása.

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

### 3.4 Közgyűlés

Az összes részvényesből álló közgyűlés a Társaság legfőbb döntéshozó szerve. Az éves rendes közgyűlés dönt többek között az éves beszámoló elfogadásáról, az osztalékfizetéséről. Emellett a közgyűlés hatáskörébe tartozik például, de nem kizárólag az alaptörvényhez kapcsolódó döntések, Igazgatósági és Felügyelőbizottsági tagok megválasztása és visszahívása, könyvvizsgáló megválasztása és visszahívása, Alapszabály módosítása.

## 4 KOCKÁZATOK

A Csoportra mind gazdaság, mind iparágspecifikus kockázatok vonatkoznak. A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása elsődlegesen a Csoport igazgatóságának feladata, ezeket szükség esetén felülvizsgálják.

### 4.1 Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok

A Csoport működése tekintetében ki van téve a magyar, és európai gazdaságok makrogazdasági, politikai és jogrendszeri tényezőinek, így az infláció, a kamatszint és a beruházások szintje, amelyek meghatározóak a Csoport forráshelyzetére, forrásköltségére és eredményére nézve. Továbbá a magyarországi politikai rendszer megváltozása kihatással lehet a magyar gazdaság teljesítményére. A makrogazdasági és politikai tényezők esetleges kedvezőtlen alakulása esetén tehát a bekövetkező kedvezőtlen folyamatok hatásaitól a Csoport sem függetlenítheti magát és jövedelmezősége negatívan alakulhat.

### 4.2 Kereslet változása

A szabad lakások kínálatának jelentős csökkenését eredményezte az elmúlt időszak jelentős lakáseladási száma a kínálat növekedéséhez mérten, emellett a lakások 78%-a esetében nőtt a kínálati ár 2022 második negyedévében az ELTINGA lakáspiaci elemző társaság szerint. Az Otthon Centrum Újlakáspiaci Körkép elnevezésű 2022 októberben kiadott újlakáspiaci elemzése szerint 2022 harmadik negyedévében is folytatódott az újlakás kínálat csökkenése 15,6%-kal kevesebb projekt van megvalósítás alatt a 2021-es év azonos időszakához képest. Az NHP Zöld Otthon Program 2021 második félévében és 2022 első félévében támogatta a növekvő keresletet. A Csoport számos projektje energiahatékony lakóépületek fejlesztésére irányul, így megfelel a Magyar Nemzeti Bank által kezdeményezett és támogatott NHP Zöld Otthon Program követelményrendszerének, mely segítségével a vevők kedvezményesen (évi 2,5%-os kamattal) juthattak finanszírozáshoz lakásvárláshoz. A 2021. 10. 04-én indított program 200 milliárd forintos keretösszeggel rendelkezett, amely keretet 2022. április 5-én 100 milliárd forinttal bővítette az MNB, a keret kimerülése utánra hosszú távú célkitűzésként jelölte meg az energiahatékony új lakásokra való átmenetet. Ha a jövőben a vevők számára kedvező finanszírozási forrást nehéz elérni, potenciálisan csökkenhet a kereslet a Csoport által megépített lakások iránt.

### 4.3 COVID-19

A 2020-ban kezdődő világjárvány a Csoport működésére több tekintetben is hatással volt. Az első és második hullámokat követően az értékesítés üteme csökkent, illetve a projektek kivitelezése is a tervezettnél lassabban valósult meg a járványügyi előírások, megbetegedések következtében. A későbbi hullámok a Csoport működését jelentősen nem befolyásolták. A Csoport a világjárvány negatív hatásainak csökkentésére a személyes kontaktusokat minimálisra csökkentette, partnereit folyamatosan tájékoztatta, ahol ezt a folyamatok lehetővé tették, áttért az érintés és érintkezésmentes eljárásrendre, emellett ésszerű költségcsökkentési intézkedéseket vezetett be. A Csoport pozitív jövőbeli kilátásokkal bír, a jövőben a járvány működésre kifejtett hatásának csökkenésére, a befektetési célú ingatlanok (üzlethelységek, iroda, hotel) stabilan magas kihasználtságára számít.

### 4.4 Szabályozási kockázat

Lakóingatlanok építése az illetékes megyei kormányhivatal építésügyi hatósága által kiadott építési- és használatbavételi engedélyhez kötött. Az engedélyezési eljárás elhúzódása, az engedélyezést érintő valamely jogszabály módosulása, illetve valamely előírt feltételnek csak jelentős többletköltséggel történő teljesítése kihat a Csoport eredményességére.

### 4.5 Alvállalkozói kockázat

A Csoport tevékenységéhez generálkivitelezőket, és így alvállalkozókat vesz igénybe. A generálkivitelezőkkel, alvállalkozókkal szoros és stabil kapcsolatrendszer alakított ki, aminek köszönhetően számít a további együttműködés zavartalanságára. A generálkivitelezői, alvállalkozói kör, amellyel a Csoport együtt dolgozik tapasztaltak és megbízható munkaerőellátottsággal rendelkeznek. Lehetséges kockázatként merülhet fel a munkaerőhiány további alakulása. A bizonytalan emberi erőforrások miatt az alvállalkozók munkájának minősége változó lehet, a vállalási határidők hosszabbodnak és a határidő csúszásához vezethet. A minőségi hibák javításának költségei, a határidőcsúszás miatti kötbérigények ronthatják a Csoport nyereségességét.

### 4.6 Lakásárak alakulása

A korábbi években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető: 2021 negyedik negyedében az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára 14 %-kal haladta meg a 2020-as év azonos időszakai értéket az ELTINGA lakáspiaci elemző társaság szerint, míg ez a növekedés 2022. első félévében 16%-os volt. Az MNB 2022 novemberében adott ki lakáspiaci jelentést, mely szerint 2022 második negyedében a 2022-es év azonos időszakához képest 24,8%-kal nőttek a lakásárak. Ez a növekedés 2022 harmadik negyedében jelentősen csökkent, reálértelemben éves 1,7%-ra. A trend módosulását a harmadik negyedében emellett a csökkenő tranzakciószám is mutatta, a lakáspiaci adásvételek száma az MNB jelentése szerint éves szinten 22,6 %-kal csökkent. Ugyanakkor nem zárható ki a lakásárakban bekövetkező stagnálás vagy csökkenés, amely a növekvő építőipari költségek mellett, hátrányos hatással lehet a Csoport eredményességére.

### 4.7 Építési költségek emelkedése

A jelenlegi magas építési költségek esetleges további emelkedése - kiemelt tekintettel a jelenlegi inflációs környezetre - hátrányosan érintheti az ingatlan piacot, mivel azok a lakás vételárak további emelkedéséhez vezethetnek. Ez befolyásolhatja a kereslet további alakulását.

#### 4.8 Működési kockázat – SunDell, mint SZIT

A Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságról szóló (továbbiakban „SZIT”) törvény szerinti feltételek: A SunDell SZIT-ként kíván működni, amely forma kedvezményes adózási elbírálásban részesül. A SunDell 2020.07.31-i forduló nappal kérte a nyilvántartásba vételét a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál, és ez a 2020.09.24-én kelt értesítés szerint 2020.07.31. hatállyal meg is történt. A 2022.12.31-es pénzügyi kimutatásokban a SZIT kritériumoknak a SunDell megfelel.

#### 4.9 Pénzügyi kockázatok

A Csoport hosszú lejáratú kötelezettségei között található a kibocsátott, GOPD 2031/A, SUNDELL 2030/A, és SUNDELL 2031/A az MNB által indított Növekedési Kötvényprogram (NKP) kötvényprogram keretében kibocsátott kötvények. Mivel a kibocsátott kötvények fix kamatozásúak, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatláb-kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A 2023-as évben a GOPD 2031/A kötvény után 272,25 mFt, a két SunDell kötvény után összesen 558,25 mFt kamatot szükséges fizetni, mely kamatfizetési napok a második félévre esnek, ez nem okoz likviditási gondot a Csoportnak. A Csoportnak korlátozott kitétsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak. A költségek esetén a devizás tételek aránya kevesebb mint 1%. A Csoport fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

#### 4.10 Kockázatkezelési mechanizmusok

Mivel nem sok lépcsős belső jóváhagyási folyamatok vannak jelen a Csoportban, ezáltal hatékonyabban és célzottabban van lehetőségük a döntéshozóknak kezelni a felmerült kockázatokat.

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

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

## 5 A TÁRSASÁG CÉGCSONPORTJÁNAK TAGJAI:

<b>Leányvállalatok, társult és közös vezetésű vállalkozások</b>	<b>Tevékenység</b>	<b>2021.12.31-i tulajdoni hányad</b>	<b>2022.12.31-i tulajdoni hányad</b>
SunDell Estate Nyrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, építési beruházások végrehajtása	63,66%	60,33%
Gaudetti Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	100,00%	100,00%
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Vagyonkezelés	100,00%	100,00%
Santa Cruz Invest Kft.	Lakó- és nem lakóépület építése	100,00%	100,00%
L.B Hungarchitect Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	0,00%	100,00%
Copa Carpa Kft.	Épületépítési projekt szervezése	50,00%	50,00%
Meqhlyn Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	50,00%	50,00%
PhoenArchitekt Kft.	Építészmérnöki tevékenység	49,00%	49,00%
Grado Estate Zrt.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	50,00%	100,00%

A Grado Estate Zrt. 100%-os tulajdonosa 2022.12.31-én a SunDell Estate Nyrt.

### 5.1 Leányvállalatok:

#### 5.1.1 SunDell Estate Nyrt.

A SunDell Estate Nyrt. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-140036) 2018. december 31. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A SunDell Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként (SZIT) működik, fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele, építési beruházások végrehajtása, melyet leányvállalatain keresztül: Szabályozott Ingatlanbefektetési Projektársaságokon (SZIP) keresztül vitez ki. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 659.310 darab közvetlen, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése a Copa Carpa Kft.-n keresztül 62.500 darab, HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészvény, amely összesen: 54,77%-os tulajdonrésztestesít meg. A Csoport 2021. december 21-én szerezte meg a kontrollt a SunDell, illetve egyúttal annak leányvállalatai felett.

#### 5.1.2 Gaudetti Ingatlan Kft.

A Gaudetti Ingatlan Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350539) 2019. december 2. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

### 5.1.3 Oregon 21 Ingatlan Kft.

Az Oregon 21 Ingatlan Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350538) 2019. november 20. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége vagyongazdálkodás. A Társaság, a társaságot 3.000.000, - forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

### 5.1.4 Santa Cruz Invest Kft.

A Santa Cruz Invest Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350459) 2019. november 19. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége lakó- és nem lakóépület építése. A Társaság, a társaságot 3.000.000, - forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

### 5.1.5 L.B Hungarchitect Kft.

Az L.B Hungarchitect Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-732853) 2004. december 16. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 100%, amelyet 2022. június 23-án szerzett meg.

### 5.1.6 Copa Carpa Kft.

A Copa Carpa Kft. (székhelye: 1065 Budapest, Hajós utca 29.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-289231) 2016. október 28. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. A Társaság 2020-ban, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50% a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése 50% az Oregon 21 Ingatlan Kft.-n keresztül, ami összesen: 100%-os részesedés, melyeket 2020 január 24. napján szerzett meg. Az Oregon 21 Ingatlan Kft 2021. november 5.-től nem tulajdonosa a Copa Carpa Kft.-nek, helyette a Csoporton kívüli tulajdonossal rendelkezik: így 2021-ben a Társaság összes tulajdonosi részesedése 50% a Copa Carpa Kft.-ben. A Copa Carpa Kft. továbbra is leányvállalatként kerül konszolidálásra a 2022-es évben: a Csoport hozzájárulása nélkül nem kinevezhető új ügyvezető igazgató a leányvállalatban, így az 50%-os részesedés ellenére a Társaság ellenőrzése alatt maradt a Copa Carpa Kft.

## 5.2 Társult vállalkozások:

### 5.2.1 PhoenArchitekt Kft.

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

## 5.3 Közös vezetésű vállalkozások:

### 5.3.1 Meqhlyn Kft.

A Meqhlyn Kft. (székhelye: 1064 Budapest, Vörösmarty utca 77.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-288872) 2016. október 19. napján alapították Green-Rose Kft. néven. A társaság fő tevékenysége üzletvitel,

egyéb vezetési tanácsadás. A Társaság, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50%, amelyet 2021. november 5-én szerzett meg a Santa Cruz Invest Kft-n keresztül. A Csoport beszámolójában nem kerül konszolidálásra a Meqhlyn Kft.

## **6 2022-BEN TÖRTÉNT LÉNYEGES VÁLTOZÁSOK**

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

- A Társaság 2022. január 14-én tett közzé tájékoztatást: a 2021. november 8. napján közzétett, a Társaságot érintő jelentős ügyletről szóló tájékoztatáshoz kapcsolódóan a Kibocsátóhoz 2022. január 13. napján beérkezett értesítés szerint a Budapest Főváros Önkormányzata, mint eladó és GOPD, mint vevő által 2021. november 5. napján a Budapest II. kerület, belterület 10914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatt található, műemléki védelem alatt álló ingatlan adásvétele tárgyában megkötött szerződés 2022. január 3. napján hatályba lépett.
- A SunDell 100%-os leányvállalata, a Bryce 42 Invest Kft., mint vevő 2022. január 13. napján ingatlan-adásvételi szerződést kötött a PiuÉpítő Kft-vel, mint eladóval a Balatonföldvár, belterület 1555/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 0048 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan adásvétele tárgyában. A telekre a SunDell csoport 76 lakásból álló lakóépület építését tervezi.
- A GOPD és a SunDell március 31-én tett közzé tájékoztatást a befektetési és szindikátusi szerződés megkötéséről, mely keretén belül a Sundell befektetők (MFBI, MFB VBTM) 237.000 db alaptőke-emelés során kibocsátandó darabonként 100 forint névértékű és 38.000 forint kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált Sundell törzsrészvény átvételére vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat tételét vállalták, a részvények 9.006 millió forint összegű kibocsátási értékének megfizetését vállalták a szerződésben rögzített befektetési előfeltételek teljesülése esetén.
- A 2022. februárjában kialakult orosz-ukrán konfliktus a Csoport működésére jelenleg nincs közvetlen hatással. A Csoport és generálkivitelezői, alvállalkozói köre nem volt kitett a Sberbank működésének. A Csoport figyelemmel követi a gazdasági következményeket és ezek figyelembevételével hozza meg jövőre vonatkozó döntéseit.
- A SunDell a 2022. február 18. napján és február 21. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 114.000 db törzsrészvényt értékesített. Ezt követően a SunDell által tulajdonolt saját részvények összmenyisége: 0 db.
- A Budapesti Értéktőzsde Zrt. a 21/XBond/2022. számú határozatával regisztrálta a Társaság által HU0000361076 ISIN azonosító alatt kibocsátott 110 db, azaz egyszáztiz darab, darabonként 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint névértékű, GOPD 2031/A Kötvény elnevezésű, névre szóló, dematerializált kötvényt az XBond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszer értékpapírlistáján. A kötvények első kereskedési napja: 2022. március 11.

- A Csoport három új leányvállalattal bővült, 2022. június 23-án megvásárolta a L.B Hungarchitect Kft., CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. és az L.B. Vetus Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os részesedését. A SunDell a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. és az L.B. Vetus Ingatlanfejlesztő Kft. megvásárlásával megszerezte a Budapest XI. kerület, belterület 43587/11 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1 ha 3262 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant, illetve a Budapest XI. kerület, belterület 43587/17 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1 ha 930 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant. A megvásárolt telkek képzik a tervezett Duna part projekt alapját. A Társaság az L.B. Hungarchitect Kft. megvásárlásának következtében a 2026. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra szóló bérleti szerződés alapján üzemelteti a Magyar Állam tulajdonában és a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság vagyongazdálkodásában lévő, Budapest XI. kerület, belterület 43629 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon, a Duna jobb part 1639+820 fkm szelvényében lévő Budapest XI/27. számú raszterben kialakított, kishajók fogadására alkalmas, közforgalmú kikötőhelyet.
- 2022. október 25-én a Scope Ratings GmbH független hitelminősítő tette közzé, hogy elvégezte a Társaság, illetve a Társaság által a 2021. év negyedik negyedévében kibocsátott, az állami tulajdonban lévő Magyar Fejlesztési Bank által a névérték 80%-áig garantált kötvények hitelminősítésének felülvizsgálatát. A Scope Ratings GmbH sajtóközleményében megerősítette a Társaság kapcsán korábban megállapított B/Stabil, illetve a kötvények kapcsán korábban megállapított B+ hitelminősítést.
- A Santa Cruz Invest Kft. 2022. november 3. napján kötött csereszerződést, mellyel a tulajdonában lévő 19 db, a GOPD által HU0000359450 ISIN azonosító alatt kibocsátott, GOPD 2023/A elnevezésű, darabonként 58.000.000 forint névértékű, 2023. január 17. napján lejáró diszkont kötvényt összesen 1.000.000 db, a GOPD által HU0000186911 ISIN azonosító alatt kibocsátott, darabonként 1,- Ft névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvényre cserélte. Az ügyletet követően a Társaság leányvállalata által tulajdonolt saját részvények össznévértékének az alaptőkéhez viszonyított aránya: 4,00%.
- A Gaudetti Ingatlan Kft. 2022. november 8. napján kötött kötvény-adásvételi szerződésekkel 19 db, a GOPD által HU0000359450 ISIN azonosító alatt kibocsátott, GOPD 2023/A elnevezésű, darabonként 58.000.000 forint névértékű, 2023. január 17. napján lejáró diszkont kötvényt vásárolt.
- A Társaság 2022. november 23-án kötött részvény-adásvételi szerződést, mellyel tőzsdén kívüli (OTC) ügylet keretében 32.800 db a SunDell által HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott, darabonként 100 forint névértékű, összesen 3.280.000 forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvényt vásárolt.
- Az Oregon 21 Ingatlan Kft. 2022. december 7. napján vásárolta meg a természetben Budapest II. kerület, Mecset utca 14., 13424/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlant. A Csoport stratégiájának megfelelően kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet tervez folytatni az ingatlanon, tervezetten 5 lakásos társasház építésére vonatkozóan.



## 7 KÖZGYŰLÉSEK

Dátum	Tárgy
2022.03.24	Új könyvvizsgáló megválasztása, díjazás megállapítása, erre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása
2022.04.28	2021.évi egyedi beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; 2021.évi konszolidált beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; 2021. évi üzleti évre vonatkozó független könyvvizsgálói jelentés elfogadása; Döntés a szabad eredménytartalék felosztásáról; Döntés vezető tisztségviselők részére megadható felmentvény tárgyában; 2021. évi felelős társaságirányítási jelentés és javadalmazási jelentés elfogadása; Március 29-én létrejött befektetési és szindikátusi szerződés utólagos közgyűlési jóváhagyása; Új könyvvizsgáló megválasztása, díjazás megállapítása, erre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása
2022.09.20	Szavazás a Társaság módosított javadalmazási politikájáról; új felügyelőbizottsági tag megválasztása, döntés a díjazása megállapításáról, erre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása

## 8 FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

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

## 9 A TÁRSASÁG 2022. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE ÉS KILÁTÁSAI

### 9.1 A 2022-es év összegzése

A Csoport a 2021-es év eredményeire építve folytatta tovább a célok megvalósítását. A Csoport eredményesnek tekinti az elmúlt időszakot, amellett, hogy az üzleti környezetet több tényező is bizonytalanabbá tette: úgy, mint a Covid19 világjárvány okozta mindennapi nehézségek, az ukrán-orosz konfliktus okozta makrogazdasági hatások, az emelkedő inflációs és alapkamati környezet vagy

a szabályozói környezet gyors alakulása (pl.: ÁFA kérdéskör). A SunDell a Hiventures Zrt. által kezelt MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap és az MFB Invest Zrt. részéről 9,006 milliárd forint tőkét vont be alaptőke-emeléssel történő új részvények kibocsátásával. A tőkebevonás eredményeként a Csoport új telkeket tud megvásárolni, a projektek kivitelezését gyorsabban tudja megvalósítani. A GOPD leányvállalatán keresztül megvásárolta a Mecset utcai ingatlant, a SunDell részéről 2022-ben folytatódta a Paskal Garden „A” épületének lakás átadásai, továbbá elkészült a „B” épület is, 2022. decemberében itt is elkezdődött az átadás. A Paskal Garden „C” épületének építése is haladt tovább. 2021. év végén 100%-os készültséget ért el a West5 projekt, melyhez kapcsolódóan a lakások átadásai 2022-ben megkezdődtek és jelenleg is folyamatos. Mindezek mellett további projektek kezdődtek meg (Paskal Rose II), folytatódta (Hárshegy Resort), illetve kerültek a SunDell-hez, vagy leányvállalataihoz (Zsigárd utca, Hajdú utca, Balatonföldvár, Duna parti telkek, Üllő, Erzsébet királyné útja, Budakeszi út). Az Erzsébet királyné útja és Budakeszi út projektek a GOPD ingatlaninkubációs tevékenységét követően kerültek a SunDell tulajdonába.

A SunDell csoport emellett bővítette bérbeadási célú portfólióját, 2022 második félévében megvásárolta az XPDON Zrt-t és Fogarasi Business Center-t kifejezetten hosszú távú szemléletet képviselve, más bevételi forrásokat is kiépítve, bővítve.

A Társaságnak peres ügye nincs folyamatban.

## 9.2 Stratégia, jövőbeli kilátások

A Társaság fő profilja az ingatlanfejlesztés: budapesti vagy Budapest agglomerációjához tartozó lakóparkok építtetése a teljes folyamatban történő aktív részvétellel. A befektetési fókusz elsősorban 100-200 lakásos pesti lakóparkok vagy ennél kisebb, de prémium kivitelezésű lakások. A Csoport célja emellett a bérbeadási portfólió bővítése, mind saját építésű lakások bérbeadásával, mind kész ingatlanok vásárlásával. A telekfejlesztés a holdingtársaság projektcég leányvállalatain keresztül történik. A Társaság a tevékenységeit a csoport tagjain és saját akvizícióin keresztül végezte.

A piaci kockázatok és körülmények felmérése mellett a Csoport célja kiemelkedő minőségű, vevői elégedettséget eredményező ingatlanok fejlesztése, fókuszált méretben és válogatott elhelyezkedésű telkeken.

A Csoport középtávú stratégiája a jelenleg folyamatban lévő projektek minél gyorsabb befejezése, illetve a Csoport célját kielégítő rendelkezésre álló projektlehetőségek aktív felkutatása és jövőbeli kivitelezése. Ezek alapjául a Társaság törekszik a tőkekezelési célok figyelembevételével optimális finanszírozási struktúrát kialakítani.

A GOPD-n, illetve a SunDell-en kívüli leányvállalatokon keresztül az elkövetkező években évente 1-2 ingatlanfejlesztési projekt megkezdését tervezi, az elkészült ingatlanokat SunDell-nek vagy harmadik feleknek értékesítve. A Társaság 2021-ben kötött adásvételi szerződést a Budakeszi út telekre, a telekfejlesztési munkálatok 2022 I. félévében megkezdődtek, az ingatlan értékesítésre került 2022 II. félévében a SunDell számára, aki tovább folytatja a fejlesztést és saját használatra irodát alakít ki a műemlék épületben. A Grado Estate Zrt. leányvállalatán keresztül a kivitelezési munkálatok 2022-ben újraindultak a Budapest, 30319 hrsz. alatt elhelyezkedő ingatlanon, a leányvállalattal együtt a projektet a SunDell 2022 II. félévében vásárolta meg. Az GOPD leányvállalatán keresztül 2022. december 7. napján vásárolta meg a Mecset utca ingatlant, melyen a Csoport stratégiájának megfelelően kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet tervez folytatni, tervezetten 5 lakásos társasház

építésére vonatkozóan. Emellett a Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét a SunDell és SZIP leányvállalatai végzik.

A Csoport meglátása szerint az ingatlanfejlesztési piacon két tényező képes versenylőnyt biztosítani a szereplők számára: az ingatlanok elhelyezkedése és a generálkivitelezői, alvállalkozói kör. A Csoport saját megítélése szerint projektjei előnyös lokációban valósulnak meg. A Paskál Gyógy- és Strandfürdő és a Rákos-patak környéke egy „új”, zöldövezeti központot jelent az ingatlanpiacon. A terület továbbá kiváló közlekedési lehetőséggel rendelkezik. A Csoport kipróbált, stabil generálkivitelezői, alvállalkozói körrel működik együtt, ennek fő oka, hogy alvállalkozói megbízható munkaerő ellátottsággal rendelkeznek, következképpen, a Csoport vevői kiszámítható ütemezéssel és az elkészült lakások tekintetében magas minőséggel számolhatnak.

A SunDell folyamatban lévő projektjei közül több megfelel a 2021 őszén, az MNB kezdeményezésére indult Zöld Otthon Program energiahatékonysági elvárásainak. Ebben a helyzetben kiemelt hangsúlyt kapott, hogy a Csoport támogatni tudja a lakásvásárlókat a megfelelő banki konstrukció kialakításában.

### 9.3 2022-es pénzügyi helyzet rövid bemutatása

Az IFRS számviteli standardok előírásai alapján készített beszámoló alapján a Csoport főbb pénzügyi adatai (ezer Ft-ban) és mutatói (%-ban) a következők:

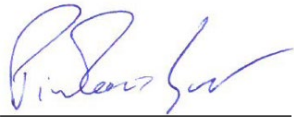
<b>Adat/mutató megnevezése</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Értékesítés nettó árbevétele	299 806	15 741 809
Egyéb bevételek	3 840 239	194 676
Adózott eredmény	5 987 456	577 615
Mérlegfőösszeg	59 667 527	67 191 085
Saját tőke	24 101 101	25 016 336
Ingatlan vagyon (Befektetési célú ingatlanok+ Készletek+ Budakeszi út 65-67. villa épület)	47 862 537	56 129 594
Eladósodottság (Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	41%	41%

**GOPD Nyrt.**

**Konszolidált Pénzügyi Kimutatások**  
**2022. december 31-re vonatkozóan**

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

**Budapest, 2023. április 6.**



**Piukovics Gábor**  
**Igazgatóság elnöke**

# Tartalomjegyzék

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

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

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

## Konzolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás

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

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

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

## Konzolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás

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

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

## Konzolidált Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban

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

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

## 1. Általános információk

### 1.1. A Csoport tevékenysége

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások aláírására jogosult személy:

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

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

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

Könyvvizsgálatért felelős személy: Kalavszky Márton

Kamarai tagsági szám: 007413

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

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

## 1.2. A Csoport tagjai

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

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

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

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

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

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

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

### 1.3. A Csoport struktúrájában bekövetkezett változások

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

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

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

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

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

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

<b>Felvásárolt cég neve</b>	<b>Felvásárlás dátuma</b>	<b>Megjegyzés száma</b>
Meqhlyn Kft.	2021. november 5.	4.12 megjegyzés

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

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

#### 1.4. Jelentős tárgyévi változások

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

- A Társaság 2022. január 14-én tett közzé tájékoztatást: a 2021. november 8. napján közzétett, a Társaságot érintő jelentős ügyletről szóló tájékoztatáshoz kapcsolódóan a Kibocsátóhoz 2022. január 13. napján beérkezett értesítés szerint a Budapest Főváros Önkormányzata, mint eladó és GOPD, mint vevő által 2021. november 5. napján a Budapest II. kerület, belterület 10914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatt található, műemléki védelem alatt álló ingatlan adásvétele tárgyában megkötött szerződés 2022. január 3. napján hatályba lépett.
- A SunDell Estate Nyrt. (továbbiakban SunDell) 100%-os leányvállalata, a Bryce 42 Invest Kft., mint vevő 2022. január 13. napján ingatlan-adásvételi szerződést kötött a PiuÉpítő Kft.-vel, mint eladóval a Balatonföldvár, belterület 1555/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 0048 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan adásvétele tárgyában. A telekre a SunDell csoport 76 lakásból álló lakóépület építését tervezi.
- A GOPD és a SunDell március 31-én tett közzé tájékoztatást a befektetési és szindikátusi szerződés megkötéséről, mely keretén belül a befektetők (MFBI, MFB VBTM) 237.000 db alaptőke-emelés során kibocsátandó darabonként 100 forint névértékű és 38.000 ezer forint kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált törzsrészcsevény átvételére vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat tételét vállalták, a részvények 9.006 millió forint összegű kibocsátási értékének megfizetését vállalták a szerződésben rögzített befektetési előfeltételek teljesülése esetén.
- A 2022. februárjában kialakult orosz-ukrán konfliktus a Csoport működésére jelenleg nincs közvetlen hatással. A Csoport és alvállalkozói köre nem volt kitett a Sberbank működésének. A Csoport figyelemmel követi a gazdasági következményeket és ezek figyelembevételével hozza meg jövőre vonatkozó döntéseit.
- A SunDell Estate Nyrt. a 2022. február 18. napján és február 21. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 114.000 db SunDell törzsrészcsevényt értékesített. Ezt követően a SunDell által tulajdonolt saját részvények összmennyisége: 0 db.
- A Budapesti Értéktőzsde Zrt. a 21/XBond/2022. számú határozatával regisztrálta a Társaság által HU0000361076 ISIN azonosító alatt kibocsátott 110 db, azaz százötven darab, darabonként 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint névértékű, GOPD 2031/A Kötvény elnevezésű, névre szóló, dematerializált kötvényt az XBond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszer értékpapírlistáján. A kötvények első kereskedési napja: 2022. március 11.
- A Csoport három új leányvállalattal bővült, 2022. június 23-án megvásárolta a L.B Hungarchitect Kft., CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. és az L.B. Vetus Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os részesedését. A SunDell Estate Nyrt. a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. és az L.B. Vetus Ingatlanfejlesztő Kft. megvásárlásával megszerezte a Budapest XI. kerület, belterület 43587/11 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1 ha 3262 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant, illetve a Budapest XI. kerület, belterület 43587/17 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1 ha 930 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant. A megvásárolt

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

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

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

### **2.1. A beszámoló készítés alapja**

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

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



az anyavállalat székhelyén, illetve a tőzsdei közzététel is megtörtént a [www.bet.hu](http://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 kitétség vagy ezekkel kapcsolatos jogok; valamint
- az a képesség, hogy a befektetést befogadó feletti hatalmát a befektetőt illető hozamok összegének befolyásolására használja.

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

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

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

## 2.3. Lényegességi küszöbérték és hibák

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

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

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

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

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

## 2.4. Új vagy módosított IFRS standardok

### A) Számviteli politika és közzétételek változásai

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.5. Jelentős számviteli becslések és feltételezések

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

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

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

### **Befektetési célú ingatlanok valós értéke**

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

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

### **Készletek nettó realizálható értéke (NRV)**

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

## **2.6. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai**

### **2.6.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek**

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

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

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

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

### **2.6.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés**

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

A Csoport forgóeszközként sorol be egy adott eszközt, ha:

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

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

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

A Csoport rövid lejáratúként sorol be egy kötelezettséget, ha:

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

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

### 2.6.3. Immateriális javak

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

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

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

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

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

*Hasznos élettartamok:*

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

### 2.6.4. Tárgyi eszközök

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

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

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

*Hasznos élettartam:*

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

### **2.6.5.2. Eszközvásárlás elszámolása**

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

### **2.6.5.3. Üzleti kombináció elszámolása**

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

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

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

### **2.6.5.4. Goodwill**

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

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

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

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

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

### **2.6.5.5. Közös irányítás alatt álló felek üzleti kombinációja**

Abban az esetben, ha az üzleti kombináció közös irányítás alatt álló felek között zajlik, ezek a tranzakciók nem tartoznak az IFRS 3 hatálya alá. Számviteli politika választásként 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 ügylet céljából tartja fenn. A befektetési célú ingatlanokat minden esetben bérbeadási céllal tartja a Csoport az IAS 40 standard szerint.

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

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

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

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

#### **Átsorolás:**

A Csoport egy ingatlant a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé akkor sorol át, ha a használatban változás áll be, amelyet egy későbbi eladás szándékával történő fejlesztés megkezdése bizonyít. Ha a Csoport úgy dönt, hogy fejlesztés nélkül idegeníti el a befektetési célú ingatlant, akkor az ingatlant továbbra is befektetési célú 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 (m<sup>2</sup>), ez alapján kerül felosztásra épületenként az önköltség.

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



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

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

### **2.6.8. Hitelfelvételi költségek**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.6.9. Pénzügyi eszközök**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.6.9.1. Pénzeszközök**

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

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

#### **2.6.9.2. Vevőkövetelések**

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

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

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

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

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

*Értékvesztési mátrix:*

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

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

### 2.6.10. Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

A pénzügyi kötelezettség kezdeti megjelenítésekor a Csoport valós értékén értékeli.

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

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

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

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

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

A Csoport a pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken értékeli.

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

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

### 2.6.11. Céltartalékok

Céltartalékot kell kimutatni, ha:

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

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

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

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

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

### Függő követelés és kötelezettség

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

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

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

### 2.6.12. Lízingek

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

- irányítja az azonosítható eszköz használatát (meghatározza hogyan és milyen célból használja azt) és
- megszerzi az összes gazdasági 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 bérletidő-engedmény formájában, amely a futamidő végén egyenlő lesz az értékesítés bevételeinek nagy részével); továbbá
- c) a lízingbe vevő egy további időszakra folytathatja a lízinget olyan lízingdíjért, amely lényegesen alacsonyabb a piaci lízingdíjnál.

#### ***Pénzügyi lízing***

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

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

A Csoportnak nincs pénzügyi lízing konstrukcióban bérbeadott ingatlana.

### **Operatív lízing**

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

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

A lízingbeadónak közzé kell tennie operatív lízingek esetén:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.6.13. Szerződéses kötelezettségek**

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

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

### ***Szerződésben lévő jelentős finanszírozási komponens***

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

### **2.6.14. Jövedelemadó**

A társasági adófizetési kötelezettsége tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.6.15. Osztalék**

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

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

#### **2.6.16. Mérlegen kívüli tételek**

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

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

#### **2.6.17. Értékesítés árbevétele**

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

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

1. lépés: beazonosítja a vevőkkel kötött szerződéseket,
2. lépés: beazonosítja a szerződésben szereplő teljesítési kötelezettségeket,
3. lépés: meghatározza az ügyleti árat,
4. lépés: 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 ingatlan a vevővel kötött szerződésben foglaltaknak megfelelően. Jelenleg nincsen olyan nem teljesített szerződéses kötelezettsége, amely befolyásolná az ingatlan vevő általi átvételét. Jelen esetben, ha az ingatlan birtokbaadása megtörténik (az ellenérték, a vételár teljes mértékben megfizetésre került, illetve, amikor a vevő birtokba vette az ingatlan).

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



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

A Csoport a teljesítési 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 árbevétel 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 építetésekhöz kapcsolódó költségek, ügyvédi díjak.

#### **2.6.21. Eladott áruk beszerzési értéke**

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

#### **2.6.22. Egyéb szolgáltatások értéke**

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

### **2.6.23. Személyi jellegű ráfordítások**

#### **2.6.23.1. Bérjellegű költségek**

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

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

#### **2.6.23.2. Egyéb személyi jellegű költségek**

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

### **2.6.24. Értécsökkenés és amortizációs leírás**

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

### **2.6.25. Egyéb működési bevételek és ráfordítások**

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

### **2.6.26. Pénzügyi eredmény**

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

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

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

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

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

### **2.6.27. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)**

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

### 3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

#### 3.1. Goodwill

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Csoport az ingatlant az IAS16 alapján tartja nyilván.

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

### 3.3. Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Érzékenységvizsgálat:

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

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

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

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

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

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

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

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

Az érzékenység vizsgálat során eltekintettünk a COVID-19 járvány által okozott piaci zavaroktól, ami jelentősen enyhült 2022 első felében, de figyelembe vettük a 2022. februárban kitört orosz-ukrán háború 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. Tőke módszerrel értékelt részesedések

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

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

#### A befektetések könyv szerinti értéke az egyes időszakok végén:

adatok ezer forintban

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

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

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

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

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



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

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

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

### A csoport szempontjából jelentős társult vagy közös vezetésű vállalkozások pénzügyi adatai

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

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

### 3.5. Készletek

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

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

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

A Csoport nem tart nyilván kötelezettségek biztosítékaként elzálogosított készleteket.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.6. Vevői követelések

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

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

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

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

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

Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:

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

### 3.7. Adott kölcsönök

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

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

A rövid lejáratú kölcsönök mozgása:

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

### 3.8. Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

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

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

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

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

### 3.9. Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek

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

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

### 3.10. Saját tőke

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

#### 3.10.1. Jegyzett tőke és törzsrészvények alakulása

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

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

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

#### 3.10.2. Tőketartalék

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

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

### 3.10.3. Eredménytartalék

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

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

### 3.10.4. Nem ellenőrző érdekeltség

A csoport alábbi tagjai rendelkeznek nem ellenőrző érdekeltséggel:

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

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

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

Az alábbi táblázat a nem ellenőrző érdekeltségek mozgásait tartalmazza:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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>	<b>GOPD – 2031/A kötvény</b>
<b>Tartozások kötvénykibocsátásból</b>	
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
<b>Könyv szerinti érték 2021. december 31-én</b>	<b>5 022 195</b>
Tárgyévi kamat	294 603
Törlesztés (kamatfizetés)	-272 250
<b>Kötvénykötelezettség 2022. december 31-én</b>	<b>5 044 548</b>
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>272 250</i>

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

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

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

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

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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



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

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>Sundell – 2031/A Green kötvény</b>
<b>Tartozások kötvénykibocsátásból</b>	
Kibocsátás dátuma	2021.07.09
Futamidő lejárata	2031.07.09
Ügyleti kamatláb	3,65%
Piaci kamatláb	6,24%
<b>Kötvénykötelezettség értéke 2022. december 31-én</b>	<b>4 812 279</b>
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>200 750</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 lejárata 2040.09.20, tőke és kamattörlesztés havonta történik egyenletes eloszlásban. Tekintettel arra, hogy a Csoport a pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken tartja nyilván, a felvásárlással keletkezett hitel különbözetet azonnal az eredményben számolta el.

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>XPDON – NHP hitel</b>
<b>Hosszú lejáratú hitel</b>	
Kibocsátás dátuma	2020.09.28
Futamidő lejárata	2040.09.20
Ügyleti kamatláb	2,5%
Piaci kamatláb	11%
<b>Hosszú lejáratú hitel értéke 2022. december 31-én</b>	<b>472 800</b>

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

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

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

### 3.12. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

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

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

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

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

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

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

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

### 3.13. Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek

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

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

Rövid lejáratú kölcsönök feltételei:

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

### 3.14. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)

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

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

### 3.15. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

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

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

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

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

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

### 3.16. Vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek)

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

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

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

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

### 3.17. Pénzügyi instrumentumok valós értéke

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke értékelési kategóriánkként:

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>Könyv szerinti érték</b>	<b>Valós érték</b>
<b>2022. december 31</b>		
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<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
<b>Összesen</b>	<b>8 777 568</b>	<b>8 777 568</b>

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>Könyv szerinti érték</b>	<b>Valós érték</b>
<b>2022. december 31</b>		
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<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
<b>Összesen</b>	<b>30 019 919</b>	<b>21 169 184</b>

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

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

## 4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő magyarázatok

### 4.1. Árbevétel és egyéb működési bevételek

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

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

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

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

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

#### 4.1.1. IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel

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

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

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

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

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

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

#### 4.2. Saját termelésű készletek állományváltozása

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

#### 4.3. Anyagköltségek

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

#### 4.4. Igénybe vett szolgáltatások értéke

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

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>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Eladott áruk beszerzési értéke	291 156	839 233
<b>Összesen</b>	<b>291 156</b>	<b>839 233</b>

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

#### 4.6. Egyéb szolgáltatások értéke

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

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

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

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

#### 4.8. Értékcsökkenés és amortizáció

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

A tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenést és amortizációt a 3.2 pont tartalmazza.

#### 4.9. Egyéb működési ráfordítások

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

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

#### 4.10. Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége

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

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

#### 4.11. Pénzügyi műveletek eredménye

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

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

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 ártértékeléseiből adódik. Az általános célú hitelek (kötvények) kamata aktiválásra került, így az a készletek között jelenik meg. (lsd. 3.5 megjegyzés készletek)

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

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

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

#### 4.13. Nyereségadók

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

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

<b>Adóráfordítás</b>	<b>-10 670</b>	<b>-61 210</b>
----------------------	----------------	----------------

Az effektív adó levezetést az alábbi táblázat tartalmazza:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.14. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

EPS (alap és hígított) folytatódó tevékenység	2021	2022
<b>Adózott eredmény (eFt)</b>	<b>5 987 456</b>	<b>577 615</b>
Folytatódó tevékenységből	6 151 352	577 615
Megszűnő tevékenységből	-163 896	0
<b>Törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)</b>	<b>23 619 178</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Egy törzsrészvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (Ft/db)</b>	<b>253,50</b>	<b>23,10</b>
Folytatódó tevékenységből	260,44	23,10
Megszűnt tevékenységből	-6,49	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. 2021. december 31-én és 2022. december 31-én a Csoport nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A törzsrészvények súlyozott átlagos számához kapcsolódó magyarázatok:

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

## 5. Felvásárlások

### 5.1. 2021 során történt felvásárlások

#### 5.1.1. Sundell Estate Nyrt. felvásárlása

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A társult vállalkozás tőkemódszeres és valós értéke az akvizíció időpontjában:

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

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

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

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

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

Pénzkiáramlás a GOPD csoportból:

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

## **5.2. 2022 során történt felvásárlások**

### **5.2.1. L.B. Hungarchitect Kft. felvásárlása**

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

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

Tranzakciók háttere:

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

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

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

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

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

### **5.2.3. Grado Estate Zrt. felvásárlása**

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

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

Tranzakció háttere:

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

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

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

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

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

## 6. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

### 6.1. Kapcsolt vállalkozások

A Csoport a következő vállalkozásokat azonosította kapcsolt feleknek:

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

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

#### 6.1.1. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

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



### 6.1.2. Termékek és szolgáltatások beszerzése

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

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

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

Az egyéb kapcsoló vállalkozásoknak nyújtott szolgáltatások megbízási díjat takarnak.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.1.5. Egyéb kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

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

## 6.2. Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók

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

### 6.2.1. Adott kölcsönök

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

### 6.2.2. Kapott kölcsönök

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

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

### 6.2.3. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

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

### 6.2.4. Termékek és szolgáltatások beszerzése

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

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

### 6.3. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

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

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

## 7. Pénzügyi kockázatkezelés

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

### 7.1. Pénzügyi kockázatkezelési politika

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

#### 7.1.1. Piaci kockázat

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

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

#### Cash flow és kamatláb kockázat

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

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

#### Árfolyamkockázat

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

A Csoportnak korlátozott kitétsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomórészt forintban denomináltak.

### 7.1.2. Likviditási kockázat

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

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

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

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

<i>adatok ezer forintban</i> <b>2022. december 31</b>	<b>1 és 12 hónap között esedékes</b>	<b>1 és 2 év között esedékes</b>	<b>2 és 5 év között esedékes</b>	<b>5 éven túl esedékes</b>
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
<b>Összesen</b>	<b>5 224 775</b>	<b>1 720 547</b>	<b>14 562 260</b>	<b>18 509 866</b>

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

## 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 3.10 és 3.11 megjegyzések tartalmazzák).

### Tőkeáttételi mutató

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

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

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

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

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

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

## 8. Egyéb kiegészítő információk

### 8.1. Mérlegen kívüli tételek

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

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

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

#### Függő követelések – szerződéses értékesítések

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

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

#### Beruházási kötelezettségvállalások

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

## **GOPD Nyrt. és Copa Carpa Kft.**

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

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

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

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

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

## 8.2. Szegmens információk

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

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

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



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

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

### 8.3. Beszámolási időszak utáni események

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

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

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A GOPD Nyrt. részvényeseinek

### A konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

#### Vélemény

Elvégeztük a GOPD Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatai (együtt a „Csoport”) mellékelt 2022. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely a 2022. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az összes eszköz, illetve az összes saját tőke és kötelezettség egyező végösszege 67 191 085 E Ft – valamint az ugyanezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból – melyben a tárgyévi teljes átfogó jövedelem 577 615 E Ft nyereség, konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatásból, konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását és magyarázó információkat is tartalmazó megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2022. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált jövedelmi helyzetéről és konszolidált cash flow-járól az Európai Unió („EU”) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban valamint azok minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a továbbiakban: „számviteli törvény”) az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított konszolidált éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készültek.

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a Nemzetközi Függetlenségi Standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az „IESBA Kódex”-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

## Könyvvizsgálati megközelítésünk

### Áttekintés

<i>Csoport lényegességi szint</i>	A Csoport könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 604 000 E Ft.
<i>Csoportkönyvvizsgálat hatóköre</i>	Az anyavállalat mellett egy leányvállalatot vontunk be teljeskörűen a könyvvizsgálatba, ezen felül meghatározott egyenlegek és tranzakciók vizsgálatát végeztük el további leányvállalatok esetében, mely egyenlegek összesen a Csoport konszolidált eszközének több, mint 99%-át teszik ki.
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Készletek értékelése</li><li>• Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása</li></ul>

A könyvvizsgálatunk megtervezése során meghatároztuk a lényegességi szintet és felmértük a konszolidált pénzügyi kimutatások lényeges hibás állításának kockázatait. Figyelembe vettük különös tekintettel azokat a területeket, amelyek vezetői megítélést igényelnek; például olyan jelentős számviteli becsléseket, amelyek feltételezéseken és bizonytalan jövőbeli eseményeken alapulnak. Mint minden könyvvizsgálatunk esetében, a kontrollok vezetés általi felülírásával kapcsolatos kockázatokkal is foglalkoztunk, ideértve többek között annak az értékelését, hogy azonosítottunk-e olyan, elfogultságra utaló bizonyítékokat, amelyek csalásból eredő lényeges hibás állításra utalnak.

### Lényegesség

Könyvvizsgálatunk hatókörét befolyásolta az általunk alkalmazott lényegességi szint. A könyvvizsgálat úgy kerül megtervezésre, hogy kellő bizonyosságot nyújtson arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából. A hibás állítások akkor minősülnek lényegesnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Szakmai megítélésünk alapján meghatároztunk a lényegességhez kapcsolódó bizonyos nagyságrendi küszöbértékeket, ideértve a konszolidált pénzügyi kimutatások egészére vonatkozó lényegességi szintet, amit az alábbi táblázatban mutatunk be. Ezek és egyéb minőségi tényezők figyelembevételének segítségével határoztuk meg a könyvvizsgálatunk hatókörét, a könyvvizsgálati eljárásaink jellegét, ütemezését és terjedelmét, valamint a hibák önmagukban vagy együttesen a konszolidált pénzügyi kimutatások egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

---

<i>Lényegességi szint</i>	604 000 E Ft
<i>Meghatározás módja</i>	Konzolidált mérlegfőösszeg 0,9%-a
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	<p>Azért választottuk a konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás szerinti összes eszköz értékét a viszonyítás alapjául, mert megítélésünk szerint, a konszolidált pénzügyi kimutatások felhasználói a Csoport teljesítményét jellemzően ez alapján értékelik és ez egy általánosan elfogadott viszonyítási alap.</p> <p>A lényegesség nagyságrendjének meghatározásakor 0,9%-os arányt vettük figyelembe, amely összhangban van a szektorban működő profitorientált társaságok esetében alkalmazott aránnyal.</p>

---

### ***A Csoport könyvvizsgálatának hatóköre***

A Csoport könyvvizsgálatának hatókörét úgy alakítottuk ki, hogy elegendő munkát végezzünk ahhoz, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egészére vonatkozóan véleményt tudjunk nyilvánítani, figyelembe véve a Csoport felépítését, számviteli folyamatait és kontrolljait és az iparágat, melyben a Csoport működik.

Egy leányvállalatot azonosítottunk, amely beszámolóját a könyvvizsgálatba bevontuk, mert a Csoport szempontjából azok méretük alapján jelentősek vagy kockázatoságuk miatt megítélésünk szerint indokolt a bevonásuk.

Ezen felül meghatározott egyenlegek és tranzakciók vizsgálatát végeztük el a Csoport különböző leányvállalatai esetében. A Csoport összes leányvállalata Magyarországon működik.

A további konszolidálásba bevont társaság esetében Csoport szinten hajtottunk végre elemző eljárásokat. Ezek a további Csoport szinten végrehajtott eljárásokkal, ideértve többek között a Csoporton belüli konszolidációs módosításokat, lehetővé tették, hogy a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásainak egészéről véleményt alkossunk.

### ***Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések***

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált pénzügyi kimutatások egészére vonatkozó könyvvizsgálatunkkal összefüggésben, az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

*Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések*

*A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések vonatkozásában elvégzett eljárások*

---

## **Készletek értékelése**

A Csoport készletei között az ingatlanfejlesztési tevékenységhez kapcsolódó lakásépítési projektek (lakóparkok), a projektek alapjául szolgáló telkek értéke, valamint a folyamatban lévő, illetve elkészült, de még át nem adott lakások fejlesztési költségei jelennek meg.

A költségek többek között a tervezés, generál-kivitelenzés, és kapcsolódó mérnöki, műszaki szolgáltatások költségeit, valamint az aktivált hitelfelvételi költségeket foglalják magukba.

A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték (NRV) közül az alacsonyabbikon kerülnek kimutatásra.

A készletek fordulónapi nettó realizálható értékének megállapításához a Csoport figyelembe vette azok valós (piaci) értékét, amelyek független ingatlanszakértő által végzett értékbecsléseken alapulnak.

A készletek 2022. december 31-i egyenlege 31 108 148 E Ft, mely az összes eszköz jelentős részét, annak 46%-át adja. A készletek értékelése kulcsfontosságú könyvvizsgálati terület azok összege, valamint az értékelésük során alkalmazott számviteli becslések miatt.

A készletekkel kapcsolatos közzétételeket a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását és magyarázó információkat is tartalmazó megjegyzések 2.5, 2.6.7, és 3.5. pontjai tartalmazzák.

Ellenőriztük a készletek bekerülési értékének alátámasztásául szolgáló bizonylatok meglétét, az alkalmazott számviteli politikák észszerűségét és az *IAS 2 Készletek* standarddal való összhangját.

Az ingatlanok értékelését szakértőink bevonásával ellenőriztük.

Meggyőződünk a Csoport által megbízott ingatlanszakértő által készített értékbecslések meglétéről, vizsgáltuk az ingatlanszakértő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, az alkalmazott feltételezéseket, értékelési eljárásokat és modelleket.

Megvizsgáltuk, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek összhangban vannak-e az *IAS 2 Készletek* standardban foglalt követelményekkel.

---

## **Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása**

A Csoport befektetési célú ingatlanai az eszközök 37%-át teszik ki. A befektetési célú ingatlanok valós értékét negyedévente határozza meg a vezetés, hogy megfeleljen a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvényben előírtaknak.

A befektetési célú ingatlanok értékelése jelentős megítélést igénylő terület, amely nagymértékben

A könyvvizsgálati eljárásaink során az értékelés vizsgálatába bevontuk az ingatlanértékelő szakembereinket, hogy megítéljük a vezetés által alkalmazott becsléseket és módszertant.

Ennek részeként teszteltük a modellben használt adatok megalapozottságát, felmértük a vezetés által alkalmazott értékbecslő képesítését és reputációját az ingatlanértékelés készítésére vonatkozóan.

---

függ a jövőbeli bérleti díjakra, a diszkontrátára, az inflációra és a kihasználtságra alkalmazott becslésektől. Ezért a befektetési célú ingatlanok értékelését a könyvvizsgálat kulcsfontosságú területeként határoztuk meg.

A befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos közzétételek, amelyek a valós értékek meghatározásához használt legfontosabb feltételezéseket mutatják be, a megjegyzések 2.5, 2.6.6 és 3.3. pontjában találhatóak.

Áttekintettük a megjegyzésekben bemutatott közzétételeket és mérlegeltük azok teljeskörűségét azokra a feltételezésekre vonatkozóan, amelyekre az értékelési modell a legérzékenyebb.

---

## Egyéb kérdések

A Csoport 2022. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaira vonatkozó 2023. április 6-án kibocsátott könyvvizsgálói jelentésünk kapcsán a Pénzügyminisztérium Számviteli és Közfelügyeleti Főosztálya, mint a könyvvizsgálói közfelügyeleti feladatok ellátásáért felelős közfelügyeleti hatóság 2023. június 6-án kelt PM/4547/3/2023. iktatószámú határozatában megállapította, hogy az azt aláíró Kalavszky Márton kamarai tag könyvvizsgáló nem felelt meg a Kkt. 49. §-a és 45. § (4) bekezdése szerinti feltételeknek, így a szóban forgó jelentés kibocsátására nem volt jogosult. A hivatkozott határozatnak megfelelően a könyvvizsgálói jelentésünket 2023. június 14-én visszavontuk és a Társaság 2023. július 14-i dátumú közgyűlése Tímár Pál kamarai tag könyvvizsgálót választotta könyvvizsgálójává. Ez a jelentésünk a 2023. április 6-i könyvvizsgálói jelentésünk helyébe lép.

## Egyéb információk: az éves jelentésben is szereplő konszolidált üzleti jelentés

Az egyéb információk a Csoport 2022. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a Magyarországon hatályos, a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival, valamint az éves jelentésnek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre és az éves jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá a konszolidált üzleti jelentés átolvasása során annak megítélése, hogy a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint a konszolidált üzleti jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatások összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Csoport 2022. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2022. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a konszolidált üzleti jelentés összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A konszolidált üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért**

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az EU által befogadott IFRS-ekben foglaltakkal összhangban történő, valamint a számviteli törvény EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított konszolidált éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

### **A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége**

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

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.

- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport a vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a Csoport könyvvizsgálatának irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a veszélyek kiküszöbölése érdekében tett lépéseket és az alkalmazott biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

### **Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről**

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálati megbízásért felelős partner Radványi László Károly.

Budapest, 2023. július 19.

Radványi László Károly  
Üzlettárs  
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.  
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.  
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464

Tímár Pál  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági sz.: 002527



Statistikai számjel: 2 6 3 6 2 0 1 4 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 1  
Cégjegyzékszám: 0 1 - 1 0 - 0 4 9 8 4 1

A közzétett adatokat könyvvizsgáló alátámasztotta.

**GOPD Nyrt.**

MÉRLEG "A" változat  
Eszközök (aktívák)  
31/12/2022

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 31/12/2021	Előző évek módosításai	Tárgyév 31/12/2022
<b>A</b>	<b>Befektetett eszközök</b>	<b>16,358,050</b>		<b>19,689,117</b>
<b>I.</b>	<b>IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>5,745</b>		<b>3,397</b>
	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	5,745		3,397
	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
	3. Vagyoni értékű jogok	0		0
	4. Szellemi termékek	0		0
	5. Üzleti vagy cégérték	0		0
	6. Immateriális javakra adott előlegek	0		0
	7. Immateriális javak érték helyesbítése	0		0
<b>II.</b>	<b>TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0		0
	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0
	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0		0
	4. Tenyészállatok	0		0
	5. Beruházások, felújítások	0		0
	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0		0
<b>III.</b>	<b>BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>16,352,305</b>		<b>19,685,720</b>
	1. Tartós részesedés kapcsolódó vállalkozásban	8,816,000		9,675,260
	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolódó vállalkozásban	0		0
	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési	0		0
	5. Egyéb tartós részesedés	0		0
	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részes. viszonyban	0		0
	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	7,536,305		10,010,460
	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
<b>B.</b>	<b>Forgóeszközök</b>	<b>2,143,768</b>		<b>3,263,493</b>
<b>I.</b>	<b>KÉSZLETEK</b>	<b>120,500</b>		<b>3,678</b>
	1. Anyagok	0		0
	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	600		0
	3. Növények-, hízó- és egyéb állatok	0		0
	4. Késztermékek	0		0
	5. Áruk	0		178
	6. Készletekre adott előlegek	119,900		3,500
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>	<b>1,891,180</b>		<b>2,720,660</b>
	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	3,286		0
	2. Követelések kapcsolódó vállalkozással szemben	1,878,000		2,675,016
	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő	0		0
	4. Követelések egyéb tulajd. részesedés viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
	5. Váltókövetelések	0		0
	6. Egyéb követelések	9,894		45,644
	7. Követelések értékelési különbözete	0		0
	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
<b>III.</b>	<b>ÉRTÉKPAPIROK</b>	<b>505</b>		<b>0</b>
	1. Részesedés kapcsolódó vállalkozásban	0		0
	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
	3. Egyéb részesedés	0		0
	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékp.	505		0
	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
<b>IV.</b>	<b>PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>131,583</b>		<b>539,155</b>
	1. Pénztár, csekkek	0		0
	2. Bankbetétek	131,583		539,155
<b>C.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>94,563</b>		<b>214,218</b>
	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	18,983		14,089
	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	75,580		200,129
	3. Halasztott ráfordítások	0		0
	<b>ESZKÖZÖK(AKTIVÁK) OSSZESEN</b>	<b>18,596,381</b>		<b>23,166,828</b>

Keltezés: Budapest, 2023.04.06

a vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 2 6 3 6 2 0 1 4 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 1  
Cégjegyzékszám: 0 1 - 1 0 - 0 4 9 8 4 1

A közzétett adatokat könyvvizsgáló alátámasztotta.

GOPD Nyrt.

MÉRLEG "A" változat

Források (passzívák)

31/12/2022

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 31/12/2021	Előző évek módosításai	Tárgyév 31/12/2022
<b>D.</b>	<b>Saját tőke</b>	<b>10,426,431</b>		<b>14,702,980</b>
I.	JEGYZETT TŐKE	25,000		25,000
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	0		0
III.	TŐKETARTALÉK	2,080,000		2,080,000
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	665,871		781,729
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	5,745		3,397
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	7,536,305		10,010,460
	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	7,536,305		10,010,460
	Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	113,510		1,802,394
<b>E.</b>	<b>CÉLTARTALÉKOK</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
	1. Céltartalék várható kötelezettségekre	0		0
	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
	3. Egyéb céltartalék	0		0
<b>F.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>8,052,913</b>		<b>8,345,481</b>
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalk.szemben	0		0
	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedései	0		0
	3. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési visz.lévő vállalk.	0		0
	4. Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
II.	HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	7,708,569		5,500,000
	1.Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
	2. Átváltoztatható kötvények	0		0
	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	7,708,569		5,500,000
	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
	5. Egyéb hosszúlejáratú hitelek	0		0
	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési visz	0		0
	8. Tartós köt. egyéb rész. viszonyban lévő vállalk.szemb.	0		0
	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	344,344		2,845,481
	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0		19
	- ebből: az átváltható kötvények	0		0
	2. Rövid lejáratú hitelek	0		0
	3. Vevőktől kapott előlegek	0		0
	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	38,090		18,415
	5. Váltótartozások	0		0
	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalk.szemben	304,019		2,800,041
	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban	0		0
	8. Rövid lej.köt.egyéb viszonyban lévő vállalk.	0		0
	9. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	2,235		27,006
	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
<b>G.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>117,037</b>		<b>118,367</b>
	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		0
	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	23,837		34,520
	3. Halasztott bevételek	93,200		83,847
	<b>FORRASOK(PASSZIVAK) OSSZESEN</b>	<b>18,596,381</b>		<b>23,166,828</b>

Keltezés: Budapest, 2023.04.06

a vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 2 6 3 6 2 0 1 4 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 1  
Cégjegyzékszám: 0 1 - 1 0 - 0 4 9 8 4 1

A közzétett adatokat könyvvizsgáló alátámasztotta.

**GOPD Nyrt.**

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

31/12/2022

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 31/12/2021	Előző évek módosításai	Tárgyév 31/12/2022
	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	8,650		2,393,423
	02. Export értékesítés nettó árbevétele	0		0
I.	<b>ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)</b>	<b>8,650</b>		<b>2,393,423</b>
	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
II.	<b>AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (+.03+04)</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
III.	<b>EGYÉB BEVÉTELEK</b>	<b>1</b>		<b>0</b>
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0		0
	05. Anyagköltség	0		1,199,370
	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	104,361		457,628
	07. Egyéb szolgáltatások értéke	11,430		16,611
	08. Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0		159,248
IV.	<b>ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)</b>	<b>115,791</b>		<b>1,832,857</b>
	10. Bérköltség	11,760		12,070
	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	204		155
	12. Bérjárulékok	1,999		1,569
V.	<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)</b>	<b>13,963</b>		<b>13,794</b>
VI.	<b>ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEIRÁS</b>	<b>2,348</b>		<b>2,348</b>
VII.	<b>EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>87</b>		<b>52,247</b>
	Ebből: értékvesztés	0		0
<b>A.</b>	<b>ÜZLETI TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>-123,538</b>		<b>492,177</b>
	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		1,375,000
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		1,375,000
	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	344,400		325,000
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		325,000
	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árf.nyeresége	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	12,295		2,582
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	12,295		0
	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	384		9,353
VIII.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)</b>	<b>357,079</b>		<b>1,711,935</b>
	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
	19. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	120,013		383,355
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0		0
	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	18		440
IX.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21)</b>	<b>120,031</b>		<b>383,795</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>	<b>237,048</b>		<b>1,328,140</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)</b>	<b>113,510</b>		<b>1,820,317</b>
X.	<b>ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG</b>	<b>0</b>		<b>17,923</b>
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>113,510</b>		<b>1,802,394</b>

Keltezés: Budapest, 2023.04.06

a vállalkozás vezetője

**GOPD Nyrt.**

**Kiegészítő melléklet**

**2022.**

**Készült:** Budapest, 2023. április 06.

## I. Általános rész

### 1) A társaság bemutatása

#### Jogi körülmények

Név:	GOPD Nyrt.
Cégforma:	Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Alapítás időpontja:	2018.05.23.
Alapítási mód:	új alapítás
Adószám:	26362014-2-42
Cégjegyzékszám:	01-10-049841
Bejegyzve:	2018.06.28.
Székhely:	1148 Budapest, Fogarasi út 3.
Tevékenységi kör:	6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Törzstőke:	25.000.000 Ft

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

Értékpapír megnevezése	GOPD részvény
Értékpapír kibocsátója	GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Részvényfajta	Törzsrészvény
Értékpapír típus	Névre szóló
Értékpapír előállítási módja	Dematerializált
Értékpapírkód (ISIN)	HU0000196911
Kijelzés módja (Ticker)	GOPD
Értékpapír névértéke	1 HUF
Bevezetett értékpapír mennyisége (db)	25 000 000
Osztalékjogosultság	Teljes évi
Bevezetési nap	2019.jún. 13.
Első kereskedési nap	2019. aug. 12.
Kötésegység	1
Kibocsátás napja	2019. ápr. 10.

A tárgyév, illetve az összehasonlító időszak végén az alábbi tulajdonosi struktúra volt érvényben:

#### **Tulajdonosi részesedés (%)**

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

Igazgatóság elnöke: Piukovics Gábor  
2065 Máty, Rákóczi Ferenc utca 79.

Igazgatósági tagok:  
Szendrői Gábor  
1053 Budapest, Magyar utca 23. 2. em. 27.  
Piukovics István  
1142 Budapest, Dorozsmai u.203-209.A.ép.3.lház 6/2.

Felügyelőbizottsági tagok:

Kékesi Márton  
2011 Budakalász, Lejtő utca 8.

Lukácsné Akúcs Rita  
2030 Érd, Csanád utca 85.

dr. Pataki Edina  
2119 Pécel, Szeder utca 17.

dr.Mernyei Ákos Péter  
1024 Budapest, Buday László u.14.2/2

A beszámolót aláírja Piukovics Gábor igazgatóság elnöke  
Cím: 2065 Mány, Rákóczi Ferenc utca 79.

Beszámoló összeállításáért felelős: Khaleesi Kontroll Könyvelő Kft.  
1062 Budapest, Aradi u. 63. 3/1.

A beszámolót készítő regisztrált könyvelő: Bodnár-Kiss Dóra mérlegképes könyvelő  
Regisztrációs száma: 207901

A mérlegkészítés időpontja: 2023. január 31.

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

A számviteli törvény értelmében a GOPD Nyrt anyavállalatként konszolidált éves beszámoló összeállítására kötelezett.

A beszámoló megtekintésének helye/weboldala:

<http://gopd.hu/>

A beszámoló auditálásáért felelős: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.  
Székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.  
Könyvvizsgáló nyilvántartási száma: 001464  
Könyvvizsgálatért felelős személy: Kalavszky Márton, kamarai nyilvántartási száma: 007413  
Könyvvizsgálat díja: 15 400 000- Ft+ÁFA/év

A GOPD Csoport saját tulajdonú ingatlanok adásvételére és fejlesztésére, ingatlankezelésre, épületépítési projektek szervezésére, lakó- és nem lakó épület építésére, illetve saját tulajdonú ingatlan bérbeadása 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 GOPD Nyrt. részesedéseit a következő táblázatok mutatják be:

<b>Leányvállalatok</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
SunDell Estate Nyrt. adószám: 26560621-2-42 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.fsz.	63 %	46,04%
Gaudetti Ingatlan Kft. adószám: 27120572-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út 3.	100 %	100 %
Oregon 21 Ingatlan Kft. adószám: 27120565-2-42	100 %	100 %

1148 Budapest, Fogarasi út 3.		
Santa Cruz Invest Kft. adószám: 27119125-2-43 1148 Budapest, Fogarasi út 3.	100 %	100 %
<b>Leányvállalatok</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Copa Carpa Kft. adószám: 25789863-2-42 1065 Budapest, Hajós u. 29.	50 %	50 %
Grado Estate Zrt. adószám: 27934461-2-42 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.fszt.	50 %	0 %
L.B.Hunarchitect Kft. adószám: 13391151-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út 3.	0 %	100 %

<b>Közös vezetésű vállalatok</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
MEQHLYN Kft. adószám: 25783740-2-42 1064 Budapest, Vörösmarty u.77.	50 %	50 %

<b>Társult vállalatok</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
PhoenArchitekt Kft. adószám: 25304538-2-42 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.fszt.	49 %	49 %

#### Alapítás óta az elmúlt két évben változások:

- 2022.03.24. **Könyvvizsgálatért felelős személy változás**  
Új személy: Timár Pál  
Kamarai nyilvántartási szám: 002527
- 2022.05.01. **Könyvvizsgáló választás 2023.04.30-ig**  
Könyvvizsgáló: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.  
Könyvvizsgálatért felelős személy: Timár Pál  
Kamarai nyilvántartási szám: 002527
- 2022.09.20. **Új felügyelőbizottsági tag választása**  
Új felügyelőbizottsági tag: Dr Mernyei Ákos Péter  
Anyja neve: Lantos Éva Erzsébet  
Lakcíme: 1024 Budapest, Buday László utca 14.2/2.
- 2023.03.23. **Könyvvizsgálatért felelős személy változás**  
Új személy: Kalavszky Márton  
Kamarai nyilvántartási szám: 007413

## **2) Számvitel politika:**

### **Lényeges számviteli módszerek összegzése:**

#### **Beszámoló összeállításánál alkalmazott szabályrendszer:**

A társaság számviteli politikájában teljes egészében igazodik a számvitelről szóló 2000.évi C. törvényben rögzített szabályokhoz.

Könyveit ennek és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elveknek megfelelően vezeti.

Az előző évi mérlegkészítésnél alkalmazott értékesítési elszámolási módot, amortizációs politikát nem változtattuk meg.

**Jelentős összegű hiba:**

Ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

**Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások:**

A kivételes nagyságú tételnek számít, minden olyan tétel, amely az üzleti év eredménykimutatásban kimutatott összes bevétel, költség, ráfordítás 50%-át meghaladja.

2022-ben kivételes nagyságú bevételnek számít a Budakeszi úti ingatlan értékesítése, amelynek összege 2 213 000 eFt, valamint kivételes nagyságú költségnek számít a Budakeszi úti ingatlan vételára, amelynek összege 1 199 000 eFt.

Kivételes előfordulású minden olyan bevétel, amely a Társaság üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmeneten kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű.

Minden esetben kivételes előfordulású bevételnek kell tekinteni az alábbi eseményeket:

az összes bevétel 20%-át meghaladó támogatás.

Kivételes előfordulású minden olyan költség, ráfordítás, amely a Társaság üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmeneten kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű.

Minden esetben kivételes előfordulású költségnek, ráfordításnak kell tekinteni az alábbi eseményeket:

természeti károkkal kapcsolatos költségek, ráfordítások. 2022-ben kivételes előfordulású tételek nem voltak.

Beszámolási mód:	éves beszámoló
Beszámoló pénzneme:	magyar forint
Könyvvizetés módja:	kettős könyvvitel
Mérleg:	„A” típusú
Eredménykimutatás:	összköltség eljárás
Tárgyi eszközök értékelése:	tárgyi eszközök a bekerülési érték és az elszámolt értékcsökkenés különbözetén kerülnek elszámolásra
Értékcsökkenés megállapításának módja:	lineáris
Eszközcsopontonkénti leírási kulcsok:	Társasági adótörvény szerint 100e Ft egyedi érték alatti eszközök beszerzéskor elszámolásra kerülnek

Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek forintra történő átszámítása a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történik.

A Nyrt. környezetvédelmi termékdíj megfizetésére nem kötelezett.

**Kapcsolt felekkel lebonyolított olyan ügylet, amely lényeges és nem szokásos piaci feltételek között valósult meg:**

-A Gaudetti Ingatlan Kft.-nek, a Santa Cruz Kft.-nek, a Grado Estate Zrt.-nek és az L.B.Hungarcitect Kft.-nek adott kölcsönöket a Társaság 2022.01.01.-étől kamatmentesen nyújtotta. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kamatbevétel kiesést a Társaság a mindenkori jegybanki alapkamat + 2%-kal a fennálló tartozásra számítva társasági adó növelő tételként elszámolja.



## II. Részletező adatok, elemzések

### MÉRLEG

#### 1. ESZKÖZÖK

A vállalkozás eszközeit beszerzési áron értékeli, a részesedéseknél a piaci értéken történő értékelést alkalmazza.

#### A. Befektetett eszközök

##### I. Befektetési tükör

Bruttó érték					Adatok eFt-ban
Számlaszám	Megnevezés	Nyitó egyenleg 2022.01.01.	Növekedés	Csökkenés	Záró egyenleg 2022.12.31.
<b>11</b>	<b>Immateriális javak</b>	<b>11 741</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 741</b>
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	11 741	0	0	11 741
<b>Összes bruttó</b>		<b>11 741</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 741</b>

##### Értéksökkenés

Számlaszám	Megnevezés	Nyitó egyenleg 2022.01.01.	Növekedés	Csökkenés	Záró egyenleg 2022.12.31.
<b>119</b>	<b>Immateriális javak terv szerinti értéksökkenése</b>	<b>5 996</b>	<b>2 348</b>	<b>0</b>	<b>8 344</b>
11911	Alapítás-átszervezés	5 996	2 348	0	8 344
<b>Összes értéksökkenés</b>		<b>5 996</b>	<b>2 348</b>	<b>0</b>	<b>8 344</b>

#### Nettó érték: 3 397 eFt

A Társaság részvényei 2019. évben kerültek bevezetésre a tőzsdére X-tend kategóriában. Az ezzel kapcsolatos költségeket alapítás-átszervezésként aktiválta, a leírási kulcsa évente 20%.

#### II. Tárgyi eszközök

A Társaság tárgyi eszközökkel nem rendelkezik.

#### III. Befektetett pénzügyi eszközök

##### Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban /eFt/

Részesedések e Ft-ban	2021.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2022.12.31.
Sundell Estate Nyrt.	8 307 000	1 356 260	0	9 663 260
Gaudetti Ingatlan Kft.	3 000	0	0	3 000
Oregon 21 Ingatlan Kft.	3 000	0	0	3 000
Santa Cruz Invest Kft.	3 000	0	0	3 000
Grado Estate Zrt.	500 000	0	500 000	0
L.B. Hungarchitect Kft.	0	3 000	0	3 000
<b>Összesen:</b>	<b>8 816 000</b>	<b>1 359 260</b>	<b>500 000</b>	<b>9 675 260</b>

A Társaság 2022. év során több alkalommal vásárolt Sundell Estate Nyrt. törzsrészcévényeket, valamint megszerezte az L.B. Hungarchitect Kft. 100 % üzletrészcévéjét.  
A Társaság 2022. év során eladta a Grado Estate Zrt. részvények 100 %-át.

### Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése /eFt/

Értékhelyesbítés e Ft-ban	2021.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2022.12.31.
Sundell Estate Nyrt.	3 688 282	2 155 390	0	5 843 672
Gaudetti Ingatlan Kft.	1 238 355	123 875	0	1 362 230
Oregon 21 Ingatlan Kft.	2 400 419	0	22 951	2 377 468
Santa Cruz Invest Kft.	209 249	217 841	0	427 090
<b>Összesen:</b>	<b>7 536 305</b>	<b>2 497 106</b>	<b>22 951</b>	<b>10 010 460</b>

A Társaság a részesedések értékeléséhez figyelembe vette a leányvállalatokban található saját tőke értékét, melyet korrigált a leányvállalatok készletei között található ingatlanok piaci értékével, amelyek független ingatlanszakértő által végzett értékbecsléseken alapulnak.

Bár a Sundell részvényei tőzsdén jegyzettek, a tőzsdei kereskedésben nincs aktív forgalom, a tőzsdén jegyzett egy részvényre jutó ár nem feltétlenül tükrözi a Sundell Estate Nyrt. valós értékét. Így a számviteli törvény alapján az általános értékelési eljárásokkal meghatározott, a piaci árat elfogadhatóan közelítő értéket alkalmazta a Társaság.

Saját tőke adatok azon gazdasági társaságokra vonatkozóan, amelyekben a Társaság tulajdoni részesedéssel rendelkezik:

Cég neve	2022.12.31. adatok e Ft-ban						
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény-tartalék	Értékelési és egyéb tartalék	Adózott eredmény	Saját tőke	Valós érték különbözet
Sundell Estate Nyrt.	143 200	17 759 683	12 518 018	0	0	30 420 901	3 260 532
Gaudetti Ingatlan Kft.	3 000	0	604 008	633 206	125 016	1 365 230	-
Oregon 21 Ingatlan Kft.	3 000	0	2 400 419	0	-22 951	2 380 468	-
Santa Cruz Invest Kft.	3 000	0	37 427	170 982	218 681	430 090	-
L.B.Hungarchitect Kft.	3 000	0	-1 274	1 198	-2 000	924	-

### B. Forgóeszközök

#### I. Készletek /eFt/

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Befejezetlen termelés és félkész termékek	600	0
Áruk	0	178
Készletekre adott előlegek	119 900	3 500
<b>Készletek összesen</b>	<b>120 500</b>	<b>3 678</b>

A Társaság a beszámolóképzési időszakban eladta a 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatti 10914 helyrajzi számú ingatlant, amivel kapcsolatosan készletre adott előleg nem került kivezetésre.

## II. Követelések /eFt/

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	3 286	0
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	1 878 000	2 675 016
<i>ebből kölcsön követelés</i>	<i>1 878 000</i>	<i>2 223 270</i>
<i>ebből kölcsönrel kapcsolatos kamat követelés</i>	<i>0</i>	<i>2 079</i>
<i>ebből ingatlan vételár követelés</i>	<i>0</i>	<i>449 667</i>
Kölcsön kamat követelés	0	2 815
Szállítói túlfizetés	0	565
Költségvetéssel szemben fennálló túlfizetés	9 602	41 972
Kaució	292	292
<b>Követelések összesen</b>	<b>1 891 180</b>	<b>2 720 660</b>

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

## III. Értékpapírok /eFt/

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Fogatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékp.	505	0
<b>Értékpapírok összesen</b>	<b>505</b>	<b>0</b>

## IV. Pénzeszközök /eFt/

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Pénztár	0	0
Bankbetétek	131 583	539 155
<b>Pénzeszközök összesen</b>	<b>131 583</b>	<b>539 155</b>

## C. Aktív időbeli elhatárolások /e Ft/

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Aktív időbeli – kamat bevételek	18 983	14 089
Aktív időbeli – költségek	75 580	200 129
<b>Összesen</b>	<b>94 563</b>	<b>214 218</b>

A költség elhatárolás jelentős része a 2021. decemberben kibocsátott 2031/A számú kötvényekhez kapcsolódó a Magyar Fejlesztési Bank Zrt-vel kötött szerződés alapján megfizetett garanciadíj.

A garanciadíj fizetési gyakorisága éves. A garancia díj tartalmazza az állami kézfizető kezességvállalás díját, amely a Garancia fennálló összege 90%-ra vetített 0,4%/év, illetve a banknak fizetendő garanciadíjat, melynek mértéke 1,8%, számítási alapja a garancia garanciadíj esedékességének napján fennálló összege.

Valamint ezenkívül jelentős része az MFB-vel szembeni opciós díj kötelezettség elhatárolása.

## 2. FORRÁSOK

### D. Tőke üzleti éven belüli változása /eFt/

	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás	
			Növekedés	Csökkenés
<b>Saját tőke</b>	<b>10 426 431</b>	<b>14 593 621</b>	<b>4 167 190</b>	<b>0</b>
Jegyzett tőke	25 000	25 000	0	0
Anyavállalat	0	0	0	0
Egyéb vállalkozás	3 830	3 830	0	0
Magánszemély	18 060	18 060	0	0
Közkezhányad	3 110	3 110	0	0
Tőketartalék	2 080 000	2 080 000	0	0
Eredménytartalék	665 871	781 729	115 858	0
Lekötött tartalék	5 745	3 397	0	2 348
Értékelési tartalék	7 536 305	10 010 460	2 474 155	0
Adózott eredmény	113 510	1 802 394	1 688 884	0

A Társaságban 2022-ben osztalék kifizetés nem történt.

### Jegyzett tőke és törzsrészesvények alakulása /eFt/

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

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

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

2022-ben részvények névértékével kapcsolatos változás nem történt.

### Tőketartalék

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

### Lekötött tartalék

A Társaság a lekötött tartalék között az alapítás-átszervezés miatti lekötött tartalékot tartja nyilván. Értéke a 2022.01.01. nyitó értékhez képest az immateriális javak között kimutatott alapítás-átszervezés kapcsán elszámolt értékcsökkenés értékével csökkent.

## Értékelési tartalék /eFt/

Értékhelyesbítés e Ft-ban	2021.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2022.12.31.
Sundell Estate Nyrt.	3 688 282	2 155 390	0	5 843 672
Gaudetti Ingatlan Kft.	1 238 355	123 875	0	1 362 230
Oregon 21 Ingatlan Kft.	2 400 419	0	22 951	2 377 468
Santa Cruz Invest Kft.	209 249	217 841	0	427 090
<b>Összesen:</b>	<b>7 536 305</b>	<b>2 497 106</b>	<b>22 951</b>	<b>10 010 460</b>

A vállalkozás birtokában nincs visszavásárolt saját részvény.

## E. Céltartalékok

A Társaság 2022-ben nem képzett céltartalékot.

A Társaság közvetlenül operatív tevékenységgel nem rendelkezik, holding jellegéből adódóan, így nem merült fel olyan tétel, amely céltartalék képzését tenné szükségessé.

## F. Kötelezettségek /eFt/

### II. Hosszú lejáratú kötelezettségei / eFt /

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

A hosszú lejáratú kötelezettségek között a 2021. decemberében kibocsátott 2031/A számú kötvény kibocsátásával kapcsolatos 5 500 000 eFt kötelezettséget tartja nyilván.

A 2020. januárjában kibocsátott 2023/A kötvény 2023. januárjában lejár, így az év végén átsorolásra került a kapcsolt vállalkozással szembeni rövid lejáratú kötelezettségek közé.

kötvény azonosító	GOPD 2031/A kötvény
kibocsátás dátuma	2021.12.16
lejárat dátuma	2031.12.16
névérték	5 500 000 000 Ft
kapott ellenérték	5 593 584 500 Ft
törlesztési gyakoriság	2026-tól évente 10%, 2031-ben 50%
kamatfizetési gyakoriság	évente
kamattartalom	4,95% évente

A GOPD 2031/A kötvény kibocsátásakor kapott kamatprémiumot a halasztott bevételek között mutatja ki a Társaság.

A kötvénykibocsátás célja az volt, hogy a Társaság stratégiáját támogassa. A befolyt összeget a Társaság a terveknek megfelelően a következőkre fordította: SunDell részvények, illetve telek vásárlás (Budakeszi úti ingatlan).

### III. Rövid lejáratú kötelezettségei / eFt /

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Rövid lejáratú kölcsönök	0	19
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	38 090	18 415
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (kölcsön, 2023/A kötvény)	304 019	2 800 041
Központi költségvetési, önkormányzati befizetési kötelezettség	1 529	26 374
Jövedelemelszámolási számla	706	632
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>344 344</b>	<b>2 845 481</b>

kötvény azonosító	GOPD 2023/A kötvény
kibocsátás dátuma	2020.01.17
lejárat dátuma	2023.01.17
névérték	2 320 000 000 Ft
kapott ellenérték	2 000 000 080 Ft
törlesztési gyakoriság	lejáratkor
kamatfizetési gyakoriság	lejáratkor
kamattartalom	16,00%

2023 évelején, a 2023/A kötvény lejáratát megelőzően a Társaság a 2023/A kötvényeket visszavásárolta. Ennek következtében a lejárat napjával a kötvény törlésre került a névértékkel azonos összegben.

A társaságnak mérlegén kívüli kötelezettségeiről a kiegészítő melléklet 13.-14. oldalán kerül bemutatásra.

### G. Passzív időbeli elhatárolások /e Ft/

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Passzív időbeli - költségek	23 837	34 520
Halasztott bevételek	93 200	83 847
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>117 037</b>	<b>118 367</b>

A Társaság a halasztott bevételek között a GOPD 2031/A kötvénykibocsátáskor keletkezett prémiumot tartja nyilván (kapott ellenérték és névérték különbözetét), amit a futamidő alatt időarányosan old fel.

### EREDMÉNYKIMUTATÁS

#### Értékesítés nettó árbevétele /eFt/

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>8 650</b>	<b>2 393 423</b>
Anyavállalat	0	0
Kapcsolt vállalkozás	8 650	2 393 423

Az árbevétel a Sundell Estate Nyrt.-nek végzett menedzsment szolgáltatásból származó bevételt tartalmazza, ezen kívül a Budakeszi úti ingatlan értékesítésének árbevételét és a Budakeszi úti ingatlan továbbszámolt költségeinek értékét tartalmazza.

#### Egyéb bevétel /eFt/

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
------------	-------------	-------------

Térítés nélkül kapott pénzeszköz	1	0
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

A vállalkozás támogatási program keretében dotációt nem kapott.

#### **Anyagköltség / eFt /**

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Ingatlan vételár	0	1 199 000
Közüzemi költségek	0	370
<b>Anyagköltség összesen</b>	<b>0</b>	<b>1 199 370</b>

#### **Igénybe vett szolgáltatás / eFt /**

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Bérleti díj	1 597	1 380
Könyvelés, könyvvizsgálat, tanácsadás	78 396	86 151
Ügyvéd, közjegyző	5 003	7 451
Értékpapírokkal és tőzsdei minősítéssel kapcsolatos költségek és egyéb banki szolgáltatások	19 336	14 213
Garancia és opciós költségek	0	80 300
Ingatlannal kapcsolatos költségek	0	267 474
Weboldal és számítástechnikai költségek	10	249
Megszerzett üzletrésszel kapcsolatos cégátvilágítás	0	405
Foglalkozás egészségügyi szolgáltatás	0	5
Egyéb	19	0
<b>Igénybe vett szolgáltatások összesen</b>	<b>104 361</b>	<b>457 628</b>

#### **Egyéb szolgáltatás / e Ft/**

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Hatósági díjak	296	170
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	11 134	13 908
Biztosítási díj	0	2 533
<b>Egyéb szolgáltatások összesen</b>	<b>11 430</b>	<b>16 611</b>

#### **Eladott közvetített szolgáltatások értéke / e Ft/**

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Eladott közvetített szolgáltatások értéke	0	159 248
<b>Eladott közvetített szolgáltatások értéke összesen</b>	<b>0</b>	<b>159 248</b>

#### **Személyi jellegű ráfordítások / e Ft /**

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Állománycsoport: szellemi foglalkoztatottak		
Béreköltség	<b>11 760</b>	<b>12 070</b>
- vezető tisztségviselők járandósága	7 200	7 537
Személyi jellegű egyéb kifizetések	204	<b>155</b>
Bérfjárulék	<b>1 999</b>	<b>1 569</b>
szakképzési hozzájárulás	176	0
szociális hozzájárulási adó	1 823	1 569
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>13 963</b>	<b>13 794</b>

A tárgyévben a munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 1 fő, illetve tisztviselői juttatásokat fizetett a Társaság.

A Társaságban fizikai foglalkoztatott nem került alkalmazásra.

### Egyéb ráfordítások /e Ft/

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Késedelmi kamatok	0	37
Iparüzési adó	87	8 230
Vagyonszerzési illeték	0	43 980
<b>Egyéb ráfordítások összesen</b>	<b>87</b>	<b>52 247</b>

### Pénzügyi eredmény /e Ft/

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>357 079</b>	<b>1 711 935</b>
Kapott osztalék-kapcsolt vállalkozástól	0	1 375 000
<i>ebből kapcsolt vállalkozástól</i>	<i>0</i>	<i>1 375 000</i>
Részesedés értékesítésének árfolyamnyeresége	344 400	325 000
<i>ebből kapcsolt vállalkozástól</i>	<i>0</i>	<i>325 000</i>
Kapott (járó) kamat	12 295	2 582
<i>ebből kapcsolt vállalkozástól</i>	<i>12 295</i>	<i>0</i>
Kamat prémium (2031/A kötvény)	384	9 353
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>120 031</b>	<b>383 795</b>
Fizetendő kamatok (kötvények)	120 013	383 355
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	18	440
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>237 048</b>	<b>1 328 140</b>

A GOPD Nyrt. részesedés értékesítéséből származó árfolyamnyeresége a Grado Estate Zrt. részvényeinek 100%-ának értékesítéséből származik.

### III. Tájékoztató kiegészítések

A társaság vezetősége nem tud olyan, a Covid-19, illetve a beszámolási időszakban folyamatban lévő orosz-ukrán katonai konfliktussal kapcsolatos olyan tényről, vagy körülményről, amely jelentősen érintené a cég üzletmenetét, beszállítói láncát, vagy vásárlói körét, ezért ilyen típusú kockázattal nem számol.

#### Fordulónap utáni esemény:

A Társaság 2023.01.12-én kötvényadásvételi szerződést kötött két leányvállalatával a Gaudetti Ingatlan Kft.-vel és a Santa Cruz Invest Kft.-vel, amely szerint a Társaság megvásárolta az összes saját kötvényét, összesen 40 db-ot. (a Gaudetti Ingatlan Kft.-től 19 db-ot, a Santa Cruz Invest Kft.-től pedig 21 db-ot)

#### Mérlegén kívüli tételek:

- A Magyar Feljesztési Bank Zrt. és a GOPD Nyrt. által a 2021.12.09-én megkötött Garanciaszerződés alapján a bank a kötvények névértékének 80%-ig, legfeljebb a kibocsátási összeg 80%-ig vállalja, hogy a Kedvezményezett első írásos felszólítására a Kedvezményezett részére fizetést teljesít. A kötvényeket kibocsátáskor a Magyar Nemzeti Bank, az OTP Bank és az MKB Bank vásárolta meg.

##### A GOPD Nyrt által adott biztosítékok:

- SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott, a GOPD Nyrt. tulajdonában lévő 175.000 db törzsrészvény
- első ranghelyi zálogjog a GOPD Nyrt.-nek a Sundell Estate Nyrt.-vel szembeni osztalék, illetve osztalékkelőleg jogcímen mindenkor fennálló követelése
- 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.

Jelen kötelezettség a szerződés szerint az MFB Invest Zrt. és az MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap által a Sundell Estate Nyrt.-be történő befektetés napját (2022.04.14.) követő 7.évének azonos napjáig tart. (2029.04.14.)

### **Vagyoni helyzetet jellemző mutatók**

#### **Befektetett eszközök aránya**

	<b>2021.12.31.</b>	<b>2022.12.31.</b>
Befektetett eszközök ----- x 100 Eszközök	87,96 %	84,99 %

#### **Eszközfőcsoportok aránya**

	<b>2021.12.31.</b>	<b>2022.12.31.</b>
Forgóeszközök ----- x 100 Befektetett eszközök	13,11 %	16,58 %

#### **Eszközök fordulatszáma**

	<b>2021.12.31.</b>	<b>2022.12.31.</b>
Értékesítés nettó árbevétele ----- Eszközök	0,00	0,10

#### **Készletek fordulatszáma**

	<b>2021.12.31.</b>	<b>2022.12.31.</b>
Értékesítés nettó árbevétele ----- Készletek	0,07	650,74

#### **Forgóeszközök aránya**

	<b>2021.12.31.</b>	<b>2022.12.31.</b>
Forgóeszközök ----- x 100 Eszközök	11,53 %	14,09 %

#### **Tőkeerősség**

	<b>2021.12.31.</b>	<b>2022.12.31.</b>
Saját tőke ----- x 100 Források	56,07 %	63,47 %

**Kötelezettségek részaránya**

	2021.12.31.	2022.12.31.
Kötelezettségek ----- x 100 Források	43,30 %	36,02 %

**Saját tőke növekedési mutató**

	2021.12.31.	2022.12.31.
Saját tőke ----- Jegyzett tőke	417,06	588,12

**Saját tőke növekedésének mértéke**

	2021.12.31.	2022.12.31.
Adózott eredmény ----- x 100 Jegyzett tőke	454,04 %	7 209,58 %

**Tőke forgási sebessége**

	2021.12.31.	2022.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele ----- Saját tőke	0,00	0,16

**Tőke arányos adózott eredmény**

	2021.12.31.	2022.12.31.
Adózott eredmény ----- Saját tőke	0,01	0,12

**Likviditási mutató**

	2021.12.31.	2022.12.31.
Forgóeszközök ----- x 100 Kötelezettségek	26,62 %	39,10 %

**Hitelfedezettségi mutató**

	2021.12.31.	2022.12.31.
Követelések ----- x 100 Rövid lejáratú kötelezettségek	549,21 %	95,61 %

## Eladósodottság foka

	2021.12.31.	2022.12.31.
Kötelezettségek ----- x 100 Eszközök	43,30 %	36,02 %

## Társasági adó levezetés /eFt /

Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>113 510</b>	<b>1 820 317</b>
<b>Adóalap növelő tételek összesen</b>	<b>2 348</b>	<b>280 322</b>
-számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	2 348	2 348
- kamatbevétel kiesés kapcsolt vállalkozással szemben	0	277 974
<b>Adóalap csökkentő tételek</b>	<b>346 748</b>	<b>1 901 493</b>
-adótörvény szerinti értékcsökkenés	2 348	2 348
-bejelentett részesedés értékesítés árfolyam nyeresége	344 400	325 000
-kapott osztalék	0	1 375 000
<i>Társasági adó alapja- veszteség elhatárolás nélkül</i>	<i>-230 890</i>	<i>398 291</i>
Veszteség elhatárolás felhasználása	0	199 145
<b>Társasági adó alapja- veszteség elhatárolással</b>	<b>0</b>	<b>199 146</b>
Társasági adó	0	17 923
<b>Adózott eredmény</b>	<b>113 510</b>	<b>1 802 394</b>

## Jövedelmezőség alakulásának elemzése

A Társaság a 2022. évet 1 802 394 eFt nyereséggel zárta.

Társaság saját tőkéjének helyzete stabil.

A tulajdonosok várhatóan osztalék kifizetésről nem döntenek.

### Jövőbeli információk:

A Társaság fő profilja az ingatlanfejlesztés leányvállalatain keresztül: budapesti vagy Budapest agglomerációjához tartozó lakóparkok építtetése a teljes folyamatban történő aktív részvétellel. A befektetési fókusz elsősorban 100-200 lakásos pesti lakóparkok vagy ennél kisebb, de prémium kivitelű budai lakások.

A telekfejlesztés a holdingtársaság projektcég leányvállalatain keresztül történik. A Társaság a tevékenységeit a csoport tagjain és saját akvizícióin keresztül végezte. A GOPD Nyrt. évente 1-2 ingatlanfejlesztési projekt megkezdését tervezi, az elkészült ingatlanokat SunDell Estate Nyrt.-nek vagy harmadik feleknek értékesítve.

A Társaság 2021-ben kötött adásvételi szerződést a Budakeszi út telekre, a telekfejlesztési munkálatok 2022 I. félévében megkezdődtek, az ingatlan értékesítésre került 2022 II. félévében a SunDell Estate Nyrt. számára.

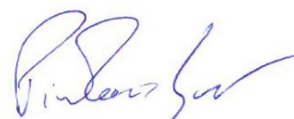
A telekfejlesztési munkálatok 2022-ben fognak megvalósulni. Emellett a Társaság ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét a SunDell Estate Nyrt. és SZIP leányvállalatai végzik.

*A kiegészítő melléklet tovább folytatódik a következő oldalon a Cash Flow kimutatással.*

**Cash Flow kimutatás /eFt/**

	2021.12.31.	2022.12.31.
<b>SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS</b>	<b>-1 807 995</b>	<b>-614 673</b>
Adózás előtti eredmény +/-	113 510	1 820 317
Korrekciók az adózás előtti eredményben	0	-1 375 000
<i>ebből kapott osztalék -</i>	<i>0</i>	<i>-1 375 000</i>
Korrigált adózás előtti eredmény	113 510	445 317
Elszámolt amortizáció +	2 348	2 348
Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	0	0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	0	0
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	0	-325 000
Szállítói kötelezettség változása +/-	35 316	-19 675
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása +/-	11 009	131 244
Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	114 243	1 330
Vevőkövetelés változása +/-	-3 286	-446 382
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszk. nélkül) változása +/-	-1 994 818	-266 277
Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	-86 317	-119 655
Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	0	-17 923
Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
<b>BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS</b>	<b>-5 609 400</b>	<b>840 740</b>
Befektetett eszközök beszerzése -	-5 609 400	-1 359 260
Befektetett eszközök eladása +	0	825 000
Kapott osztalék, részesedés +	0	1 375 000
<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS</b>	<b>7 548 293</b>	<b>181 000</b>
Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	2 084 000	0
Kötvényt, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	5 593 585	0
Hitel és kölcsön felvétele +	0	1 221 000
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	- 129 292	-1 040 000
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +/-	0	0
<b>PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA</b>	<b>130 898</b>	<b>407 067</b>
Devizás pénzeszközök ártértékelése	0	0
<b>PÉNZESZKÖZ MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA</b>	<b>130 898</b>	<b>407 067</b>

Budapest, 2023. április 6.



Piukovics Gábor  
igazgatóság elnöke

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A GOPD Nyrt. részvényeseinek

### Az éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

#### Vélemény

Elvégeztük a GOPD Nyrt. (a „Társaság”) mellékelt 2022. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely a 2022. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 23 166 828 E Ft – valamint az ugyanezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból – melyben az adózott eredmény 1 802 394 E Ft nyereség, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2022. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a Nemzetközi Függetlenségi Standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az „IESBA Kódex”-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### Könyvvizsgálati megközelítésünk

#### Áttekintés

<i>Lényegességi szint</i>	A Társaság könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 208 000 E Ft
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés</i>	Kapcsolt vállalkozásokban levő tartós részesedések értékelése

A könyvvizsgálatunk megtervezése során meghatároztuk a lényegességi szintet és felmértük az éves beszámoló lényeges hibás állításának kockázatait. Figyelembe vettük különös tekintettel azokat a területeket, amelyek vezetői megítélést igényelnek; például olyan jelentős számviteli becsléseket, amelyek feltételezéseken és bizonytalan jövőbeli eseményeken alapulnak. Mint minden könyvvizsgálatunk esetében, a kontrollok vezetés általi felülírásával kapcsolatos kockázatokkal is foglalkoztunk, ideértve többek között annak az értékelését, hogy azonosítottunk-e olyan, elfogultságra utaló bizonyítékokat, amelyek csalásból eredő lényeges hibás állításra utalnak.

A Társaság könyvvizsgálatának hatókörét úgy alakítottuk ki, hogy elegendő munkát végezzünk ahhoz, hogy az éves beszámoló egészére vonatkozóan véleményt tudjunk nyilvánítani, figyelembe véve a Társaság felépítését, számviteli folyamatait és kontrolljait és az iparágot, melyben a Társaság működik.

### ***Lényegesség***

Könyvvizsgálatunk hatókörét befolyásolta az általunk alkalmazott lényegességi szint. A könyvvizsgálat úgy kerül megtervezésre, hogy kellő bizonyosságot nyújtson arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából. A hibás állítások akkor minősülnek lényegesnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Szakmai megítélésünk alapján meghatároztunk a lényegességhez kapcsolódó bizonyos nagyságrendi küszöbértékeket, ideértve az éves beszámoló egészére vonatkozó lényegességi szintet, amit az alábbi táblázatban mutatunk be. Ezek és egyéb minőségi tényezők figyelembevételének segítségével határoztuk meg a könyvvizsgálatunk hatókörét, a könyvvizsgálati eljárásaink jellegét, ütemezését és terjedelmét, valamint a hibák önmagukban vagy együttesen az éves beszámoló egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

<i>Lényegességi szint</i>	208 000 E Ft
<i>Meghatározás módja</i>	Mérlegfőösszeg 0,9%-a
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	Azért választottuk a mérlegfőösszeget a viszonyítás alapjául, mert megítélésünk szerint az éves beszámoló felhasználói a Társaság teljesítményét jellemzően ez alapján értékelik és ez egy általánosan elfogadott viszonyítási alap. A Társaság operatív tevékenységet nem folytat.

### ***Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések***

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámoló egészére vonatkozó könyvvizsgálatunkkal összefüggésben, az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

*Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések*

*A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések vonatkozásában elvégzett eljárások*

## **Kapcsolt vállalkozásokban levő tartós részesedések értékelése**

A Társaság az éves beszámoló mérlegében 9 675 260 E Ft értékben mutat ki tartós részesedéseket, melyekhez kapcsolódóan 10 010 460 E Ft értékhelyesbítést tart nyilván.

A számviteli szabályoknak megfelelően a Társaság vezetése rendszeresen (legalább évente) megvizsgálja a részesedések piaci értékét.

A részesedések értékét a bennük található ingatlanok határozzák meg.

A Társaság a részesedések értékeléséhez figyelembe vette a leányvállalatok saját tőke értékét, melyet korrigált a leányvállalatok készletei között található ingatlanok piaci értékével, amelyek független ingatlanszakértő által végzett értékbecsléseken alapulnak. A részesedésekben található követelések, kötelezettségek könyv szerinti értéke megegyezik a piaci értékkel.

A részesedések piaci értékelésből fakadó értékhelyesbítéssel számított 2022. december 31-i összértéke 19 685 720 E Ft, mely a mérlegfőösszeg 85%-át adja.

Kiemelt figyelmet fordítottunk erre a területre, mivel az egyenlege jelentős, valamint a piaci értékelés számos feltételezésen alapul, amelyek bizonytalanságot hordoznak, ezért a részesedések értéke is változhat annak megfelelően, ahogy a befolyásoló tényezők változnak.

A részesedésekkel kapcsolatos közzétételeket és a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását a kiegészítő melléklet I.1.; I.2; II.1./A.III. pontjai tartalmazzák.

Vizsgálatunk fókuszában a részesedések piaci értékelése állt, amelynek vonatkozásában a következő eljárásokat végeztük el:

Ellenőriztük a részesedések bekerülési értékét; a tárgyévi növekedéseket, csökkenéseket az alátámasztásul szolgáló dokumentumokhoz – szerződésekhöz, bizonylatokhoz – egyeztettük, valamint vizsgáltuk az elszámolás számviteli politikával való összhangját.

Megvizsgáltuk a vezetés által alkalmazott feltételezéseket, melyekre a piaci érték megállapítása során támaszkodtak.

A piaci értékelésből fakadó értékhelyesbítés vizsgálata során a leányvállalatok készletei között szereplő ingatlanokat szakértőink bevonásával ellenőriztük. Meggyőződünk a leányvállalatok által megbízott ingatlanszakértő által készített értékbecslés meglétéről, vizsgáltuk az ingatlanszakértő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, az alkalmazott feltételezéseket, értékelési eljárásokat, modelleket.

Megvizsgáltuk, hogy a kiegészítő mellékletben szereplő közzétételek összhangban vannak-e a számviteli törvényben foglalt követelményekkel.

---

## **Egyéb információk: az üzleti jelentés**

Az egyéb információk a Társaság 2022. évi üzleti jelentéséből áll. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a Magyarországon hatályos, a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. Az éves beszámolóra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az üzleti jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint a Társaság 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2022. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

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

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

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

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

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

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek



önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a veszélyek kiküszöbölése érdekében tett lépéseket és az alkalmazott biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki éves beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben



nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

### **Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről**

#### **Megválasztás**

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálati megbízásért felelős partner Radványi László Károly.

Budapest, 2023. április 6.

Radványi László Károly  
Üzlettárs  
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.  
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.  
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464

Kalavszky Márton  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági sz.: 007413

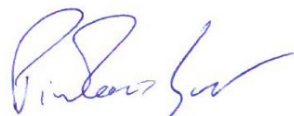
## Felelősségvállaló nyilatkozat

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Budapest Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; Cg.: 01-10-049841; képviselőjében eljár: Piukovics Gábor, az igazgatóság elnöke; továbbiakban: Társaság) kijelenti, hogy

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Társaság legjobb tudása szerint elkészített egyedi éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Társaság legjobb tudása szerint elkészített összevont (konszolidált) éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- az összevont (konszolidált) vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket, továbbá
- az egyedi éves beszámolót és az összevont (konszolidált) éves beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta, könyvvizsgáló által auditálásra került.

Budapest, 2023. április 6.

GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság



---

Piukovics Gábor  
igazgatóság elnöke