

GOPD Nyrt.

ÉVES JELENTÉS

2021.12.31-én végződő évre

Tartalomjegyzék - Éves Jelentés 2021.12.31-én végződő évre	Oldalszám
Konszolidált Pénzügyi Kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint	3
Konszolidált Üzleti Jelentés	74
Független Könyvvizsgálói Jelentés (konszolidált)	92
Egyedi Pénzügyi Kimutatások	98
Egyedi Üzleti Jelentés	129
Független Könyvvizsgálói Jelentés (egyedi)	145

GOPD Nyrt.

Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

2021. december 31-re vonatkozóan

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

Budapest, 2022. április. 25.



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
2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei	12
2.1. A beszámoló készítés alapja	12
2.2. A konszolidáció alapja.....	12
2.3. Lényegességi küszöbérték és hibák.....	13
2.4. Új vagy módosított IFRS standardok.....	13
2.5. Jelentős számviteli becslések és feltételezések.....	15
2.6. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai.....	16
2.6.1. IFRS-ek első alkalmazása	16
2.6.2. Beszámolási pénznem és devizaműveletek	17
2.6.3. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés.....	17
2.6.4. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal.....	18
2.6.5. Befektetési célú ingatlanok	19
2.6.6. Készletek	20
2.6.7. Hitelfelvételi költségek	20
2.6.8. Pénzügyi eszközök.....	21
2.6.9. Pénzügyi kötelezettségek.....	22
2.6.10. Céltartalékok	23
2.6.11. Lízingek.....	23
2.6.12. Szerződéses kötelezettségek	26
2.6.13. Jövedelemadó.....	26
2.6.14. Osztalék.....	27
2.6.15. Mérlegen kívüli tételek.....	27
2.6.16. Értékesítés árbevétele.....	27
2.6.17. Saját termelésű készletek állományváltozása	28
2.6.18. Anyagköltségek.....	28
2.6.19. Igénybevett szolgáltatások értéke.....	28
2.6.20. Eladott áruk beszerzési értéke.....	28
2.6.21. Egyéb szolgáltatások értéke.....	28
2.6.22. Személyi jellegű ráfordítások	28
2.6.23. Értékcsökkenés és amortizációs leírás	29
2.6.24. Egyéb működési bevételek és ráfordítások.....	29
2.6.25. Pénzügyi eredmény.....	29
2.6.26. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	29
3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok	30
3.1. Goodwill.....	30
3.2. Befektetési célú ingatlanok	30
3.3. Tőkemódszerrel értékelt részesedések.....	32

3.4.	Készletek	35
3.5.	Vevői követelések	36
3.6.	Adott kölcsönök.....	36
3.7.	Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	36
3.8.	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	37
3.9.	Saját tőke	37
3.9.1.	Jegyzett tőke és törzsrészcégek alakulása	37
3.9.2.	Tőketartalék.....	38
3.9.3.	Eredménytartalék.....	38
3.9.4.	Nem ellenőrző érdekeltség	38
3.10.	Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	39
3.11.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	43
3.12.	Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	43
3.13.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók).....	43
3.14.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	43
3.15.	Vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek).....	44
3.16.	Pénzügyi instrumentumok valós értéke	44
4.	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő magyarázatok	47
4.1.	Árbevétel és egyéb működési bevételek.....	47
4.1.1.	Árbevétel	47
4.1.2.	Egyéb bevételek	47
4.2.	Anyagköltségek	48
4.3.	Igénybevett szolgáltatások értéke	48
4.4.	Eladott áruk beszerzési értéke	48
4.5.	Egyéb szolgáltatások értéke	49
4.6.	Személyi jellegű ráfordítások.....	49
4.7.	Egyéb működési ráfordítások	49
4.8.	Pénzügyi műveletek eredménye.....	49
4.9.	Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	50
4.10.	Nyereségszámok	50
4.11.	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	51
5.	Felvásárlások.....	52
5.1.	2020 során történt felvásárlások	52
5.1.1.	DakotaÉpítő Kft. felvásárlása	52
5.1.2.	Copa Carpa Kft. felvásárlása	53
5.1.3.	Grado Estate Kft. felvásárlása	53
5.2.	2021 során történt felvásárlások	54
5.2.1.	Sundell Estate Nyrt. felvásárlása	54
6.	Megszűnő tevékenység.....	57
6.1.	Leírás	57
6.2.	A megszűnő tevékenység jövedelmezőségének és cash flow-jának bemutatása	57
6.3.	A leányvállalat értékesítésének bemutatása.....	58
7.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	59
7.1.	Kapcsolt vállalkozások	59
7.1.1.	Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása	59
7.1.2.	Termékek és szolgáltatások beszerzése.....	60
7.1.3.	Áruk/szolgáltatások értékesítéséből és beszerzéséből származó év végi egyenlegek	60

7.1.4.	Kapcsolt feleknek adott kölcsönök és kapcsolt felektől kapott kölcsönök év végi egyenlegei	60
7.1.5.	Egyéb kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	61
7.2.	Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók.....	61
7.2.1.	Adott kölcsönök	61
7.2.2.	Kapott kölcsönök.....	61
7.2.3.	Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása	61
7.2.4.	Termékek és szolgáltatások beszerzése.....	61
7.3.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása.....	62
8.	Pénzügyi kockázatkezelés.....	62
8.1.	Pénzügyi kockázatkezelési politika	62
8.1.1.	Piaci kockázat	62
8.1.2.	Likviditási kockázat	62
8.1.3.	Hitelezési kockázat	63
8.2.	Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások.....	64
8.3.	Tőke kezelése	64
9.	Az IFRS első alkalmazása	65
9.1.	Magyar számvitel és IFRS szerinti saját tőke egyeztetése	65
9.2.	Magyar számvitel és IFRS szerinti teljes átfogó jövedelmének.....	65
9.3.	Magyar számvitel és IFRS szerinti cash-flow közti különbségek levezetése.....	66
10.	Egyéb kiegészítő információk	67
10.1.	Mérlegen kívüli tételek	67
10.2.	Szegmens információk	68
10.3.	Beszámolási időszak utáni események	70

Konzolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyarázatok	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Befektetett eszközök				
Goodwill	3.1	0	0	230 995
Immateriális javak		0	25	600
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)		0	1 313	1 796
Befektetési célú ingatlanok	3.2	0	0	7 836 468
Tőkemódszerrel értékelt részesedések	3.3	0	7 062 020	1 329 534
Hosszú lejáratú egyéb követelések	3.7	0	0	1 317 877
Halasztott adókövetelés		945	8 409	1 303
Befektetett eszközök összesen		945	7 071 767	10 718 573
Forgóeszközök				
Készletek	3.4	0	520 182	40 026 069
Vevői követelések	3.5	0	223 594	10 534
Lízing követelések	3.7	0	0	163 432
Rövid lejáratú adott kölcsönök	3.6	0	1 261 000	691 000
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	3.7	297	1 074 616	5 752 544
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.8	12 379	59 130	2 304 450
Tényleges adókövetelés		0	27 881	925
Forgóeszközök összesen		12 676	3 166 403	48 948 954
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		13 621	10 238 170	59 667 527
Saját tőke				
Jegyzett tőke	3.9.1	21 000	21 000	25 000
Tőketartalék	3.9.2	0	0	2 080 000
Eredménytartalék	3.9.3	-9 063	5 268 236	11 362 939
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen		11 937	5 289 236	13 467 939
Nem ellenőrző érdekelttség	3.9.4	0	762 512	10 633 162
Saját tőke összesen		11 937	6 051 748	24 101 101
Hosszú lejáratú kötelezettségek				
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	3.10	0	2 096 800	19 133 231
Hosszú lejáratú szerződéses kötelezettségek	3.15	0	0	4 581 127
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.11	0	41 677	515 285
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		0	2 138 477	24 229 643
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Rövid lejáratú kölcsönök	3.12	0	85 311	447 019
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	3.13	363	347 000	74 615
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3.14	1 019	1 529 713	1 619 899
Rövid lejáratú szerződéses kötelezettségek	3.15	0	85 575	9 191 431
Tényleges adókötelezettség		302	346	3 819
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1 684	2 047 945	11 336 783
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN		13 621	10 238 170	59 667 527

A 9-71. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Konzolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyarázatok	2020	2021
Értékesítés nettó árbevétele	4.1.1	0	299 806
Egyéb bevételek	4.1.2	2 269 584	3 840 239
Igénybe vett szolgáltatások értéke	4.3	-83 196	-110 042
Eladott áruk beszerzési értéke	4.4	0	-291 156
Egyéb szolgáltatások értéke	4.5	-8 119	-19 702
Személyi jellegű ráfordítások	4.6	-15 658	-19 777
Egyéb ráfordítások	4.7	-3	-21 012
Működési eredmény		2 162 608	3 678 356
Pénzügyi műveletek bevételei	4.8	12 338	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	4.8	-98 149	-64 961
Pénzügyi műveletek eredménye		-85 811	-64 961
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	4.9	3 259 571	2 548 627
Adózás előtti nyereség		5 336 368	6 162 022
Adófizetési kötelezettség	4.10	-471	-10 670
Adózott eredmény folytatódó tevékenységből		5 335 897	6 151 352
Adózott eredmény megszűnő tevékenységből		-72 053	-163 896
Adózott eredmény		5 263 844	5 987 456
Teljes átfogó jövedelem		5 263 844	5 987 456
Folytatódó tevékenység adózott eredményéből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		5 337 341	6 154 775
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		-1 444	-3 423
Adózott eredmény folytatódó tevékenységből		5 335 897	6 151 352
Megszűnő tevékenység adózott eredményéből			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-60 042	-81 019
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		-12 011	-82 877
Adózott eredmény megszűnő tevékenységből		-72 053	-163 896
Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből (Ft/db)			
Alap	4.11	254,09	260,44
Hígított	4.11	254,09	260,44
Egy részvényre jutó eredmény (Ft/db)			
Alap	4.11	250,66	253,50
Hígított	4.11	250,66	253,50

A 9-71. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás

adatok ezer forintban

	Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke				Nem ellenőrző érdekeltség	Saját tőke összesen
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Összesen		
Nyitó egyenleg 2020. január 1.	21 000	0	-9 063	11 937	0	11 937
Tárgyév eredménye	0	0	5 277 299	5 277 299	-13 455	5 263 844
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	0	0	5 277 299	5 277 299	-13 455	5 263 844
Leányvállalat megszerzése	0	0	0	0	591 169	591 169
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0	0	0	0	184 798	184 798
Záró egyenleg 2020. december 31.	21 000	0	5 268 236	5 289 236	762 512	6 051 748
Nyitó egyenleg 2021. január 1.	21 000	0	5 268 236	5 289 236	762 512	6 051 748
Tárgyév eredménye	0	0	6 073 756	6 073 756	-86 300	5 987 456
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	0	0	6 073 756	6 073 756	-86 300	5 987 456
Tőkeemelés	4 000	2 080 000	0	2 084 000	0	2 084 000
Leányvállalat megszerzése	0	0	0	0	7 768 975	7 768 975
Leányvállalat értékesítése	0	0	0	0	-181 079	-181 079
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0	0	20 947	20 947	2 369 054	2 390 001
Záró egyenleg 2021. december 31.	25 000	2 080 000	11 362 939	13 467 939	10 633 162	24 101 101

A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőkét és a nem ellenőrző érdekeltséget érintő jelentős változásokhoz kapcsolódó további információk a 3.9. megjegyzésben kerültek bemutatásra.

Konzolidált Cash Flow Kimutatás

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyará- zatok	2020.12.31-én végződő üzleti év	2021.12.31-én végződő üzleti év
Adózás előtti eredmény		5 285 404	5 372 757
<i>Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz:</i>			
Értékcsökkenési leírás és értékvesztés		313	243
Céltartalék		-11 039	-11 677
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetési vállalkozások eredményéből való részesedés	4.9	-3 259 571	-2 119 075
Tőke módszeres részesedés valós érték különbözete leányvállalattá válás miatt	4.1.2	0	-3 126 688
Pénzügyi bevételek és ráfordítások nettó eredménye	4.8	71 955	52 645
Egyéb nem pénzmozgással járó tételek		-250	167 892
Leányvállalatok akvizícióján keletkezett negatív üzleti vagy cégérték	4.1.2	-1 488 841	0
Leányvállalat eladásán elért konszolidált szintű (nyereség)/veszteség	4.1.2, 4.7	-758 239	20 278
Társult és közös vezetési vállalatok eladásán elért konszolidált szintű (nyereség)/veszteség	4.1.2	0	-501 187
Fizetett nyereségadók		-2 685	-12 900
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása forgótőke változás nélkül		-162 953	-157 712
<i>Működő tőke változása:</i>			
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	3.4	2 860	-188 677
Vevői követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	3.5	247 627	-143 230
Egyéb forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	3.7	525 734	-2 230 859
Szállítói tartozások növekedése / csökkenése (-)	3.13	6 941	1 050 701
Egyéb kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.14	-902 394	-1 456 006
Szerződéses kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.15	-46 372	3 266 353
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás		-328 557	140 570
Befektetett eszközök beszerzése		-483	-600
Leányvállalatok felvásárlására fordított nettó pénzeszköz	5	-379 139	-3 605 375
Leányvállalatok eladásából származó nettó pénzeszköz		845 090	1 484 714
Társult és közös vezetési vállalkozások megszerzése	3.3	-2 598 471	-725 000
Társult és közös vezetési vállalkozások értékesítése	3.3	0	380 000
Kölcsön nyújtás	3.6	-1 482 000	-1 915 000
Adott kölcsön törlesztése	3.6	2 460 000	850 306
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás		-1 155 003	- 3 530 955
Kölcsönök és hitelek felvétele	3.12	650 411	250 000
Kölcsönök és hitelek törlesztése	3.12	-1 120 100	-83 311
Kötvénykibocsátás	3.10	2 000 000	5 593 585
Kötvénytartozás törlesztése	3.10	0	-2 208 569
Részvénykibocsátás, tőkebevonás	3.9	0	2 084 000
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás		1 530 311	5 635 705
Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)		46 751	2 245 320
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején	3.8	12 379	59 130
Árfolyamváltozásokból származó nem realizált árfolyamnyereségek vagy veszteségek		0	0
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak végén	3.8	59 130	2 304 450
Változás pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek állományában		46 751	2 245 320

A 9-71. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

1. Általános információk

1.1. A Csoport tevékenysége

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

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

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

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

Név	Tulajdonosi részesedés (%)		
	2020.01.01	2020.12.31.	2021.12.31.
Piukovics Gábor	19,95%	19,95%	16,76%
Piukovics András	19,95%	19,95%	16,76%
Piukovics István	19,95%	19,95%	16,76%
Piukovics Domonkos	19,95%	19,95%	16,76%
Uzsoki András	6,20%	6,20%	5,20%
Schweidel Investment Kft.	0,00%	0,00%	15,32%
Közkézhányad	14,00%	14,00%	12,44%
Összesen	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások aláírására jogosult személyek:

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

A Társaság a 2000. évi C. törvény 155. paragrafusában értelmében könyvvizsgálatra kötelezett. A magyar számviteli törvény 88. §-ának megfelelően a pénzügyi kimutatások tartalmazzák a könyvvizsgáló vagy könyvvizsgáló cég által az éves beszámoló kötelező könyvvizsgálataért, valamint egyéb nem könyvvizsgálati szolgáltatásokért a pénzügyi évre fizetett díjakat. 2021-ben a könyvvizsgálat díja 14 700 000 forint + AFA volt.

1.2. A Csoport tagjai

A 2021. 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.

2020. január 1-én a Csoport az alábbi vállalatokból állt:

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad	Székhely
GOPD Nyrt	Anyavállalat	-	Magyarország
Gaudetti Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Santa Cruz Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Denton Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország

2020. december 31-én a Csoport az alábbi vállalatokból állt:

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad	Székhely
GOPD Nyrt.	Anyavállalat	-	Magyarország
Gaudetti Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Santa Cruz Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
DakotaÉpítő Kft.	Leányvállalat	50,00%	Magyarország
Copa Carpa Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Grado Estate Zrt.	Leányvállalat	50,00%	Magyarország
Denton Invest Kft.	Társult vállalkozás	20,00%	Magyarország
PhoenArchitekt Kft.	Társult vállalkozás	49,00%	Magyarország
Lagoune Invest Kft.	Közös vezetésű vállalkozás	50,00%	Magyarország
Sundell Estate Nyrt.	Társult vállalkozás	47,70%	Magyarország

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

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad	Székhely
GOPD Nyrt.	Anyavállalat	-	Magyarország
Gaudetti Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Santa Cruz Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Copa Carpa Kft.	Leányvállalat	50,00%	Magyarország
Grado Estate Zrt.	Leányvállalat	50,00%	Magyarország
PhoenArchitekt Kft.	Társult vállalkozás	49,00%	Magyarország
Meqhlyn Kft.	Közös vezetésű vállalkozás	50,00%	Magyarország
Sundell Estate Nyrt.	Leányvállalat	63,66%	Magyarország
Alhambra 36 Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Bryce 42 Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Catanum Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Dessewffy Investment Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Dorozsmai Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Filemon Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Pasadena 53 Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Sedona 38 Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Sevilla 47 Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország

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

Közös vezetésű vállalkozás esetén az anyavállalat és a másik befektető 50-50%-os szavazati joggal rendelkezik a tulajdonolt részvényekhez kapcsolódó jogokon keresztül. A közös és társult vállalkozásokkal kapcsolatos további információk a 3.3 megjegyzésben kerültek bemutatásra.

A Csoport 2020. december 31-én a DakotaÉpítő Kft-ben, míg 2021. december 31-én a Copa Carpa Kft-ben 50%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik, azonban az említett társaságok ezen időszakokban is leányvállalatként kerültek konszolidálásra. Ennek oka, hogy a Csoport hozzájárulása nélkül a társaságok – 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 2020. december 31-én és 2021. december 31-én végződő üzleti évben:

Felvásárolt cég neve	Felvásárlás dátuma	Megjegyzés száma
DakotaÉpítő Kft.	2020. február 6.	5.1.1 megjegyzés
Copa Carpa Kft.	2020. január 24.	5.1.2 megjegyzés
Grado Estate Kft.	2020. július 13.	5.1.3 megjegyzés
Sundell Estate Nyrt.	2021. december 21.	5.2.1 megjegyzés

A Csoport az alábbi leányvállalatokat értékesítette részben vagy teljes egészében a 2020. december 31-én és 2021. december 31-én végződő üzleti évben:

Értékesített cég neve	Értékesítés dátuma	Megjegyzés száma
Denton Invest Kft.*	2020. december 1.	4.1.2 megjegyzés
DakotaÉpítő Kft.	2021. szeptember 6.	4.8 és 6. megjegyzés

* A GOPD Nyrt. a Denton Invest Kft-n keresztül közvetett módon 33,33%-os részesedéssel rendelkezett a DakotaÉpítő Kft-ben, amely részesedés a Denton Invest Kft. felett gyakorolt ellenőrzés elvesztésével nem ellenőrző érdekeltté vált.

A Csoport az alábbi társult vagy közös vezetésű vállalkozásokat szerezte meg a 2020. december 31-én és 2021. december 31-én végződő üzleti évben:

Felvásárolt cég neve	Felvásárlás dátuma	Megjegyzés száma
PhoenArchitekt Kft.	2020. június 6.	4.10 megjegyzés
Lagoune Invest Kft.	2020. február 27.	4.10 megjegyzés
Sundell Estate Nyrt.	2020. január 24.	4.10 megjegyzés
Meqhlyn Kft.	2021. november 5.	4.10 megjegyzés

A Csoport az alábbi társult vagy közös vezetésű vállalkozásokat értékesítette a 2020. december 31-én és 2021. december 31-én végződő üzleti évben:

Értékesített cég neve	Értékesítés dátuma	Megjegyzés száma
Denton Invest Kft.	2021. május 13.	4.1.2 megjegyzés
Lagoune Invest Kft.	2021. június 30.	4.1.2 megjegyzés

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

2.1. A beszámoló készítés alapja

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

A konszolidált IFRS beszámolót a GOPD Nyrt. készíti, mivel Anyavállalat és megfelel a 2000. évi C törvény 116. § (1)-ben, illetve az IFRS 10.4 bekezdésben leírt feltételeknek. A konszolidált beszámoló megtalálható az anyavállalat székhelyén, illetve a tőzsdei közzététel is megtörtént a www.bet.hu oldalon. A Csoporthoz tartozó leányvállalatok 1.2. megjegyzésben kerültek listázásra.

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

A Csoport üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

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

2.2. A konszolidáció alapja

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

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

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

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

- hatalom/irányítás („power”) a befektetést befogadó felett;
- a befektetést befogadóban való részvételéből származó változó hozamoknak („variable return”) való 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 vállalkozások közötti 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 Társaság 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 közzétett, de még nem hatályos IFRS standardok az alábbiak:

- **IFRS 3 Üzleti kombinációk; IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések; IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő eszközök, valamint Éves Fejlesztések 2018-2020 (Módosítások)**

A módosítások a 2022 január 1-je és azt követő beszámolási időszak kezdetétől lépnek hatályba, a korábbi alkalmazás megengedett. Az IASB az IFRS standardok szűkkörű módosításait a következőképpen bocsátotta ki:

- **Az IFRS 3 Üzleti kombinációk (Módosítások)** egy hivatkozást frissít az IFRS 3-ban Pénzügyi Beszámolási Fogalmi keretelveire anélkül, hogy megváltoztatná az üzleti kombinációkhoz tartozó számviteli követelményeket.
- **Az IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések (Módosítások)** megtiltja a vállalatok számára, hogy levonják a rendeltetésszerű használatra való előkészítés során előállított eszköz értékesítési költségeinek összegét az ingatlanok, gépek és berendezések költségeinek összegéből. Ehelyett a vállalat ezen értékesítési bevételeket és a hozzájuk tartozó költségeket az eredményben számolja el.
- **IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő eszközök (Módosítások)** pontosítja, hogy mely költségeket tartalmazhatja a szerződés teljesítési költségeinek összege, annak értékelése céljából, hogy egy szerződés hátrányos-e.
- **A 2018-2020-as Éves Fejlesztések** 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.

- **Módosítás az IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások és az IAS 28 Befektetések társult és közös vállalkozásokban standardban: Befektető és annak társult vagy közös vállalkozása közti eszközök értékesítése vagy hozzájárulása**

A módosítások orvosolják az IFRS 10 és az IAS 28 követelményei közötti elismert ellentmondást a befektető és társult vagy értékesítése, vagy hozzájárulása tekintetében. A módosítások fő következménye, hogy a teljes nyereséget vagy veszteséget akkor kell elszámolni, ha egy ügylet üzleti tevékenységet érint (függetlenül attól, hogy leányvállalatban található-e vagy sem) Részleges nyereség vagy veszteséget számolnak el, ha egy tranzakció olyan eszközöket foglal magában, amelyek nem képeznek üzletet, még akkor is, ha ezek az eszközök egy leányvállalatban találhatók. 2015 decemberében az IASB határozatlan

időre elhalasztotta ennek a módosításnak a hatálybalépését a tőkeszámitási módszerrel kapcsolatos kutatási projektjének eredményéig. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

- **IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: Hosszú vagy rövid lejáratú kötelezettségek besorolása miatti módosítás**

A módosítások eredetileg 2022 január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra vonatkoznak, a korábbi alkalmazás megengedett. A Covid-19 világjárványra reagálva azonban a Tanács egy évvel 2023 január 1-jére elhalasztotta a hatályba lépést, hogy a társaságoknak több időt biztosítson a módosításokból eredő besorolási változtatások végrehajtására.

A módosítások célja, hogy segítsék a követelmények alkalmazásának következetességét azáltal, hogy segítik a cégek döntését annak meghatározásában, hogy a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a bizonytalan teljesítési időponttal rendelkező adósságok és egyéb kötelezettségeket rövid vagy hosszú lejáratúként szükséges besorolni. A módosítások hatással vannak a kötelezettségek megjelenítésére a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban és nem változtatnak meg létező követelményeket eszközök és kötelezettségek, bevételek vagy ráfordítások mérésére vagy azonosítására, sem azon információkat, amelyeket a társaságok közzétesznek ezekről a tételekről. Továbbá a módosítások tisztázzák az adósság besorolási követelményeket, melyeket a saját tőkeinstrumentumot kibocsátó társaság rendez.

2021 novemberben a Tanács kiadott egy kitétségi tervezetet, mely tisztázza, hogyan kell kezelni azokat a kötelezettségeket, amelyek olyan kovenánsoktól függenek, melyeket be kell tartani a jelentéstételi időszakot követő időpontban. A Tanács főleg szűk hatókörben javasol módosításokat az IAS 1-ben, amelyek gyakorlatilag visszafordítják a 2020-as módosításokat, melyek előírják a gazdálkodó egységeknek, hogy rövid lejáratúként soroljanak be, olyan kötelezettségeket, amelyek kovenánsokhoz köthetőek és a beszámolási időszakot követő 12 hónapon belül teljesítendőek, amennyiben ezek a megállapodások a beszámolási időszak végén nem teljesülnek.

Ehelyett a javaslatok előírnák az alanyok számára, hogy külön jelenítsenek meg minden olyan kovenánsokhoz tartozó, hosszú lejáratú kötelezettséget, melyet a beszámolási időszak végét követő 12 hónapon belül kell teljesíteni. Továbbá, ha az alanyok nem tesznek eleget ezen jövőbeli kovenánsoknak a beszámolási időszak végén, további közzétételekre van szükség. A javaslatok a 2024 január 1-jén, illetve az azt követő beszámolási időszakban lépnek hatályba és visszamenőlegesen is alkalmazni kell az IAS 8-nak megfelelően, míg a korai alkalmazás megengedett. A Tanács halasztást javasolt a 2020. évi módosítások hatályba lépésének időpontjára, így az alanyoknak nem kötelező megváltoztatni a jelenlegi gyakorlatot mielőtt a módosítások hatályba lépnének. Ezeket a módosításokat, ideértve az ED javaslatokat még nem fogadta be az EU.

- **IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása és IFRS Alkalmazási Útmutató 2: Számviteli politikák közzététele (Módosítások)**

A módosítások a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényesek, a korábbi alkalmazás megengedett. A módosítások iránymutatást adnak a lényegességi megítélésnek a számviteli politika közzétételére vonatkozó alkalmazásához. Az IAS 1 módosításai különösen a „jelentős” (significant) számviteli politikák közzétételére vonatkozó követelményt váltják fel a „lényeges” (material) számviteli politika közzétételére vonatkozó kötelezettséggel. Ezenkívül útmutatást és szemléltető példákat ad az Alkalmazási útmutatóban, hogy segítsék a lényegesség fogalmának alkalmazását a számviteli politika közzétételével kapcsolatos döntések meghozatalakor. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

- **IAS 8 Számviteli politikák, Számviteli becslések és hibák változásai: Számviteli becslések meghatározása**

A módosítások 2023. január 1-jén és az azt követő periódusokra vonatkozóan lépnek hatályba az előzetes alkalmazás megengedett és alkalmazható a számviteli politikák és számviteli becslések változtatására, melyek az adott időszak kezdetén vagy azt követően következtek be. A módosítások bevezetik egy új számviteli becslés fogalmát, meghatározott pénzösszegek mérési bizonytalanságoknak való kitétségével kapcsolatban a pénzügyi kimutatásban. A módosítások azt is tisztázzák, hogy mik a változások a számviteli becslésekben, valamint ezek, hogyan térnek el a számviteli politikai változásoktól és a hibák kijavításától. 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 becülhetők. 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 Csoportnak csak fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlana van, melynek a (completed investment property) valós értéke az IFRS 13 értékelési technikák közül a jelenérték technikával (DCF modell) kerül meghatározásra. A befektetési célú ingatlanok kapcsán az alkalmazott inputok bemutatása és a kapcsolódó érzékenységvizsgálat a 3.2 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.

Sundell Estate Nyrt. felvásárlása kapcsán alkalmazott feltételezések

A Csoport a Sundell Estate Nyrt. feletti ellenőrzés megszerzésekor a felvásároltban korábban birtokolt tőkerészesedések akvizíció időpontjára vonatkozó valós értéke, valamint a Sundell Estate Nyrt. konszolidált nettó eszközértékének valós értéke kapcsán élt becslésekkel és feltételezésekkel. Ezek részletes bemutatása az 5.2.1 megjegyzésben található.

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 tőkemódszerrel számított társult érték és a valós érték közötti különbséget az eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

Az alábbi táblázat a Sundell Estate Nyrt. konszolidált nettó eszközeinek valós értékében történő +/- 10%-os változás adózott eredményre és goodwillre gyakorolt hatását mutatja be.

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Növekedés	Alkalmazott érték	Csökkenés
Változás a Sundell Estate Nyrt. konszolidált nettó eszközeinek valós értékében	10%	0%	-10%
Sundell Estate Nyrt. konszolidált nettó eszközeinek valós értéke	27 968 312	25 425 738	22 883 164
A korábban birtokolt Sundell Estate Nyrt. részesedések akvizíció időpontjára vonatkozó valós értéke	13 340 534	12 127 758	10 914 982
Tőke módszeres részesedés valós érték különbözete leányvállalattá válás miatt (Egyéb eredmény)	4 551 826	3 339 050	2 126 274
Adózott eredményre gyakorolt hatás	1 212 776	0	-1 212 776
Goodwill/(Negatív goodwill)	-321 905	230 996	783 896
Goodwill értékére gyakorolt hatás	-552 900	0	552 900

2.6. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai

2.6.1. IFRS-ek első alkalmazása

A Csoport első alkalommal készítette el konszolidált IFRS beszámolóját 2021. december 31-i fordulónappal. Az IFRS-ek első alkalmazásának hatásait a 9. megjegyzés tartalmazza. Jelen konszolidált beszámoló az áttállás időpontjára (2020. január 1.), valamint 2020. december 31-re és 2021. december 31-re tartalmaz pénzügyi információkat.

A gazdálkodó egység első IFRS szerinti beszámolási időszakának végén (2021. december 31.) hatályos összes számviteli standard teljes visszamenőleges alkalmazása az IFRS 1 standard egyik alapkövetelménye. Az IFRS 1 standard két típusú kivételt tartalmaz a teljes visszamenőleges alkalmazás alól – a kötelező kivételek és a választható mentességek.

Az IFRS 1 szerint az alábbiak minősülnek kötelező kivételeknek a teljes visszamenőleges alkalmazás alól:

- Pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetése

Az első alkalmazók az IFRS 9 standard szerinti nem származékos pénzügyi eszközökre és kötelezettségekre a jövőre nézve alkalmazzák a kivezetési kritériumokat, az IFRS standardokra való áttérés időpontjától kezdődően. Azok a nem származékos pénzügyi eszközök és kötelezettségek, amelyeket a korábban alkalmazott számviteli szabályok szerint – az IFRS-szabványokra való áttérés időpontja előtt – kivezettek, kivezettek maradnak. Ezen tranzakciók elszámolását nem szükséges visszamenőlegesen módosítani. A Csoport nem választotta az IFRS 9 standard kivezetési követelményeinek visszamenőleges alkalmazását.

- Fedezeti számvitel:

A Csoport nem alkalmaz fedezeti számvitelt.

- Becslések:

A 2020 január 1-jére, illetve 2020. december 31-ére IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásokban felhasznált számviteli becsléseknek összhangban kell lenniük az ugyanezen időpontokra, korábbi szabályozás szerint elkészített kimutatásokban használt becslésekkel kivéve, ha utóbbi becslések bizonyíthatóan tévesek voltak.

- Nem irányító érdekeltségek:

A Csoportnak az IFRS standardokra való áttérés időpontjától a jövőre nézve alkalmaznia kell az IFRS 10 követelményeit. a) A teljes átfogó eredményt az anyavállalat tulajdonosaihoz és a nem irányító érdekeltségekhez kell hozzárendelni akkor is, ha ez a nem ellenőrző érdekeltség tekintetében negatív egyenleget eredményez. b) A Csoportnak a jövőre nézve alkalmaznia kell az anyavállalat leányvállalati tulajdoni hányadában bekövetkezett olyan változások elszámolásához kapcsolódó

követelményeket, amelyek nem vezetnek az irányítás elvesztéséhez. c) A Csoportnak a jövőre nézve alkalmaznia kell a leányvállalat feletti irányítás elvesztésének elszámolásához kapcsolódó követelményeket.

- Pénzügyi eszközök besorolása és értékelése:

Az IFRS 9 besorolási és értékelési útmutatásait kell alkalmazni az átállás időpontjában fennálló tények és körülmények alapján.

- Beágyazott derivatívák:

A Csoport nem rendelkezik beágyazott derivatívákkal.

- Állami hitelek:

A Csoportnak nincs állami hitele.

- Pénzügyi eszközök értékvesztése:

A Csoport visszamenőlegesen alkalmazza az IFRS 9 értékvesztési követelményeit. A Csoport ésszerű és alátámasztható információkat használ a pénzügyi instrumentumok kezdeti megjelenítésének időpontjában fennálló hitelkockázat meghatározására és az IFRS szabványokra való áttérés időpontjában fennálló hitelkockázattal való összehasonlítására.

A Csoport nem alkalmazott további választható mentességet az első IFRS-ek szerint elkészített konszolidált beszámolója kapcsán.

Mivel a Csoport a 2019. december 31-ével és 2020. december 31-ével végződő üzleti évekre vonatkozóan közzétett magyar számviteli törvény szerint készített konszolidált pénzügyi kimutatásokat, ezért a 9. megjegyzés ismerteti, hogy az IFRS-ekre történő átállás hogyan hatott a Csoport vagyoni helyzetére, jövedelmezőségére és pénzáramaira.

2.6.2. 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 árfolyamkülönbözések (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.

2.6.3. 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.

2.6.4. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal

2.6.4.1. Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

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

- Koncentrációs teszt elvégzése: opcionálisan elvégezheti az úgynevezett valós érték koncentráció vizsgálatot. Ha a vizsgálat eredménye pozitív, akkor a tevékenység- és eszközcsoport nem üzleti tevékenység, további értékelésre nincs szükség. A vizsgálat eredménye akkor pozitív, amennyiben a megszerzett bruttó eszközök lényegében teljes valós értéke egyetlen azonosítható eszközben vagy hasonló azonosítható eszközök egy csoportjában 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.

2.6.4.2. 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.

2.6.4.3. 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.

2.6.4.4. Goodwill

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

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

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

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

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

2.6.4.5. Közös irányítás alatt álló felek üzleti kombinációja

Abban az esetben, ha az üzleti kombináció közös irányítás alatt álló felek között zajlik, ezek a tranzakciók nem tartoznak az IFRS 3 hatálya alá. Számviteli politika választásaként a Csoport a könyv szerinti érték módszert (predecessor accounting) alkalmazza a közös irányítású üzleti kombináció elszámolása során. A könyv szerinti érték módszer alapján egyetlen eszköz vagy kötelezettség sem értékelhető valós értéken és ezen ügyletek során nem keletkezhets 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.

2.6.5. Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.7. 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.

2.6.8. 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.

2.6.8.1. 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.

2.6.8.2. Vevőkövetelések

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

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

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

A teljes élettartam alatt várható veszteség meghatározását értékvesztés mátrix segítségével végzi. Az értékvesztés mátrix a Csoport által megfigyelt múltbeli késedelmeken és nem fizetési arányokon alapszik, és jövőbe tekintő becsléssel kerül módosításra, amely becslés tartalmazza annak valószínűségét, hogy a gazdasági környezet a következő egy év során romlani fog. A Csoport a múltban megfigyelt nemfizetési adatokat és a jövőbe tekintő becsléseket minden fordulónapon felülvizsgálja.

Értékvesztési mátrix:

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

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

2.6.9. 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
- egyéb banki folyószámlahiteleket

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

A pénzügyi kötelezettség kezdeti megjelenítésekor a Csoport valós értéken értékeli.

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

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

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

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

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

A Csoport a pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken értékeli.

2.6.10. 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 arbevétel csökkentő tételként számolja el.

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.

2.6.11. 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.

2.6.11.1. Csoport, mint lízingbevevő

A Csoport, mint lízingbe vevő kezdeti megjelenítéskor egy eszközhasználati jogot és egy lízing kötelezettséget jelenít meg. A lízingkötelezettséget az addig a napig ki nem fizetett lízingdíjak jelenértékeként értékeli. A lízingdíjakat az implicit lízingkamatlábbal diszkontálja, amennyiben az könnyen meghatározható. Ha ez a kamatláb nehezen meghatározható, a járulékos kamatlábat alkalmazza. Az eszközhasználati-jog bekerülési értéke tartalmazza a lízingkötelezettség kezdeti megjelenítéskori értékét, a kezdőnapon vagy azt megelőzően fizetett lízingdíjakat (csökkentve a kapott lízingösztönzőkkel), a lízingbe vevő kezdeti közvetlen költségeit és a lízingbe vevő becsült költségeit a mögöttes eszköz leszerelésével, elszállításával és a helyszín helyreállításával kapcsolatosan.

A kezdeti megjelenítés után az eszközhasználati-jogot a bekerülési érték modell alkalmazásával értékeli, csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és a halmozott értékvesztés miatti veszteséggel. A lízingkötelezettségek értékelése a kezdeti megjelenítést követően a könyv szerinti értéknek a lízingkötelezettség kamatát tükröző növelésével, és a kifizetett lízingdíjakat tükröző csökkentésével; valamint a könyv szerinti értéknek újraértékelés vagy lízingmódosítás vagy a felülvizsgált lényegében fix lízingdíjak miatti újbóli meghatározásával történik.

A Csoport a kezdeti megjelenítés után az eredményben jeleníti meg eszközhasználati-jog értékcsökkenését, a lízingkötelezettség kamatát (alkalmazva az effektív kamatláb módszert), valamint azokat a változó lízingdíjakat, amelyeket nem vesz figyelembe a lízingkötelezettség értékelésében azon időszak tekintetében, amelyben az említett díjakat kiváltó esemény vagy körülmény felmerült.

2.6.11.2. 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 valószínű 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 valószínű értékének ingadozásából 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 kerülnek bevonásra így az eredménykimutatás sem a

tárgyidőszakban, sem pedig az összehasonlító időszakban nem tartalmaz lízingbeadáshoz kapcsolódó tételeket.

A Sundell csoport kapcsán történt kontrollszerzést követően a Csoport két helyen azonosította magát, ahol operatív lízing konstrukcióban, mint lízingbeadó szerepel.

Ebből a legjelentősebb, amelyben a Sundell Estate Nyrt. adja bérbe a Mystery Hotelt egy üzemeltető csoporton kívüli társaságnak 5 éves határozott időtartamra. A bérleti díjjal és a bérlőnek nyújtott szolgáltatásokkal kapcsolatos követelések 3 hónapra, negyedévente előre kerülnek számlázásra, és jellemzően a negyedév utolsó hónapjának 25. napjáig, decemberben a 20. napjáig esedékesek.

2.6.12. 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 árut 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.

2.6.13. 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 2020. 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).

2.6.14. Osztalék

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

2.6.15. 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 a jelen konszolidált éves beszámolóban nem jelenített meg ezekkel kapcsolatban tételeket és céltartalékot sem képzett.

2.6.16. 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 ingatlant a vevővel kötött szerződésben foglaltaknak megfelelően. Jelenleg nincsen olyan nem teljesített szerződéses kötelezettsége, amely befolyásolná az ingatlan vevő általi átvételét. Jelen esetben, ha az ingatlan birtokbaadása megtörténik (az ellenérték, a vételár teljes mértékben megfizetésre került, illetve, amikor a vevő birtokba vette az ingatlant).

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

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

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

A Csoport a teljesítési köteleket az épületépítési projektszervezés kapcsán egy adott időszak alatt folyamatosan elégíti ki. A Csoport ezekben az esetekben a készültségi fok alapján számol el árbevételt.

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.

2.6.17. 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.

2.6.18. Anyagköltségek

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

2.6.19. Igénybevett szolgáltatások értéke

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

2.6.20. Eladott áruk beszerzési értéke

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

2.6.21. Egyéb szolgáltatások értéke

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

2.6.22. Személyi jellegű ráfordítások

2.6.22.1. 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.

2.6.22.2. 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.

2.6.23. Értécsökkenés és amortizációs leírás

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

2.6.24. Egyéb működési bevételek és ráfordítások

A Csoport ide sorolja többek között a tárgyi eszközök, a követelések eredmény terhére elszámolt értékvesztését és ezek visszairását, leltárhányokat, 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.

2.6.25. 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.

2.6.26. 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>	2020	2021
Nyitó érték január 1-én	0	0
Leányvállalatok megszerzése	0	230 995
Záró érték december 31-én	0	230 995

A Csoport 2021. december 21-én szerzett kontrollt a Sundell Estate Nyrt., valamint rajta keresztül annak 100%-os leányvállalatai felett. A felvásárolt cégek listája az 1.3. megjegyzésben található. A felvásárláshoz kapcsolódó további információk az 5.2.1. megjegyzésben kerültek összefoglalásra.

Az azonosított goodwill kapcsán értékvesztés elszámolására nem került sor, mivel a felvásárlás időpontja és az év vége között jelentős idő nem telt el, valamint a felvásárolt Sundell csoport tekintetében nem történt olyan esemény, amely az értékvesztés elszámolását indokolná.

3.2. Befektetési célú ingatlanok

<i>adatok ezer forintban</i>	Befektetési célú ingatlanok
Nyitó érték 2020. január 1-én	0
Záró érték 2020. december 31-én	0
Leányvállalatok megszerzése	7 836 468
Záró érték 2021. december 31-én	7 836 468

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 tartja nyilván, mivel azokat bérbeadási céllal tartja és amelyeket a megjelenítést követően az IAS 40 szerint valós értéken értékeli. A Csoport, mint lízingbeadó azonosította magát a Mystery Hotel bérlet esetében operatív lízing keretében, melynek további közzétételei a 3.7 megjegyzés alatt található.

Az ingatlanok 2021. december 31-i valós értékei a Colliers Magyarország Kft., mint független értékbecslő által végzett értékelésin 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 a jövedelem alapú megközelítés (DCF) alapján kerül meghatározásra.

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

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

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

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.

A két ingatlan értékelés közül az értékelés felhasználási céljával és az értékelt ingatlan tulajdonságaival összhangban a Mystery Hotel esetében 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.

A piaci összehasonlító alapú módszer alkalmazhatóságát ebben az esetben a Csoport elvetette, mert a megvalósult releváns tranzakciók meglehetősen hiányosak, illetve csak számos, akár jelentős korrekciós tényező alkalmazása mellett lehetett volna becsülni az ingatlan értékét.

A Csoport a befektetési célú ingatlanok valós értékére érzékenység vizsgálatot végzett el az elvárt hozam és a bérleti díj feltételezések változtatásával. A Csoport a Mystery Hotel kihasználtsága függvényében érzékenységvizsgálatot nem készít, mert a szerződésben meghatározott bérleti díjak a kihasználtsággal nincsenek összefüggésben. A befektetési célú ingatlanok valós értékéhez kapcsolódó érzékenységvizsgálat eredményeit az alábbi táblázat tartalmazza:

adatok ezer forintban

Mystery Hotel

Értékbecslési módszer	Nettó jelenérték számításon alapuló módszer
Mérlegbesorolás	Befektetési célú ingatlan
Valós érték	7.126.568
Hozam érzékenység	
0,25%	-63.833
-0,25%	64.568
Bérleti díj érzékenység	
5%	50.985
5%	-50.985

adatok ezer forintban

Dessewffy Investment

Értékbecslési módszer	Nettó jelenérték számításon alapuló módszer
Mérlegbesorolás	Befektetési célú ingatlan
Valós érték	709.900
Hozam érzékenység	
0,25%	-26.500
-0,25%	27.600
Bérleti díj érzékenység	
5%	18.300
5%	-17.300

Az érzékenység vizsgálat során eltekintettünk a COVID-19 járvány által okozott piaci zavaroktól és 2025-ben esedékes szerződés lejáratára miatt a normál piaci körülményeket feltételeztük. Piaci szaktudás alapján, valamint a szállodapiac várható teljesítményére vonatkozóan figyelembe vettük a szálloda várható teljesítményét, a gazdasági élettartama során várható működési teljesítményét, azonban figyelmen kívül hagytunk olyan tényezőket, amelyek abnormális kereslet vagy kínálati helyzetet teremtenének, vagy egyszeri körülmények, amelyek az átlagostól eltérnek.

3.3. Tőkemódszerrel értékelt részesedések

Az alábbiakban található a Csoport társult és közös vezetésű vállalkozásai 2020. január 1-jén, 2020. december 31-én és 2021. december 31-én. Minden társult és közös vezetésű vállalkozás az IAS 28 szerinti tőkemódszer alapján került értékelésre.

Entitás neve	Besorolás		
	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Denton Invest Kft.	Leányvállalat	Társult vállalkozás	N/A
PhoenArchitekt Kft	N/A	Társult vállalkozás	Társult vállalkozás
Lagoune Invest Kft.	N/A	Közös vezetésű vállalkozás	N/A
Sundell Estate Nyrt.	N/A	Társult vállalkozás	Leányvállalat
Meqhlyn Kft.	N/A	N/A	Közös vezetésű vállalkozás

A befektetések könyv szerinti értéke az egyes időszakok végén:

Entitás neve	Könyv szerinti érték		
	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Denton Invest Kft.	0	1 741	0
PhoenArchitekt Kft	0	8 119	3 161
Lagoune Invest Kft.	0	114 583	0
Meqhlyn Kft.	0	0	1 326 373
Sundell Estate Nyrt.	0	6 937 577	Leányvállalat

A Csoport a Sundell Estate Nyrt-ben több részletben szerzett részesedést:

- 2020. január 24-én a GOPD Nyrt. 25,00%-os, közvetlen részesedést szerzett Sundell Estate Nyrt-ben.
- 2020. január 24-én a Csoport felvásárolta a Copa Carpa Kft-ét (további részletek a felvásárlásról az 5.1.2. megjegyzésben), amely a felvásárlás pillanatában már 12,50%-os részesedéssel rendelkezett a Sundell Estate Nyrt-ben.
- 2020. december 1-jén a GOPD Nyrt. tőkeemeléssel további 16,32%-os részesedést szerzett a Sundell Estate Nyrt-ben, azonban a tőkeemeléssel a már meglévő két érdekeltséghez kapcsolódó tulajdoni hányad az alábbiakban változott (tőkeemelés miatti hígulás):
 - a GOPD Nyrt. eddig meglévő 25%-os részesedése 20,92%-ra, míg
 - a Copa Carpa Kft. eddig meglévő 12%-os részesedése 10,46%-ra változott.

Így 2020. december 31-én 47,70%-os tulajdoni hányaddal rendelkezett a Csoport a Sundell Estate Nyrt-ben.

- A GOPD Nyrt. 2021. december 21-én további részvények tőzsdén kívüli ügyletben történtő megvásárlásával megszerezte az ellenőrzést a Sundell Estate Nyrt. és leányvállalatai felett, így 2021 év végével azok már, mint leányvállalatok kerülnek konszolidálásra. A felvásárlás és kontrollszerzés részletei az 5.2.1. megjegyzésben kerültek bemutatásra.

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

<i>adatok ezer forintban</i>	Magya- rázatok	2020	2021
Nyitó érték január 1-én		0	7 062 020
Társult és közös vezetőségű vállalatokban tárgyévben vásárolt befektetés értéke	[1]	2 598 471	725 000
Leányvállalat megvásárlásán keresztül szerzett társult részesedés	[2]	1 222 058	0
Részleges értékesítés következtében társultnak minősített érdekeltségek	[3]	1 741	0
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetőségű vállalkozások eredményéből való részesedés	[4]	3 259 571	2 548 627
<i>Társult és közös vezetőségű vállalkozások megszerzésekor a fizetett ellenértékben lévő negatív üzleti vagy cégérték</i>	[4a]	2 307 445	601 373
<i>Társult és közös vezetőségű vállalatok saját tőke változásából Csoportra jutó rész</i>	[4b]	1 127 227	1 947 254
<i>Társult vállalat részvénykibocsátása miatti tulajdoni hányad hígulás</i>	[4c]	-175 101	0
Társult vállalatból leányvállalattá válás	[7]	0	-8 788 708
Társult és közös vezetőségű vállalatok értékesítése	[8]	0	-118 813
Egyéb		-19 821	-98 592
Záró érték december 31-én		7 062 020	1 329 534

[1] A Csoport a 2020-as év folyamán a PhoenArchitekt Kft-ben, Lagoune Invest Kft-ben és a Sundell Estate Nyrt-ben, míg a 2021-es évben a Meqhlyn Kft-ben jelentős befolyást eredményező részesedést vásárolt.

[2] A Csoport 2020. január 24-én felvásárolta a Copa Carpa Kft-ét, amely a felvásárlás időpontjában 12,50%-os részesedéssel rendelkezett a Sundell Estate Nyrt-ben. (További információk az 5.1.2. megjegyzésben.)

[3] A Csoport 2020 decemberében értékesítette a Denton Invest Kft-ben fennálló érdekeltségének 80%-át, így az leányvállalatból társult vállalkozássá vált. Az értékesítés kapcsán elért eredményhez kapcsolódó levezetést a 4.1.2. megjegyzés tartalmazza.

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

- [4a] A Csoport 2020-ban a PhoenArchitekt Kft. és a Sundell Estate Nyrt., míg 2021-ben a Meqhlyn Kft. megvásárlása során olyan vételárban állapodott meg az eladókkal, amelyek alacsonyabbak voltak, mint az említett társult vagy közös vezetőségű 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 vezetőségű vállalkozások eredményéből való részesedés* eredmény soron) számolja el abban az időszakban, amikor az adott befektetés megszerzésre került.
- [4b] Az egyes társult és közös vezetőségű vállalkozások saját tőkéjének változásából a Csoportra jutó rész.
- [4c] A GOPD Nyrt. 2020 év végi Sundell Estate Nyrt-ben történt tőkeemelése miatt az addig meglévő érdekeltségekhez kapcsolódó tulajdoni hányadok lecsökkentek 12,50%-ról 10,46%, valamint 25,00%-ról 20,92%-ra.

[7] 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 5.2.1. megjegyzésben kerültek bemutatásra.

[8] A Csoport 2021 folyamán értékesítette a Denton Invest Kft-ben és a Lagoune Invest Kft-ben fennálló részesedéseit. A tranzakciókon elszámolt eredményhez kapcsolódó további közzétételek a 4.1.2. megjegyzésben kerültek bemutatásra.

A csoport szempontjából jelentős társult vagy közös vezetésű vállalkozások pénzügyi adatai

2020. december 31-én a Csoport szempontjából jelentős társult vállalkozásnak a Sundell Estate Nyrt. minősül. A lenti táblázatok az IAS 28 standard 27. bekezdésével összhangban a Sundell Estate Nyrt. IFRS konszolidált pénzügyi kimutatásainak adatait tartalmazzák.

<i>adatok ezer forintban</i>	Sundell Estate Nyrt.
Mérleg	2020.12.31
Forgóeszközök	21 398 508
Befektetett eszközök	13 694 841
Rövid lejáratú kötelezettségek	9 288 311
Hosszú lejáratú kötelezettségek	11 083 517
Jelentős társult vállalkozás IFRS konszolidált nettó eszközének értéke	14 721 521
Könyv szerinti érték egyeztetése	
Megszerzés kori IFRS konszolidált nettó eszközérték	9 776 466
Tőkeemelés részvénykibocsátással	1 950 000
Tárgyévi eredmény	3 009 734
Egyéb	-14 679
Záró IFRS konszolidált nettó eszközérték	14 721 521
Csoportra jutó rész (%)	47,70%
Csoportra jutó rész (ezer Ft)	7 021 982
Közbenső eredmény kiszűrése*	-84 405
Könyv szerinti érték tőke módszer szerint	6 937 577

*A Sundell csoportban folyó projekteken a Csoport egyik leányvállalata (DakotaÉpítő Kft.) épületépítési projektszervezési szolgáltatásokat nyújt, amelyen az közbenső eredményt realizált, amely közbenső eredmény a társult vállalkozás értékéből kiszűrésre került.

<i>adatok ezer forintban</i>	Sundell Estate Nyrt.
Tárgyévi eredmény bemutatása - társult vállalat IFRS konszolidált beszámolója szerint	2020
Árbevétel	4 660 146
Erdeménnyel szemben valósan értékelt eszközök nyeresége/vesztesége	2 740 698
Tárgyévi eredmény	3 009 734
Egyéb átfogó jövedelem	0
Teljes átfogó eredmény az egyedi pénzügyi kimutatások szerint	3 009 734

2021. december 31-én a Sundell Estate Nyrt már leányvállalatként került konszolidálásra, így a Csoport szempontjából jelentős társult vagy közös vezetésű vállalkozásnak csak a Meqhlyn Kft. minősül. Mivel a Meqhlyn Kft. nem kötelezett konszolidált pénzügyi kimutatások készítésére, így a lenti táblázatok a Meqhlyn Kft. egyedi IFRS szabályok szerinti adatait tartalmazzák.

<i>adatok ezer forintban</i>	Meqhlyn Kft
Mérleg	2021.12.31
Forgóeszközök	0
Befektetett eszközök	2 659 532
Rövid lejáratú kötelezettségek	6 785
Hosszú lejáratú kötelezettség	0
Jelentős társult és közös vezetésű vállalatok egyedi IFRS nettó eszközének értéke	2 652 747

Könyv szerinti érték egyeztetése	
Megszerzési egyedi IFRS nettó eszközérték	2 652 747
Csoportra jutó rész (%)	50,00%
Csoportra jutó rész (ezer Ft)	1 326 373
Könyv szerinti érték tőke módszer szerint	1 326 373

3.4. Készletek

<i>adatok ezer forintban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	490 675	22 303 980
Késztermékek	0	0	17 662 180
Kereskedelmi áruk és közvetített szolgáltatások	0	29 507	59 909
Összesen	0	520 182	40 026 069

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 a betétdíjas göngyölegek és a közvetített szolgáltatások értékét tartalmazzák.

A Csoport nem tart nyilván kötelezettségek biztosítékeként elzálogosított készleteket.

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

<i>adatok ezer forintban</i>	Készletek
Nyitó érték 2020. január 1-én	0
Leányvállalat megszerzése	490 000
Fejlesztési költségek	675
Kereskedelmi áruk és közvetített szolgáltatások beszerzése	43 452
Kivezetések (értékesítés)	-13 945
Záró érték 2020. december 31-én	520 182
Fejlesztési költségek	129 678
Kereskedelmi áruk és közvetített szolgáltatások beszerzése	63 246
Kivezetések (értékesítés)	-4 247
Leányvállalat megszerzése	39 407 609
Leányvállalat értékesítése	-90 399
Záró érték 2021. december 31-én	40 026 069

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

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.

A Csoport a 2021. december 21-én ellenőrzést szerzett a Sundell Estate Nyrt. és rajta keresztül annak leányvállalatai felett. Az akvizícióval a Csoport jelentős összegű készletre tett szert, amelyek az akvizíció időpontjában külső szakértő által készített értékbecslések alapján valós értéken kerültek be a konszolidált beszámolóba. A felvásárlás és a mérlegfordulónap (2021. december 31.) között nem történt olyan jelentős változás, amely a készletek esetében értékvesztés elszámolását tette volna szükségessé.

3.5. Vevői követelések

<i>adatok ezer forintban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	214 906	0
Vevőkövetelések	0	8 688	10 534
Összesen	0	223 594	10 534

A Csoport bevételek aktív időbeli elhatárolásai között az épületépítési projektszervezés tevékenysége kapcsán elhatárolt bevételek szerepelnek. A Csoport 2021. szeptemberében értékesítette az ezt a tevékenységet végző leányvállalatát – a DakotaÉpítő Kft-t –, így 2021. december 31-ével már nem jelenít meg ehhez kapcsoló bevételek aktív időbeli elhatárolásait.

3.6. Adott kölcsönök

<i>adatok ezer forintban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Kölcsön - Schweidel Investment Kft	0	500 000	641 000
Kölcsön - Supplex City Kft.	0	170 000	0
Kölcsön - PiúÉpítő Kft.	0	100 000	0
Kölcsön - Ycode Kft.	0	138 000	0
Kölcsön - Denton Invest Kft.	0	227 000	0
Kölcsön - Pöltenberg Investment Kft.	0	0	50 000
Kölcsön magánszemélyeknek	0	126 000	0
Összesen	0	1 261 000	691 000

A felsorolt kölcsönök mindegyike éven belüli lejáratú, emellett a vállalkozásoknak adott kölcsönök mindegyike kamatmentes, míg a magánszemélyeknek nyújtott kölcsönök esetében jegybanki alapkamat+5% kamattal állapodtak meg a felek.

A rövid lejáratú kölcsönök mozgása:

<i>adatok ezer forintban</i>	2020	2021
Nyitó érték január 1-én	0	1 261 000
Leányvállalatok megszerzése	2 360 000	50 000
Leányvállalatok kikerülése	-43 000	-1 684 694
Kölcsön nyújtás	1 482 000	1 915 000
Kölcsön törlesztés	-2 460 000	-850 306
Kompenzáció	-78 000	0
Záró érték 2020. december 31-én	1 261 000	691 000

3.7. Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer forintban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Lízingkövetelések	0	0	163 432
Lízingkövetelések összesen	0	0	163 432

Egyéb követelések

Adott előlegek	0	778 782	2 861 341
Részesedések értékesítéséből származó követelés	0	0	1 355 000
Zárolt pénzeszközök	0	0	80 000
Különféle egyéb követelések	292	282 261	860 109
Aktív időbeli elhatárolások	5	13 573	596 094
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások összesen	297	1 074 616	5 752 544

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 1 317 877 eFt értékben), a különféle egyéb követelések (általános forgalmi adó), valamint az aktív időbeli elhatárolások. A részesedések értékesítéséből származó követelés az év folyamán a külső feleknek értékesített Lagoune Invest Kft-hez, valamint a Copa Carpa Kft-hez kapcsolódó eladási ár ki nem egyenlített része.

3.8. Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek

<i>adatok ezer forintban</i>	Minősítési kategória	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Készpénz állomány	-	0	0	48
Bankbetétek Ft-ban	Baa1, Ba1, Baa3	12 379	57 437	2 301 814
Bankbetétek euró-ban	Baa1	0	1 693	2 588
Összesen		12 379	59 130	2 304 450

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.

3.9. Saját tőke

<i>adatok ezer forintban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Jegyzett tőke	21 000	21 000	25 000
Tőketartalék	0	0	2 080 000
Eredménytartalék	-9 063	5 268 236	11 362 939
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen	11 937	5 289 236	13 467 939
Nem ellenőrző érdekeltség	0	762 512	10 633 162
Saját tőke összesen	11 937	6 051 748	24 101 101

3.9.1. Jegyzett tőke és törzsrészcények alakulása

<i>adatok ezer forintban</i>	Jegyzett tőke változása	Névérték (Ft/db)	Mennyiség (db)
Nyitó érték 2020. január 1-én	21 000	100 Ft	210 000
Záró érték 2020. december 31-én	21 000	100 Ft	210 000
Névérték változás*	0	100 Ft-ról 1 Ft-ra	21 000 000
Tárgyévi részvénykibocsátás **	4 000	1 Ft	4 000 000
Záró érték 2021. december 31-én	25 000	1 Ft	25 000 000

* 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.

3.9.2. Tőketartalék

<i>adatok ezer forintban</i>	Tőketartalék
Nyitó érték 2020. január 1-én	0
Záró érték 2020. december 31-én	0
Tárgyévi részvénykibocsátás névértéken felüli része	2 080 000
Záró érték 2021. december 31-én	2 080 000

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

3.9.3. Eredménytartalék

<i>adatok ezer forintban</i>	Eredménytartalék
Nyitó érték 2020. január 1-én	-9 063
Tárgyévi eredmény	5 277 299
Záró érték 2020. december 31-én	5 268 236
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	20 947
Tárgyévi eredmény	6 073 756
Záró érték 2021. december 31-én	11 362 939

A nem ellenőrzött érdekeltséggel folytatott tranzakció a Copa Carpa Kft-ben fennálló részesedés 50%-nak értékesítéséhez kapcsolódik. A tranzakciót követően a Csoport továbbra is megőrizte a kontrollt a Copa Carpa Kft. felett, így az IFRS-ekkel összhangban a tranzakció tőketranzakcióként került elszámolásra az eredménytartalékban. További információk a 3.9.4. megjegyzés nem ellenőrző részesedések mozgástáblájának magyarázatában ([3] pont) található.

3.9.4. Nem ellenőrző érdekeltség

A csoport alábbi tagjai rendelkeznek nem ellenőrző érdekeltséggel:

Entitás neve	Székhely	Nem ellenőrző érdekeltség tulajdoni hányada		
		2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Copa Carpa	Magyarország	N/A	N/A	50,00%
DakotaÉpítő Kft.	Magyarország	N/A	50,00%	0,00%
Grado Estate Zrt.	Magyarország	N/A	50,00%	50,00%
Sundell Nyrt.	Magyarország	N/A	N/A	36,34%

Entitás neve	Nem ellenőrző érdekeltség jutó eredmény		Nem ellenőrző érdekeltség értéke		
	2020	2021	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Copa Carpa	0	0	0	0	897 656
DakotaÉpítő Kft.	-12 012	464 725	0	263 956	0
Grado Estate Zrt.	-1 443	-3 423	0	498 556	495 133
Sundell Nyrt.	0	0	0	0	9 240 373
Összesen	-13 455	461 302	0	762 512	10 633 162

Az alábbi táblázat a nem ellenőrző érdekeltségek mozgásait tartalmazza:

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyarázat	2020	2021
Nyitó egyenleg január 1-jén		0	762 512
Leányvállalatok megszerzése	[1]	591 169	7 768 975
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó eredmény	[2]	-13 455	-86 300
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	[3]	184 798	2 369 054
Leányvállalat értékesítése	[4]	0	-181 079
Záró egyenleg december 31-én		762 512	10 633 162

[1] A nem ellenőrző érdekeltség értéke ezen pont kapcsán 2020-ban a DakotaÉpítő Kft. és a Grado Estate Kft., míg 2021-ben a Sundell Estate Nyrt. megszerzése miatt növekedett.

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

[3] A Csoport 2020 decemberében értékesítette a Denton Invest Kft-ben fennálló érdekeltségének 80%-át, így az leányvállalatból társult vállalkozássá vált. Az értékesítés kapcsán elért eredményhez kapcsolódó levezetést a 4.1.2. megjegyzés tartalmazza. A GOPD Nyrt. a Denton Invest Kft-n keresztül közvetett módon 33,33%-os részesedéssel rendelkezett a DakotaÉpítő Kft-ben, amely részesedés a Denton Invest Kft. felett gyakorolt ellenőrzés elvesztésével nem ellenőrző érdekeltséggé vált.

Emellett 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 [3] sora a két változás nem ellenőrző érdekeltségre gyakorolt együttes hatását tartalmazza.

[4] A Csoport 2021 szeptemberében értékesítette a DakotaÉpítő Kft-ben fennmaradt 50,00%-os érdekeltségét. Az értékesítés kapcsán elért eredményhez kapcsolódó levezetést a 4.7. megjegyzés tartalmazza.

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

A Csoport a tevékenységét finanszírozó kötvénykötelezettségekkel rendelkezik, amelyeket amortizált bekerülési értéken tart nyilván.

<i>adatok ezer forintban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Kötvénytartozások	0	2 096 800	19 133 231
Összesen	0	2 096 800	19 133 231

A GOPD Nyrt. 2020. január 17-én 2 320 000 eFt össznévértékű vállalati hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt bocsátott ki diszkont értéken, így összesen 2 000 000 eFt hosszú lejáratú finanszírozásra tett szert.

<i>adatok ezer forintban</i>	GOPD 2023/A kötvény
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2020.01.17
Futamidő lejárat	2023.01.17
Ügyleti kamatláb	0,00%
Piaci kamatláb	4,91%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	2 000 000
Piaci érték 2020. december 31-én	2 000 000
Tárgyévi kamat	96 800
Kötvénykötelezettség 2020. december 31-én	2 096 800
Tárgyévi kamat	111 769
Törlesztés	-2 208 569
Kötvénykötelezettség 2021. december 31-én	0

Kapcsolódó tőketörlesztések:

1. 2023.01.17. névérték 100%-a, azaz 2 320 000 eFt

A GOPD által 2020-ban kibocsátott kötvényeket a GOPD csoport egyik leányvállalata a 2021-es év során teljes egészében visszavásárolta a külső felektől, így a bemutatott kötvénykötelezettség és a kapcsolódó csoport belüli kamatráfordítások kiszűrésre kerültek a konszolidált mérlegből és eredménykimutatásból.

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

<i>adatok ezer forintban</i>	GOPD – 2031/A kötvény
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2021.12.16
Futamidő lejárat	2031.12.16
Ügyleti kamatláb	4,95%
Piaci kamatláb	6,16%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	5 593 585
Kamattámogatás (prémium érték)	584 245
Piaci érték 2021. december 31-én	5 009 340
Tárgyévi kamat	12 855
Kötvénykötelezettség 2021. december 31-én	5 022 195

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.

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

adatok ezer forintban

Sundell – 2030/A kötvény

Tartozások kötvénykibocsátásból

Kibocsátás dátuma	2020.11.10
Futamidő lejárat	2030.11.12
Ügyleti kamatláb	3,25%
Piaci kamatláb	6,20%

Kötvénykötelezettség valós értéke 2021. december 31-én	9 386 883
---	------------------

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

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

adatok ezer forintban

**Sundell – 2031/A Green
kötvény**

Tartozások kötvénykibocsátásból

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

Kötvénykötelezettség valós értéke 2021. december 31-én	4 724 153
---	------------------

Kapcsolódó tőketörlesztések:

7. 2026.07.09. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
8. 2027.07.09. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
9. 2028.07.09. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
10. 2029.07.09. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
11. 2030.07.09. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
12. 2031.07.09. névérték 50%-a, azaz 2 750 000 eFt

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 (3.11 és 3.14. 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 kamattámogatás kapcsán további részletek a 3.11. megjegyzésben kerültek összefoglalásra.

A Növekedési Kötvényprogram, illetve a Zöldkötvény-sorozat keretében kibocsátott kötvények kapcsán a kötvények összegének visszafizetését és a kamat megfizetését biztosító kötelezettségvállalások azonosak. Az

(a)-(f) pontok bekövetkezése rendkívüli visszaváltási eseményhez vezet a kötvények lejárat napja előtt (a Kibocsátó itt a Sundell Estate Nyrt-t és a GOPD Nyrt-t jelenti):

- a. Nemfizetés: a Kibocsátó bármely Kötvény tekintetében esedékes tőke- vagy kamatfizetési kötelezettségét a Sundell Estate Nyrt. esetében több mint 30 munkanapon, a GOPD Nyrt esetében 30 napon keresztül hiánytalanul nem teljesíti;
- b. Közvetett szerződésszegés (cross default): ide nem értve az (a) pont szerinti kötvénytartozást, a Kibocsátó bármely egyéb kötvényére vonatkozó pénzügyi kötelezettségének a Sundell Estate Nyrt. esetében több mint 30 munkanapon, a GOPD Nyrt esetében 30 napon keresztül nem tesz eleget;
- c. Hitelminősítés romlás:
 - i. amennyiben a Kötvény hitelminősítő általi hitelminősítése a Sundell Estate Nyrt. esetében B vagy B-, a GOPD Nyrt. esetében B+ kategóriába esik és legkésőbb a leminősítést követő két éven belül nem éri el legalább a B+ hitelminősítést és azt nem teszik közzé; vagy
 - ii. a Kötvény hitelminősítő általi hitelminősítése a Sundell Estate Nyrt. esetében B-, a GOPD Nyrt. esetében CCC kategóriánál kedvezőtlenebbre változik;
- d. Igények azonos rangsora (pari passu): a Kötvények besorolása úgy változik, hogy azok egymással, illetve (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötvény kötelezettségeinél rosszabb (azaz a megkülönböztetés nélküli, ún. „pari passu” besorolásúnál kedvezőtlenebb) rangsorban lévővé válnak; vagy
- e. Teheralapítási tilalom (negative pledge): a Kibocsátó vagy bármelyik, a Számviteli törvény szerinti leányvállalata bármely kötvényben megtestesülő pénzügyi kötelezettségvállalását biztosítékkal biztosítja, illetve annak biztosítékául zálogjogot, óvadékot nyújt vagy egyéb hasonló kötelezettséget, illetve olyan egyéb kötelezettséget vállal, aminek következtében ezen kötvények a Kötvényekhez képest kedvezőbb rangsorban vannak, kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket.
- f. Csőd-, felszámolási-, vagy végelszámolási eljárás: a GOPD Nyrt. az alkalmazandó jogszabályoknak megfelelő bármilyen olyan társasági aktust hajt végre, amellyel kezdeményezi maga ellen csőd-, felszámolási-, vagy végelszámolási eljárás megindítását, vagy bármilyen ilyen eljárás jogerősen indul a GOPD Nyrt. ellen.

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

3.11. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

<i>adatok ezer forintban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Hosszú lejáratú céltartalékok	0	41 677	0
NKP kötvény prémium érték hosszú lejáratú része	0	0	515 285
Összesen	0	41 677	515 285

A Csoport az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között a kötvények prémium értékét mutatja be, mely időarányosan elszámolásra kerül pénzügyi műveletek eredménye soron a kamatráfordítással 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.

3.12. Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek

<i>adatok ezer forintban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Rövid lejáratú kölcsönök	0	85 311	447 019
Összesen	0	85 311	447 019

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

Rövid lejáratú kölcsönök feltételei:

<i>adatok ezer forintban</i>	Effektív kamatláb (EIR)	Lejárat	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Lagoune Invest Kft. kölcsön	0%	éven belüli	0	85 000	122 000
Tagi kölcsön	0%	éven belüli	0	311	0
Ügyvezetői kölcsön	0%	éven belüli	0	0	19
Egyéb társaságtól kapott kölcsön	0%	éven belüli	0	0	325 000
Összesen			0	85 311	447 019

3.13. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)

<i>adatok ezer forintban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Szállítói kötelezettségek	363	347 000	74 615
Összesen	363	347 000	74 615

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

3.14. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer forintban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Adók és járulékok	245	728	112 714
Passzív időbeli elhatárolások	312	1 495 991	1 216 395
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	462	32 994	224 508
GOPD NKP kötvény prémium érték rövid lejáratú része	0	0	66 282
Összesen	1 019	1 529 713	1 619 899
<i>Ebből: pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>774</i>	<i>1 528 985</i>	<i>713 906</i>
<i>Ebből: nem pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>245</i>	<i>728</i>	<i>905 993</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>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Generálkivitelezői költségek, műszaki ellenőri tevékenységek, könyvvizsgálati díj, tanácsadói szolgáltatások	312	56 576	486 209
Árbevétel elhatárolás	0	0	726 997
Bankköltség	0	5 209	3 189
Felmerült anyag-, alvállalkozói és egyéb költség	0	1 434 206	0
Összesen	312	1 495 991	1 216 395

A Csoport a felmerült anyag- alvállalkozói és egyéb költségek elhatárolásai között az épületépítési projektszervezés tevékenysége kapcsán elhatárolt költségek szerepelnek. A Csoport 2021. szeptemberében értékesítette az ezt a tevékenységet végző leányvállalatát – a DakotaÉpítő Kft-t –, így 2021. december 31-ével már nem jelenít meg ehhez kapcsoló passzív időbeli elhatárolásait. Az árbevétel elhatárolás a Csoport 2021. december 21-én felvásárolt Sundell Estate Nyrt.-hez kapcsolódik.

3.15. Vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek)

<i>adatok ezer forintban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Nérium Park vevői foglalók	0	356	45 468
Paskal Rose Lakópark vevői előlegek és foglalók	0	30 576	145 510
Paskal Garden Lakópark vevői előlegek és foglalók	0	4 643	9 548 737
Körönd koncepció vevői előlegek	0	50 000	4 032 843
Összesen	0	85 575	13 772 558
<i>Ebből: hosszú lejáratú</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4 581 127</i>
<i>Ebből: rövid lejáratú</i>	<i>0</i>	<i>85 575</i>	<i>9 191 431</i>

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

<i>adatok ezer forintban</i>	2020	2021
Tárgyévben elszámolt árbevétel, amely az időszak kezdetén a szerződéses kötelezettségek egyenlegének része volt	0	85 575

A kapcsolódó árbevétel a tárgyévben a megszűnő tevékenység árbevételében jelenik meg. További közzétételek a megszűnő tevékenység kapcsán a 6. megjegyzésben találhatóak.

3.16. Pénzügyi instrumentumok valós értéke

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke értékelési kategóriánként:

<i>adatok ezer forintban</i> 2020. január 1.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	12 379	12 379
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	297	297
Összesen	12 676	12 676

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2021. december 31-én végződő üzleti évre

<i>adatok ezer forintban</i> 2020. január 1.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	363	363
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	774	774
Összesen	1 137	1 137

<i>adatok ezer forintban</i> 2020. december 31	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	59 130	59 130
Vevői követelések	223 594	223 594
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	1 074 616	1 074 616
Összesen	1 357 340	1 357 340

<i>adatok ezer forintban</i> 2020. december 31	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Tartozások kötvénykibocsátásból	2 096 800	2 109 740
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	347 000	347 000
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	85 311	85 311
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	1 528 985	1 528 985
Összesen	4 058 096	4 071 036

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

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

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. 2020. december 31-én a piaci kamat alacsonyabb volt, mint a GOPD Nyrt. vállalati kötvényeinek kibocsátásakor, így azok valós értéke magasabb, mint a könyv szerinti érték. 2021. decemberében azonban a GOPD által kibocsátott NKP kötvények kibocsátása óta a piaci kötvényhozamok emelkedtek, így azok valós értéke már alacsonyabb, mint a könyv szerinti értékük. A Sundell Estate Nyrt-hez kapcsolódó NKP és Green kötvények az IFRS 3 szabályainak megfelelően valós értéken kerültek felvételre.

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő magyarázatok

4.1. Árbevétel és egyéb működési bevételek

<i>adatok ezer forintban</i>	2020	2021
Értékesítés nettó árbevétele	0	299 806
Egyéb bevételek	2 269 584	3 840 239
Összesen	2 269 584	4 140 045

4.1.1. Árbevétel

Az árbevétel időzítése a 2020. december 31-én és 2021. december 31-én végződő üzleti évre:

<i>adatok ezer forintban</i>	2020	2021
Adott időpontban elszámolt árbevétel	0	291 156
Adott időszak alatt elszámolt árbevétel	0	8 650
Összesen	0	299 806

A Csoport a 2020-as időszakban kizárólag a megszűnő tevékenysége kapcsán számolt el árbevételt. A kapcsolódó információkat lásd a 6.2. megjegyzésben.

2021. december 21-én a Csoport felvásárolta a Sundell Estate Nyrt-t, amely a felvásárlás időpontja és a mérlegfordulónap között 8 db lakás, 2 db iroda és 2 db gépkocsibeálló értékesítésével jelentős árbevételt számolt el. Ezen kívül a Csoport főként a megszűnő tevékenysége kapcsán számolt el árbevételt, amelyről további információ a 6.2 megjegyzésben került bemutatásra.

4.1.2. Egyéb bevételek

<i>adatok ezer forintban</i>	Magya- rázatok	2020	2021
Leányvállalat részleges értékesítésén keletkezett eredmény	[1]	758 239	0
Leányvállalatok megszerzésekor keletkezett negatív üzleti vagy cégérték	[2]	1 488 841	0
Társult és közös vezetésű vállalatok értékesítésén keletkezett eredmény	[3]	0	501 187
Tőke módszeres részesedés valós érték különbözete leányvállalattá válás miatt	[4]	0	3 339 050
Egyéb bevételek		22 504	2
Összesen		2 269 584	3 840 239

[1] A Csoport 2020 decemberében nyereséggel értékesítette az egyik leányvállalatában, a Denton Invest Kft-ben fennálló érdekeltségének 80%-át. A kapcsolódó egyeztetést az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>adatok ezer forintban</i>	Kapott ellenérték	Értékesített nettó eszköz érték (könyv- szerinti érték)	Tőke módszerrel értékelt részesedések	Nem ellenőrző érdekeltség miatti korrekció*	Értékesítés nyeresége
Leányvállalat értékesítésén elért eredmény	850 000	-8 704	1 741	-84 798	758 239

*A Denton Invest Kft. értékesítésével és társult vállalkozássá válásával a Denton Invest Kft. DakotaÉpítő Kft-ben lévő 33,33%-os részesedése nem ellenőrző részesedéssé vált. Mivel a nem ellenőrző részesedés értékének növekedése ez esetben tisztán a Denton Invest Kft. értékesítéséhez köthető, a kapcsolódó korrekcióval az értékesítés eredménye került módosításra. A nem ellenőrző érdekeltségben történt változást a 3.9.4. megjegyzés tartalmazza.

[2] A Csoport 2020 év elején ellenőrzése alá vonta a DakotaÉpítő Kft-t és a Copa Carpa Kft-t. A vállalkozások megszerzésekor a vételár értéke alacsonyabb volt, mint a Csoportra jutó nettó eszközök valós értéke, így A DakotaÉpítő Kft-nél negatív üzleti vagy cégérték, míg a Copa Carpa Kft-nél egyszeri nyereség keletkezett. A felvásárlások kapcsán további információkat az 5.1. megjegyzés tartalmaz.

[3] A Csoport 2021-ben értékesítette egy társult és egy közös vezetésű vállalkozásában fennálló érdekeltségét. A kapcsolódó egyeztetést az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>adatok ezer forintban</i>	Kapott ellenérték	Társult részesedések tőke módszeres értéke	Értékesítés nyeresége
Lagoune Invest Kft.	410 000	116 592	293 408
Denton Invest Kft.	210 000	2 221	207 779
Társult és közös vezetésű vállalkozások értékesítésének eredménye	620 000	118 813	501 187

A társult és közös vezetésű vállalkozások értékesítésén realizált nyereség főként abból fakad, hogy az értékesítés pillanatában mind a Denton Invest Kft., mind pedig a Lagoune Invest Kft. tulajdonolt olyan társaságokban részesedést, amelyek kapcsán a vevők a jövőre nézve jelentős potenciált azonosítottak.

[4] A Csoport 2021. december 21-én megszerezte a kontrollt a Sundell Estate Nyrt., valamint rajta keresztül annak leányvállalatai felett. A felvásárlás IFRS 3 szerinti, szakaszokban megvalósuló üzleti kombinációnak minősül, ezért az akvizíció időpontjában a Sundell Estate Nyrt-ben, mint társult vállalkozásban fennálló részesedést valós értéken szükséges értékeln. A részesedés valós és tőke módszer alkalmazásával számított értéke közötti nyereség jellegű különbség egyéb bevételként került elszámolásra. A felvásárlás és az alkalmazott valós érték kapcsán további információk az 5.2.1. megjegyzésben kerültek bemutatásra.

4.2. Anyagköltségek

A Csoportnak mind 2020-ban, mind pedig 2021-ben kizárólag a megszűnő tevékenysége kapcsán merült fel anyagköltsége. További információk a megszűnő tevékenységről az 6. megjegyzésben kerültek kifejtésre.

4.3. Igénybevett szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	2020	2021
Ügyviteli, számviteli és tanácsadási szolgáltatások költségei	60 646	87 623
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	22 550	22 419
Összesen	83 196	110 042

A Csoport az igénybevett szolgáltatások között mutatja ki az ügyviteli és számviteli és tanácsadási szolgáltatások költségeit (ideértve a különböző ügyvédi, közjegyzői és szakértői díjakat), valamint az egyéb igénybevett szolgáltatások költségeit.

4.4. Eladott áruk beszerzési értéke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020	2021
Eladott áruk beszerzési értéke	0	291 156
Összesen	0	291 156

A Csoport a Sundell Estate Nyrt-t által a felvásárlás időpontja és a mérlegfordulónap között 8 db lakás, 2 db iroda és 2 db gépkocsibeálló értékesítése kapcsán számolt el ráfordítást.

4.5. Egyéb szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	2020	2021
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	611	329
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	7 508	19 373
Összesen	8 119	19 702

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

4.6. Személyi jellegű ráfordítások

<i>adatok ezer forintban</i>	2020	2021
Béreköltségek	13 298	16 730
Bérfelrakások	2 360	2 844
Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	203
Összesen	15 658	19 777

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

A Csoport átlagos statisztikai állományi létszáma a tárgyidőszakban 6 fő, előző időszakban 1 fő volt.

4.7. Egyéb működési ráfordítások

<i>adatok ezer forintban</i>	2020	2021
Leányvállalat értékesítésén elért veszteség	0	20 278
Különféle egyéb ráfordítások	3	734
Összesen	3	21 012

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, valamint egyéb kerekítési különbözetek.

A Csoport 2021-ben veszteséggel értékesítette egyik leányvállalatát, a DakotaÉpítő Kft-t. A kapcsolódó egyeztetést az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>adatok ezer forintban</i>	Kapott ellenérték	Értékesített nettó eszköz érték (könyv szerinti érték)	Nem ellenőrző érdekelttség	Értékesítés vesztesége
Leányvállalat értékesítésén elért eredmény	285 000	486 357	-181 079	-20 278

A DakotaÉpítő Kft. megszűnő tevékenységként került azonosításra, amely kapcsán további közzétételek a 6. megjegyzésben kerültek bemutatásra.

4.8. Pénzügyi műveletek eredménye

<i>adatok ezer forintban</i>	2020	2021
Pénzügyi műveletek bevételei		
Kapott kamatok	12 338	0
Árfolyamnyereség	0	0
Egyéb pénzügyi műveletek	0	0
Bevételek összesen	12 338	0

adatok ezer forintban

Pénzügyi műveletek ráfordításai	2020	2021
Fizetett kamatok	96 800	64 943
Árfolyamveszteség	1 349	18
Ráfordítások összesen	98 149	64 961

A fizetett kamatok között a GOPD Nyrt. által a 2021-ben Növekedési Kötvényprogram keretében kibocsátott, valamint a 2020-ban kibocsátott vállalati kötvények adott időszaki effektív kamatlábbal meghatározott kamatai kerültek kimutatásra.

4.9. Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetőségű vállalkozások eredményéből való részesedés

adatok ezer forintban

	2020	2021
Társultak és közös vezetőségű vállalatok megszerzésekor a fizetett ellenértékben lévő negatív üzleti vagy cégérték	2 307 445	601 373
Társult és közös vezetőségű vállalkozások saját tőke változásából Csoportra jutó rész	1 127 227	1 947 254
Társult vállalat részvénykibocsátása miatti tulajdoni hányad hígulás	-175 101	0
Összesen	3 259 571	2 548 627

A tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetőségű vállalkozások eredményéből való részesedéshez kapcsolódó magyarázatok a 3.3 megjegyzésben, a tőkemódszerrel értékelt társult vállalkozások mozgástáblája kapcsán kerültek bemutatásra ([4] pont).

4.10. Nyereségadók

adatok ezer forintban

	2020	2021
Társasági adó	389	3 753
Helyi iparüzési adó	0	87
Innovációs járulék	0	0
Összesen	389	3 840

Halasztott adó

82 6 830

Összesen

82 6 830

Adóráfordítás

471 10 670

Az effektív adó levezetést az alábbi táblázat tartalmazza:

adatok ezer HUF-ban

	Magya- rázatok	2020	2021
Adózás előtti eredmény		5 336 368	6 162 022
Anyavállalat nyereségadó kulcsával (9%) számított elvárt nyereségadó		480 273	554 582
Adóhatások:			
Leányvállalat értékesítésén keletkezett eredmény adóhatása	[1]	-68 242	1 825
Leányvállalatok megszerzésekor keletkezett negatív üzleti vagy cégérték adóhatása	[2]	-133 996	0
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetőségű vállalkozások eredményéből való részesedés adóhatása	[3]	-293 361	-229 376
Társult és közös vezetőségű vállalatok értékesítésén keletkezett eredmény	[1]	0	-45 107
Tőkemódszeres részesedés valós érték különbözete leányvállalattá válás miatt	[4]	0	-300 515
Egyéb	[5]	15 797	25 421
Nyereségadó		471	6 830

[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] Az Egyéb soron megjelenő különbözetek főként azon elhatárolt veszteségekhez kapcsolódó különbözeteket tartalmaznak, amelyekre halasztott adóeszköz nem került felvételre. Emellett itt jelenik meg a helyi iparüzési adó jövedelemadóként történő kezelése miatti különbözet is.

4.11. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

EPS (alap és hígított) folytató tevékenység	2020	2021
Adózott eredmény (eFt)	5 263 844	5 987 456
Folytatódó tevékenységből	5 335 897	6 151 352
Megszűnő tevékenységből	-72 053	-163 896
Törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	21 000 000	23 619 178
Egy törzsrészvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (Ft/db)	250,66	253,50
Folytatódó tevékenységből	254,09	260,44
Megszűnt tevékenységből	-3,43	-6,94

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. 2020. december 31-én és 2021. 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 összehasonlítható időszakban érvényes egy részvényre jutó eredmény is a már feldarabolt részvényt számmal, azaz 21 000 000 db részvénnyel került kiszámításra.
- Az összehasonlítható időszakban és a tárgyidőszakban alkalmazott súlyozott átlagos részvényt szám eltérését 4 000 000 db, darabonként 1 Ft/db névértékű részvény 2021. május 7-i kibocsátása okozza.

5. Felvásárlások

5.1. 2020 során történt felvásárlások

5.1.1. DakotaÉpítő Kft. felvásárlása

A GOPD Csoport 2020. február 6-án megvásárolta a DakotaÉpítő Kft. 83,33%-os részesedését. A DakotaÉpítő Kft. épületépítési projektek szervezésével foglalkozik és több projektben is nyújt szolgáltatást a Sundell Csoport tagjainak. A felvásárlás IFRS 3 standard szerinti üzleti kombinációnak minősült.

Vételár:	<i>adatok ezer forintban</i>
Készpénzben fizetett ellenérték	250 000
Felvásárlás utáni osztalék fizetés	450 000
Teljes vételár	700 000

Az IFRS 3 szerinti vételár két részből tevődött össze. A Csoport egyfelől készpénzben fizetett ellenértékben állapodott meg az eladóval, valamint emellett az akvizíciót követően meghatározott összegű osztalék is kifizetésre került az eladók részére. Ez az osztalék az IFRS 3 standard 51. bekezdésének értelmében szintén a vételár részeként került bemutatásra.

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

<i>adatok ezer forintban</i>	
Immateriális javak	37
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	1 131
Készletek	33 042
Vevői követelések	471 221
Rövid lejáratú adott kölcsönök	1 891 000
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	1 584 261
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	324 442
Tényleges adókövetelés	54 441
Hosszú lejáratú céltartalékok	-52 716
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	-339 519
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	-2 838 488
Rövid lejáratú szerződéses kötelezettségek	-131 947
Azonosítható nettó eszközök valós értéke összesen	996 905
Csökkentve: Negatív üzleti vagy cégérték	-205 736
Csökkentve: Nem ellenőrző érdekeltség	-91 169
Vételár	700 000

A Csoport által tulajdonolt 83,33%-os részesedésen felül fennmaradó 16,67% nem ellenőrző érdekeltség tulajdonában van, amely a DakotaÉpítő Kft. nettó eszközeinek a vételár részeként kifizetett osztalékkal csökkentett valós értékéből a külső tulajdonosokra jutó összeg értékében került meghatározásra. A Csoport a felvásárláson negatív üzleti vagy cégértéket számolt el, amelyet az egyéb bevételek között jelenített meg.

A Csoportra jutó nettó eszközök valós értékénél alacsonyabb vételárat az magyarázza, hogy az eladók nem valószínűsítették, hogy a DakotaÉpítő Kft. esetleges felszámolása esetén valóban realizálni tudták volna annak nettó eszközértékét, így a vételárat – a DakotaÉpítő Kft. profitabilitását is figyelembe véve – kedvezőnek tekintették.

Pénzkiáramlás a GOPD csoportból:

Leányvállalatok felvásárlására fordított nettó pénzeszköz	<i>adatok ezer forintban</i>
Készpénzben fizetett vételár	700 000
Csökkentve: felvásárolt leányvállalat pénzeszközeivel	324 442
Nettó pénzkiáramlás - befektetési cash-flow	375 558

5.1.2. Copa Carpa Kft. felvásárlása

A Csoport 2020. január 24-én megvásárolta a Copa Carpa Kft-t. A Copa Carpa Kft. a megvásárlásának időpontjában nem minősült IFRS 3 standard szerinti üzletnek mivel a holding cégnek nem volt önálló tevékenysége, így a tranzakció eszközvásárlásként került kezelésre.

Vételár:	<i>adatok ezer forintban</i>
Készpénzben fizetett ellenérték	499 000
Teljes vételár	499 000

Az eszközvásárlás során alkalmazandó számviteli elszámolással összhangban a 499 000 eFt vételár szétoztásra került Copa Carpa Kft. eszközeire és kötelezettségeire. A Copa Carpa Kft. nettó eszközeinek jelentős részét a felvásárlás időpontjában a Sundell Estate Nyrt-ben lévő 12,5%-os érdekeltség tette ki. A felvásárlás időpontjában a Sundell Estate Nyrt. Copa Carpa Kft-re jutó arányos nettó eszközértéke 1 222 058 eFt, amely miatt a Csoport a Copa Carpa felvásárláskor realizált 1 218 521 eFt összegű egyszeri nyereséget, amely az egyéb bevételek között került elszámolásra.

A Copa Carpa Kft. korábbi tulajdonosa ezen feltételek melletti kilépésével a korábbi befektetéséhez képest jelentős megtérülést realizált, így a cég hasznain és üzleti kockázatain történt további osztozás helyett a részesedés értékesítése mellett döntött.

Pénzkiáramlás a GOPD csoportból:

Leányvállalatok felvásárlására fordított nettó pénzeszköz	<i>adatok ezer forintban</i>
Készpénzben fizetett vételár	499 000
Csökkentve: felvásárolt leányvállalat pénzeszközeivel	1 016
Nettó pénzkiáramlás - befektetési cash-flow	497 984

5.1.3. Grado Estate Kft. felvásárlása

A Csoport 2020. július 13-án megszerezte a Grado Estate Kft. 50%-os részesedését. A Grado Estate Kft. a felvásárlást megelőzően vásárolt egy telket, amelyen azóta lakóingatlan építési projektbe kezdett. A Grado Estate Kft. a megvásárlásának időpontjában nem minősült IFRS 3 standard szerinti üzletnek, így a tranzakció eszközfelvásárlásként került kezelésre.

Vételár:	<i>adatok ezer forintban</i>
Készpénzben fizetett ellenérték	500 000
Teljes vételár	500 000

Az eszközvásárlás során alkalmazandó számviteli elszámolással összhangban az 500 000 eFt vételár szétoztásra került Grado Estate Kft. eszközeire és kötelezettségeire, valamint az 50%-os nem ellenőrző érdekeltség értéke is megállapítására került 500 000 eFt értékben.

Pénzkiáramlás a GOPD csoportból:

Leányvállalatok felvásárlására fordított nettó pénzeszköz	<i>adatok ezer forintban</i>
Készpénzben fizetett vételár	500 000
Csökkenve: felvásárolt leányvállalat pénzeszközeivel	994 403
Nettó pénzkiáramlás - befektetési cash-flow	-494 403

5.2. 2021 során történt felvásárlások

5.2.1. Sundell Estate Nyrt. felvásárlása

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

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

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

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

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

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

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

Ennek okán a Sundell Estate Nyrt. részesedéseinek akvizíciókori valós értéke nem elérhető és figyelemmel nem kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (azaz a valós érték 3. szintjének) alkalmazásával került meghatározásra. A Sundell csoport konszolidált nettó eszközértékének jelentős részét a befektetési ingatlanok és készletek teszik ki, amelyből a befektetési ingatlanokat a Sundell csoport valós értéken értékeli. A készletek főként saját tulajdonú telkeken végzett építési beruházásokat és elkészült, értékesítésre váró ingatlanokat foglalnak magukban. Ezen készletek valós érték korrekciója a kontrollszerzés időpontjára érvényes, külső szakértők által készített értékbecslések alapján került meghatározásra. A kötvénykötelezettségek esetében a Csoport a jelenlegi piaci kamatok alapján határozta meg azok valós értékét. A Sundell csoport további eszközeinek és kötelezettségeinek esetében a valós érték és a könyv szerinti érték között azok jellegéből fakadóan nincs jelentős eltérés.

A Sundell Estate Nyrt. nettó eszközei valós értékének meghatározásakor a vezetőség jelentős feltételezéssel élt, amelyhez kapcsolódóan az adózott eredményre és a felvásárláshoz kapcsolódó goodwill értékére érzékenységvizsgálatot készített. Az érzékenységvizsgálat a 2.5 megjegyzésben található.

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>	570 000
<i>Részvények valós értéke a kontroll szerzés pillanatában (Ft/db) - [d]</i>	21 277
Egyéb eredményben elszámolt nyereségjellegű különbség [b]-[a]	3 339 050

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

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

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

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

Pénzkiáramlás a GOPD csoportból:

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

6. Megszűnő tevékenység

6.1. Leírás

A DakotaÉpítő Kft. 2015 június 30-án került bejegyzésre. A társaság fő tevékenysége épületépítési projektek szervezése. A Csoport a DakotaÉpítő Kft-t 2020. február 6-án vásárolta fel, és ezzel 83,33%-os részesedést szerzett. (5.1.1 megjegyzés) A Csoport teljes, 83,33%-os érdekeltségéből 33,33% a Denton Invest Kft. tulajdonában volt, így annak 2020. december 1-i társult vállalkozássá válásával, a Csoport érdekeltsége 50%-ra csökkent a DakotaÉpítő Kft-ben, azonban ekkor a Csoport DakotaÉpítő Kft. feletti ellenőrzése nem változott.

A Csoport ezt követően 2021. szeptember 6-án értékesítette a DakotaÉpítő Kft-ben fennmaradt 50%-os érdekeltségét is. Jelen konszolidált beszámolóban a hozzá köthető épületépítési projektszervezési tevékenység az IFRS 5 standard szerinti megszűnő tevékenységként került bemutatásra az alábbi okok miatt:

- A DakotaÉpítő Kft. a Csoport egy elkülönülő része, amelynek tevékenysége és pénzáramai mind működési, mind pénzügyi beszámolási szempontból elkülöníthetők a Csoport többi részétől.
- A Csoport már értékesítette a DakotaÉpítő Kft.-t teljes egészében a 2021-es üzleti év folyamán.
- A Csoport tevékenységén belül egy külön üzleti tevékenységként volt azonosítható, amely épületépítési projektek szervezésével foglalkozott.

6.2. A megszűnő tevékenység jövedelmezőségének és cash flow-jának bemutatása

A bemutatott jövedelmezőségi és cash flow információk a 2020. december 31-én és a 2021. szeptember 6-án végződő időszakokra vonatkoznak.

<i>adatok ezer forintban</i>	2020. december 31- én végződő időszakra	2021. szeptember 6- án végződő időszakra
Értékesítés nettó árbevétele	3 430 053	1 348 950
Egyéb bevételek	11 062	282
Anyagköltségek	-902 238	-256 494
Igénybe vett szolgáltatások értéke	-2 563 752	-1 225 274
Eladott áruk beszerzési értéke	-24 007	-1 146
Egyéb szolgáltatások értéke	-13 433	-9 493
Személyi jellegű ráfordítások	-1 501	-2 856
Értékcsökkenési és amortizáció leírás	-313	-243
Egyéb ráfordítások	-691	-13 393
Működési eredmény	-64 820	-159 667
Pénzügyi műveletek bevételei	16 721	12 333
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-2 865	-17
Pénzügyi műveletek eredménye	13 856	12 316
Adózás előtti nyereség	-50 964	-147 351
Adófizetési kötelezettség	-21 089	-16 545
Adózott eredmény megszűnő tevékenységből	-72 053	-163 896
Leányvállalat értékesítésének adózott eredménye	0	-20 278
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	-72 053	-184 174

Az árbevétel időzítése a 2020. december 31-én és 2021. szeptember 6-án végződő időszakokra:

<i>adatok ezer forintban</i>	2020	2021
Adott időpontban elszámolt árbevétel	0	0
Adott időszak alatt elszámolt árbevétel	3 430 053	1 348 950
Összes árbevétel	3 430 053	1 348 950

A megszűnő tevékenységből származó árbevétel teljes egészében Magyarországról származik.

<i>adatok ezer forintban</i>	2020. december 31-én végződő időszakra	2021. szeptember 6-án végződő időszakra
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás	-153 995	504 016
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	424 517	-523 694
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás	-550 000	50 000
Megszűnő tevékenységből származó pénzeszközök növekedése (+) / csökkenése (-)	-279 478	30 322

6.3. A leányvállalat értékesítésének bemutatása

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke az eladás időpontjában:

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.09.06
Immateriális javak	19
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	1 077
Befektetett eszközök összesen	1 096
Készletek	90 399
Vevői követelések	363 538
Rövid lejáratú adott kölcsönök	1 684 694
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	3 094 408
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	75 286
Tényleges adókövetelés	23 945
Forgóeszközök összesen	5 332 270
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	30 000
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	30 000
Rövid lejáratú kölcsönök	50 000
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	1 357 988
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	57 093
Rövid lejáratú szerződéses kötelezettségek	3 351 928
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	4 817 009
ELADOTT NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	486 357

Az eladáshoz kapcsolódó információkat, és az eladáson elért eredmény levezetését az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>adatok ezer forintban</i>	2021
Kapott ellenérték	
- Készpénzben kapott ellenérték	285 000
Teljes kapott ellenérték	285 000
Eladott nettó eszközérték (könyv szerinti)	-486 357
Nem ellenőrző érdekelttség	181 079
Leányvállalat eladásának vesztesége	-20 278

7. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

7.1. 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 érdekeltégei, 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.

7.1.1. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

<i>adatok ezer forintban</i>	2020	2021
Társult és közös vezetésű vállalkozások	5 425 853	2 158 163
Nem irányító érdekeltségek	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	46 440
Összesen	5 425 823	2 204 603

A DakotaÉpítő Kft. 2020-ban és 2021-ben is épületépítési projektek szervezése kapcsán nyújtott szolgáltatást a Sundell Estate Nyrt-nek, amely ekkor társult vállalkozás volt. A realizált árbevétel és kapcsolódó költségek a megszűnő tevékenység részeként kerültek bemutatásra a 6. megjegyzésben. A DakotaÉpítő Kft. a szolgáltatás nyújtásán mindkét időszakban közbelső eredményt realizált, amely kiszűrésre került a társult vállalkozás értékéből, valamint a megszűnő tevékenység árbevételeiből és ráfordításaiból is.

Ezen felül 2021-ben a GOPD Nyrt. a management szolgáltatásokat is nyújtott a Sundell csoportnak költség alapon. A felek a szokásos piaci ár elvének szem előtt tartásával a Vezetési Tanácsadó 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 kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott szolgáltatások megbízási díjat takarnak.

7.1.2. Termékek és szolgáltatások beszerzése

<i>adatok ezer forintban</i>	2020	2021
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Nem irányító érdekeltségek	490 000	0
Egyéb kapcsoló vállalkozás	0	0
Összesen	490 000	0

2020-ban az egyik leányvállalat telket vásárolt a benne 50%-os nem irányító érdekeltséggel rendelkező féltől. 2021-ben nem történt termék vagy szolgáltatás beszerzés kapcsoló féltől.

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

Kötelezettségek kapcsoló felekkel szemben <i>(adatok ezer forintban)</i>	2020	2021
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Nem irányító érdekeltségek	0	4 212 201
Egyéb kapcsoló vállalkozás	0	0
Összesen	0	0

2020. december 31-én áruk és szolgáltatások beszerzéséből nincs nyitott kötelezettség kapcsoló féllel szemben, míg a 2021. december 31-én nem irányító érdekeltségekkel szemben fennálló kötelezettségek ingatlanvásárlás előlegét takarják.

Áruk és szolgáltatások értékesítéséből kapcsoló féllel szemben sem 2020. december 31-én, sem pedig 2021. december 31-én nem volt nyitott követelés.

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

Kapcsoló felektől kapott kölcsönök <i>(adatok ezer forintban)</i>	2020.12.31	2021.12.31
Társult és közös vezetésű vállalkozások	86 700	0
Nem irányító érdekeltségek	0	0
Egyéb kapcsoló vállalkozás	807 900	0
Összesen	894 600	0

A Csoportnak 2020. december 31-én egy társult vállalkozástól kapott kölcsöne van, valamint egy másik társult vállalkozás a vele szemben fennálló tagi kölcsön kötelezettségénél túlfizetésbe esett.

Emellett az egyéb kapcsoló vállalkozásoktól kapott kölcsönök 2020. december 31-i egyenlege a GOPD által kibocsátott vállalati kötvény azon részét mutatják, amelyet a végső ellenőrzést gyakorló fél érdekeltségi körébe tartozó egyik cég vásárolt meg. Ehhez a kötvénykötelezettséghez a kapcsoló fél irányába 2020-ban 32 839 eFt kamat is kapcsolódik.

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

Kapcsoló feleknek adott kölcsönök <i>(adatok ezer forintban)</i>	2020.12.31	2021.12.31
Társult és közös vezetésű vállalkozások	227 000	0
Nem irányító érdekeltségek	670 000	641 000
Egyéb kapcsoló vállalkozás	100 000	0
Összesen	997 000	641 000

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.

7.1.5. 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 + járulékai 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 10.1 megjegyzésben kerültek bemutatásra.

7.2. Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók

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

7.2.1. Adott kölcsönök

A Csoport sem a kulcspozícióban lévő vezetőknek, sem pedig a tulajdonosoknak nem folyósított kölcsönt a 2020. december 31-én és a 2021. december 31-én végződő üzleti évben.

7.2.2. Kapott kölcsönök

<i>adatok ezer forintban</i>	Tulajdonosok
Nyitó egyenleg 2020.01.01-jén	0
Kölcsön törlesztés	0
Kölcsön nyújtás	311
Kamat	0
Záró egyenleg 2020.12.31-én	311
Kölcsön törlesztés	-311
Kölcsön nyújtás	19
Kamat	0
Záró egyenleg 2021.12.31-én	19

A Csoport nem kapott kölcsönt kulcspozícióban lévő vezetőktől a 2020. december 31-én és a 2021. december 31-én végződő üzleti évben.

7.2.3. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

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

7.2.4. Termékek és szolgáltatások beszerzése

<i>adatok ezer forintban</i>	2020	2021
Kulcspozícióban lévő vezető által ellenőrzött társaság	47 413	54 480
Összesen	47 413	54 480

Az Igazgatóság egyik tagja által ellenőrzött társaság mindkét időszakban üzletviteli szolgáltatásokat nyújtott a Csoport felé.

7.3. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Megnevezés (adatok ezer forintban)	2020	2021
Tiszteletdíj	3 623	3 600
Járulékok	1 839	1 818
Összesen	5 462	5 418

Az GOPD Csoport kulcspozícióban lévő tagjai, azaz az Igazgatósági tagok, kizárólag tiszteletdíjban részesültek a 2020. december 31-én és a 2021. december 31-én végződő üzleti évben.

8. Pénzügyi kockázatkezelés

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

8.1. 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.

8.1.1. 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. Mivel a kibocsátott kötvények fix kamatozásúak, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatláb kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében.

Árfolyamkockázat

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

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

8.1.2. 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 lejárati szerinti csoportosítva, szerződéses, nem diszkontált kifizetések alapján.

<i>adatok ezer forintban</i> 2020. január 1.	1 és 12 hónap között esedékes	1 és 2 év között esedékes	2 és 5 év között esedékes	5 éven túl esedékes
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	0	0	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	0	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	363	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	1 019	0	0	0
Tényleges adókötelezettség	302	0	0	0
Összesen	1 684	0	0	0

<i>adatok ezer forintban</i> 2020. december 31	1 és 12 hónap között esedékes	1 és 2 év között esedékes	2 és 5 év között esedékes	5 éven túl esedékes
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	0	0	2 320 000	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	41 677	0	0
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	85 311	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	330 574	15 989	436	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	1 529 713	0	0	0
Tényleges adókötelezettség	346	0	0	0
Összesen	1 945 944	57 666	2 320 436	0

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

8.1.3. 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 könyvi szerinti értéke megfelelően és hűen tükrözi a hitelezési kockázatot. A vevők vizsgálata alapján a hitelezési kockázat minimális.

8.2. Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások

<i>adatok ezer forintban</i>	Hosszú lejáratú kölsönök és hitelek	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	Rövid lejáratú kölsönök és hitelek	Összesen
Nyitó érték - 2020. január 1.	0	0	0	0
Pénzáramok	2 000 000	0	-469 689	1 530 311
Kamat	96 800	0	0	96 800
Leányvállalat megszerzése	0	52 716	485 000	537 716
Egyéb	0	-11 039	70 000	58 961
Záró érték - 2020. december 31.	2 096 800	41 677	85 311	2 223 788
Pénzáramok	3 385 016	0	166 689	3 551 705
Kamat	124 624	-2 678	0	121 946
Leányvállalat megszerzése	14 111 036	0	245 000	14 356 036
Leányvállalat értékesítése	0	-30 000	-50 000	-80 000
Kötvényhez kapcsolódó prémiumérték	-584 245	517 963	0	-66 282
Egyéb	0	-11 677	19	-11 658
Záró érték - 2021. december 31.	19 133 231	515 285	447 019	20 095 535

8.3. Tőke kezelése

A Csoport célja a tőke kezelése során, hogy biztosítsa a folyamatos működést, a részvényesei számára maximalizálja a megtérülést, érintett felek számára értéket teremtsen, a célkitűzésnek megfelelően optimális tőkestruktúrát tartson fenn, ezzel csökkentve a tőkeköltséget. A Csoport tőkének definiálja a saját tőkét és a hosszú lejáratú kötelezettségeket (ezeket részletes bemutatását a 3.9 és 3.10 megjegyzések tartalmazzák).

Tőkeáttételi mutató

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

Megnevezés	Képlet	2020.12.31	2021.12.31
Tőkeáttételi mutató (Idegen és saját tőke aránya)	Hosszú lejáratú kötvény kötelezettségek/ Saját tőke	34,65%	79,39%

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 a tőkeáttételi mutatót 2021 során a kívánt sávba mozdították.

A célkitűzés teljesítése érdekében a féléves jelentést, illetve a konszolidált éves beszámolót 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.

9. Az IFRS első alkalmazása

Az IFRS 1 *A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok első alkalmazása* standard megköveteli a korábbi számviteli szabályozás (a Csoport esetében a magyar számviteli törvény) és az IFRS-ek közötti egyeztetést a saját tőke és a teljes átfogó jövedelem tekintetében. Ezen egyeztetések részét képezik a standard által előírt, az IFRS-re való átállás magyarázatára vonatkozó általános követelményeknek. A következő bekezdésekben bemutatásra kerül, hogy a magyar számviteli standardokról az IFRS-ekre való áttérés hogyan befolyásolta a Csoport vagyoni helyzetét, jövedelmezőségét és pénzáramait.

9.1. Magyar számvitel és IFRS szerinti saját tőke egyeztetése

Az IFRS-ekkel összhangban lévő és a magyar számviteli törvény szerinti saját tőke egyeztetése az IFRS-ekre való áttérés időpontjára, 2020. január 1-jére kerül bemutatásra, valamint annak a legutóbbi időszaknak a végére, amelyet a Csoport legfrissebb, a magyar számviteli törvény szerint készített konszolidált éves beszámolójában szerepeltetett, azaz 2020. december 31-ére.

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magya- rázatok	2020.01.01	2020.12.31
Számviteli törvény szerinti saját tőke		21 432	6 098 011
IFRS módosítások	[1]	-9 495	5 613
Konszolidációs módszertan eltéréséből fakadó különbözetek	[2]	0	-71 661
<i>Leányvállalatok felvásárlásán keletkezett negatív üzleti vagy cégérték</i>	[2a]	0	0
<i>Leányvállalat kikerülésén elszámolt konszolidált szintű eredmény</i>	[2b]	0	0
<i>Társult és leányvállalat közötti közbenső eredmény</i>	[2c]	0	-84 405
<i>Társultak értékelése</i>	[2d]	0	241 914
<i>Eltérő konszolidációs kör miatti különbözet</i>	[2e]	0	-229 170
Egyéb		0	19 785
IFRS szerinti saját tőke		11 937	6 051 748

A saját tőke levezetésére vonatkozó megjegyzések 9.2. megjegyzésben találhatóak, a teljes átfogó jövedelem levezetésére vonatkozó megjegyzésekkel együtt.

9.2. Magyar számvitel és IFRS szerinti teljes átfogó jövedelmének

A Csoport a magyar számviteli törvény szerint készített legfrissebb konszolidált éves beszámolója a 2020. december 31-el végződő üzleti évre készült, így a teljes átfogó jövedelem egyeztetése erre az időszakra történt. Az teljes átfogó jövedelem egyeztetésnek kiindulópontja a magyar számviteli szabályok szerinti tárgyévi eredmény, mivel a Csoport nem mutat be teljes átfogó jövedelmet a magyar számviteli szabályok szerint.

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magya- rázatok	2020
Targyévi eredmény számviteli törvény szerint		649 920
IFRS módosítások	[1]	15 435
Konszolidációs módszertan eltéréséből fakadó különbözetek	[2]	4 562 613
<i>Leányvállalatok felvásárlásán keletkezett negatív üzleti vagy cégérték</i>	[2a]	1 488 841
<i>Leányvállalat kikerülésén elszámolt konszolidált szintű eredmény</i>	[2b]	-89 361
<i>Társult és leányvállalat közötti közbenső eredmény</i>	[2c]	-84 405
<i>Társultak értékelése</i>	[2d]	3 259 571
<i>Eltérő konszolidációs kör miatti különbözet</i>	[2e]	-12 033
Egyéb		35 876
Teljes átfogó eredmény IFRS szerint		5 263 844

[1] IFRS módosítások

- Az IFRS első alkalmazását megelőzően a Csoport élt a magyar számviteli törvény adta lehetőséggel és aktiválta az alapítás-átstrukturizáláshoz kapcsolódó költségeit, azonban az IAS 38 alapján ezen a költségek aktiválására nincs lehetőség.
- Az IFRS első alkalmazását megelőzően a magyar számviteli törvény szerint a Csoport nem jelenített meg kimutatásaiban halasztott nyereségadóból fakadó eszközöket és kötelezettségeket. Az IFRS alkalmazásának egyik következménye, hogy az átmeneti különbözetre vonatkozóan halasztott adó kötelezettség/eszköz került felvételre az IFRS konszolidált pénzügyi kimutatásokba.
- Az IFRS első alkalmazását megelőzően a Csoport a 2020-ban kibocsátott kötvényeket a magyar számvitel szerint értékelt, azonban az IFRS 9 előírásai alapján azokat amortizált bekerülési értéken szükséges értékelni.

[2] A magyar számviteli törvény és az IFRS konszolidációra vonatkozó előírásai között fennálló eltérések miatt az alábbi különbözetelek merültek fel a tárgyévi teljes átfogó jövedelemben:

- [2a] Az eltérő konszolidációs módszertan miatt a leányvállalatok felvásárlásához kapcsolódó negatív üzleti vagy cégérték elszámolása eltér az IFRS szerinti és a magyar számvitel szerint.
- [2b] Az eltérő konszolidációs módszertan miatt az eladott leány- és társult vállalkozások HAS és IFRS szerinti nettó eszközállománya, valamint az értékesítésükön realizált eredmény összege eltér a magyar számviteli szabályok szerint elszámolt eredménytől.
- [2c] Az eltérő konszolidációs módszertan miatt a magyar konszolidált beszámolóban nem került kiszűrésre az egyik leányvállalat és társult vállalkozás közötti tranzakciós realizált közbenső eredmény.
- [2d] A társult vállalkozások az IFRS szabályai alapján tőkemódszerrel kerülnek értékelésre, amely különbözetet generál a magyar számviteli szabályok alapján elszámolt értékükhöz képest.

Az itt bemutatott különbözeten belül jelenik meg az hatás is, hogy a 2000. évi C. törvény (Sztv.) szerinti jelentős összegű hiba feltárására került sor a Csoport által 2021. április 21. napján közzétett, a 2020. üzleti évre vonatkozó éves jelentés részét képező konszolidált éves beszámoló vonatkozásában. Az említett hiba oka az, hogy a Csoport az érintett időszakban a társult vállalkozásának számító SunDell Estate Nyrt.-ben meglévő részesedését az említett konszolidált kimutatások összeállítása során piaci áron, a kibocsátott törzsrészesvények tőzsdéi árfolyamán vette figyelembe. A GOPD Nyrt.-nek a konszolidált pénzügyi kimutatásaiban a társult vállalkozásának számító Társaságban (SunDell Estate Nyrt.) fennálló részesedését a Sztv. 130. § (1) bekezdésében foglaltak szerint kellett volna nyilvántartania. A hiba javításának hatására a Csoport konszolidált saját tőkéje összességében 2020. december 31-ével 1.501.645 eFt-tal csökkent – az érték helyesbítés kivezetéséből adódóan 2.549.250 eFt-tal csökkent, míg a társult vállalkozásból járó eredmény elszámolásának köszönhetően a 2020. évi adózott eredmény 1.047.605 eFt-tal nőtt. A fennmaradó eltérés a Sztv. és IFRS szerinti eltérő elszámolásból adódik – az IFRS szabályai szerint a társult és közös vezetésű vállalatok megszerzésekor a fizetett ellenértékben lévő negatív üzleti vagy cégértéket eredményben el kell számolni, míg az Sztv. szerint készített beszámolóban ez nem volt követelmény.

- [2e] A magyar konszolidált beszámolóban a Lagoune Invest Kft. 2020.12.31-én még, mint leányvállalat került konszolidálásra, azonban az IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások standard szerinti kontroll definíció alapján 2020.12.31-én a Csoport nem tartja ellenőrzése alatt a Lagoune Invest Kft.-t, csak jelentős befolyása van afölött, így az társult vállalkozásként tőkemódszerrel értékelendő.

Magyar számvitel és IFRS szerinti cash-flow közti különbségek levezetése

A Csoport az alábbiakban bemutatja a fő cash flow kategóriáinak (működési, befektetési és finanszírozási) magyar számviteli törvény szerinti és IFRS-ek szerinti egyeztetését a 2020. december 31-el végződő időszakra vonatkozóan.

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magyar- rázatok	Működési cash-flow	Befektetési cash-flow	Finanszírozási cash-flow	Összesen
Magyar számviteli törvény szerinti pénzáramok		-35 747	-4 895 658	4 982 353	50 948
Különbözet	[1]	-292 810	3 740 655	-3 452 042	-4 197
IFRS szerinti pénzáramok		-328 557	-1 155 003	1 530 311	46 751

[1] A Csoport magyar számvitel és IFRS szerinti cash-flowja az eltérő konszolidációs kör, a leányvállalatok bekerülésének eltérő kezelése és a társult vállalkozások eltérő kezelése miatt különbözik.

10. Egyéb kiegészítő információk

10.1. 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.

GOPD Nyrt. és Copa Carpa Kft.

A GOPD Nyrt. a 3.10 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 járulékai 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 járulékai 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 járulékai 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 járulékai erejéig a GOPD Nyrt. első ranghelyi zálogjogot biztosít a Bank számára a GOPD Nyrt.-nek a Sundell Estate Nyrt.-vel szembeni osztalék, illetve osztalékjelőleg jogcímen fennálló követelésén.

A fent felsorolt biztosítékok egyetemlegesen szolgálnak biztosítékul 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.

Sundell Nyrt.

A Csoport tagjai közül a Sundell Nyrt. a 0. számlaosztályban tartja nyilván a kötelezettségvállalásként elismert 80 000 eFt óvadék összegét a Rákos-patak rekreációra, mely a Paskal Garden és Paskal Rose Lakóparkok által körül határolt területeken fog megvalósulni.

10.2. Szegmens információk

A Csoport az IFRS 8 *Működési szegmensek* standard előírásai alapján az alábbi szegmenseket azonosította 2020. december 31-én végződő időszakban:

- Épületépítési projektszervezés: A Csoport az épületépítési projektek szervezésével foglalkozó DakotaÉpítő Kft. külön szegmenseként azonosította 2020. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan.
- 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.

2020	Épületépítési projektszervezés	Egyéb	Szegmensek Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	3 430 053	0	3 430 053
Egyéb bevételek	11 062	2 269 584	2 280 646
Anyagköltségek	-902 238	0	-902 238
Igénybe vett szolgáltatások értéke	-2 563 752	-83 196	-2 646 948
Eladott áruk beszerzési értéke	-24 007	0	-24 007
Egyéb szolgáltatások értéke	-13 433	-8 119	-21 552
Személyi jellegű ráfordítások	-1 501	-15 658	-17 159
Értékesítési és amortizáció leírás	-313	0	-313
Egyéb ráfordítások	-691	-3	-694
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	0	3 259 571	3 259 571
Szegmens profit	-64 820	5 422 179	5 357 359
Pénzügyi műveletek bevételei	16 721	12 338	29 059
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-2 865	-98 149	-101 014
Adózás előtti eredmény	-50 964	5 336 368	5 285 404
<i>Ebből folytatódó tevékenység</i>	<i>0</i>	<i>5 336 368</i>	<i>5 336 368</i>
<i>Ebből megszűnő tevékenység</i>	<i>-50 964</i>	<i>0</i>	<i>-50 964</i>

Eszközök - 2020.12.31	Épületépítési projektszervezés	Egyéb	Szegmens Összesen
Készletek	29 507	490 675	520 182
Tárgyi eszközök	1 313	0	1 313
Tőke módszerrel értékelt részesedések	0	7 062 020	7 062 020
Egyéb eszközök	2 129 638	525 017	2 654 655
Szegmens Eszközök	2 160 458	8 077 712	10 238 170

Kötelezettségek - 2020.12.31	Épületépítési projektszervezés	Egyéb	Szegmens Összesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvénytartozást is)	0	2 096 800	2 096 800
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	0	85 311	85 311

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2021. december 31-én végződő üzleti évre

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	41 677	41 677
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 953 896	8 738	1 962 634
Szegmens Kötelezettségek	1 953 896	2 232 526	4 186 422

A Csoport az IFRS 8 *Működési szegmensek* standard előírásai alapján az alábbi szegmenseket azonosította 2021. december 31-én végződő időszakban:

- Épületépítési projektszervezés: A Csoport az épületépítési projektek szervezésével foglalkozó DakotaÉpítő Kft. külön szegmensenként azonosította 2021. december 31-én végződő üzleti évről vonatkozóan.
- 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 szegmensenként azonosított.
- Ingtatlan bérbeadás: A Sundell Estate Nyrt és leányvállalatainak megszerzését követően a Mystery Hotel lízingbe adását és a Dessewffy irodaház egyéb társaságoknak történő bérbeadását is külön szegmensenként 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.

A Csoport 2021. december 21-én kontrollt szerzett a Sundell csoport felett. A megszerzés időpontja és a mérlegfordulónap között jelentős bevétel és ráfordítás csak a Lakóparkok fejlesztése/értékesítése szegmensben merült fel. Emiatt a szegmens jelentés eredménykimutatásra vonatkozó részében nem került külön szegmensenként bemutatásra a Sundell csoport Ingatlan bérbeadás szegmense. Az eszközök és kötelezettségek között azonban már mind a Lakóparkok fejlesztése/értékesítése, mind pedig az Ingatlan bérbeadás szegmensek a Sundell csoport felvásárolt eszközeit és kötelezettségeit mutatják.

A Csoport 2021 szeptemberében teljes egészében értékesítette az Épületépítési projektszervezés szegmensét (DakotaÉpítő Kft.), így a Csoport konszolidált beszámolójában 2021 végén már nem szerepelnek ehhez a szegmenshez kapcsolódó eszközök és kötelezettségek. Az értékesítés időpontjáig felmerült eredmény azonban továbbra is külön szegmensenként jelenik meg a szegmens jelentés eredménykimutatáshoz kapcsolódó részében.

2021	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Épületépítési projektszervezés	Egyéb	Szegmens Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	291 156	1 348 950	299 806	1 939 912
Egyéb bevételek	0	282	3 840 239	3 840 521
Anyagköltségek	0	-256 494	0	-256 494
Igénybe vett szolgáltatások értéke	0	-1 225 274	-110 042	-1 335 316
Eladott áruk beszerzési értéke	-291 156	-1 146	-291 156	-583 458
Egyéb szolgáltatások értéke	0	-9 493	-19 702	-29 195
Személyi jellegű ráfordítások	0	-2 856	-19 777	-22 633
Értékcsökkenési és amortizáció leírás	0	-243	0	-243
Egyéb ráfordítások	0	-13 393	-21 012	-34 405
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetési vállalkozások eredményéből való részesedés	0	0	2 548 627	2 548 627
Szegmens profit	0	-159 667	6 226 983	6 067 316
Pénzügyi műveletek bevételei	0	12 333	0	12 333
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	-17	-64 961	-64 978

Adózás előtti eredmény	0	-147 351	6 162 022	6 014 671
<i>Ebből folytatódó tevékenység</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>6 162 022</i>	<i>6 162 022</i>
<i>Ebből megszűnő tevékenység</i>	<i>0</i>	<i>-147 351</i>	<i>0</i>	<i>-147 351</i>

Eszközök - 2021.12.31	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Egyéb	Szegmens Összesen
Befektetési célú ingatlanok	0	7 836 468	0	7 836 468
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0
Készletek	39 406 451	1 158	618 460	40 026 069
Tárgyi eszközök	1 196	0	600	1 796
Tőkemódszerrel értékelt részesedések	0	0	1 329 534	1 329 534
Egyéb eszközök	7 144 468	736 619	2 592 573	10 473 660
Szegmens Eszközök	46 552 115	8 574 245	4 541 167	59 667 527

Kötelezettségek - 2021.12.31	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Egyéb	Szegmens Összesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvénytartozást is)	14 111 036	0	5 022 195	19 133 231
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	0	245 000	202 019	447 019
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	121 254	23 756	515 285	660 295
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14 371 351	828 225	126 305	15 325 881
Szegmens Kötelezettségek	28 603 641	1 096 981	5 865 804	35 566 426

10.3. Beszámolási időszak utáni események

2022. január 13. napján Budapest Főváros Önkormányzata, mint eladó és a GOPD Nyrt., 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 Csoport egyik leányvállalata, a Bryce 42 Invest Kft., mint vevő 2022. január 13. napján ingatlan-adásvételi szerződést kötött a PiuÉpítő Kft.-vel, mint eladóval a Balatonföldvár, belterület 1555/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 0048 m² alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan adásvétele tárgyában.

A Sundell Estate Nyrt. 2022. február 4-én elfogadta a Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. által közösen tett indikatív befektetési ajánlatot. Ennek értelmében – az abban rögzítettek szerinti, tervezett befektetés részleteinek kidolgozását célzó jövőbeli tárgyalások sikerétől, valamint a Hiventures Zrt. és az MFB Invest Zrt. által a tervezett befektetésről hozott végleges döntés tartalmától függően – a Hiventures Zrt. által kezelt MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap és az MFB Invest Zrt. Sundell Estate Nyrt-t érintő tervezett befektetésére a Sundell Estate Nyrt. által tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség alá nem eső, zártkörű forgalomba hozatal útján kibocsátott törzsrészesvények jegyzése útján kerülhet sor.

A Sundell Estate Nyrt. az alaptőkéjének új törzsrészesvények zártkörű forgalomba hozatalával történő felemeléséhez kapcsolódóan 2022. február 18-án közgyűlést hívott össze 2022. március 21-i dátummal.

A Sundell Estate Nyrt. a 2022. február 18. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében 59 000 db, azaz ötvenkilencezer darab törzsrészesvényt értékesített. A fentiek szerinti ügyletet követően a Sundell Estate Nyrt.

által tulajdonolt saját részvények összmenyisége: 56 000 db, azaz ötvenhatezer darab. Ezt követően, a Sundell Estate Nyrt. 2022. február 21. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében az összesen 56 000 db, azaz ötvenhatezer darab törzsrészvényét értékesítette. Ezt követően a Sundell Estate Nyrt. által tulajdonolt saját részvények összmenyisége 0 db, azaz nulla darab. A Sundell Estate Nyrt. által tulajdonolt saját részvények össznévértékének az alaptőkéhez viszonyított aránya: 0,00%. A Csoport Sundell Estate Nyrt.-ben lévő gazdasági tulajdona a fenti két tranzakció okán 63,66%-ról 57,53%-ra változott.

A Budapesti Értéktőzsde Zrt. a 21/XBond/2022. számú határozatával regisztrálta a GOPD Nyrt. által HU0000361076 ISIN azonosító alatt kibocsátott 110 db, azaz egyszázötven 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 GOPD Nyrt. 2022. március 24. napján eladási jogokat alapító megállapodásokat kötött, amelyek alapján az említett jogok jogosultja a 2022. szeptember 26. napjától 2022. szeptember 30. napjáig terjedő időtartamon belül egyoldalú nyilatkozattal összesen 14 591 db, azaz tizennégyezer-ötszázkilencvenegy darab, a SunDell Estate Nyrt. által HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott, darabonként 100,- Ft, azaz száz forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvényt adhat el a GOPD Nyrt.-nek.

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 a jövőre vonatkozó döntéseit.

KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS
2021. évi üzleti tevékenységéről

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	7
4	Kockázatok.....	8
4.1	Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok	8
4.2	Kereslet változása	8
4.3	COVID-19	8
4.4	Szabályozási kockázat.....	8
4.5	Alvállalkozói kockázat.....	9
4.6	Lakásárak alakulása	9
4.7	Építési költségek emelkedése.....	9
4.8	Pénzügyi kockázatok.....	9
4.9	Kockázatkezelési mechanizmusok.....	9
5	A Társaság cégcsoportjának tagjai:	10
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.	11
5.1.4	Santa Cruz Invest Kft.....	11
5.1.5	Copa Carpa Kft.....	11
5.1.6	Grado Estate Zrt.	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	2021-ben történt lényeges változások.....	12
7	Fordulónap utáni események.....	14
8	A Társaság 2021. évi tevékenységének értékelése és kilátásai.....	15
8.1	A 2021-es év összegzése.....	15
8.2	Stratégia, jövőbeli kilátások.....	16
8.3	2021-es pénzügyi helyzet rövid bemutatása.....	17
9	Felelősségvállaló nyilatkozat	18

**GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS 2021**

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 2021. pénzügyi évre vonatkozó konszolidált üzleti jelentését, valamint a 2021. 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	GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság rövidített cégneve	GOPD Nyrt.
A Társaság székhelye	1148 Budapest, Fogarasi út 3., Magyarország
A Társaság honlapja	www.gopd.hu
A Társaság cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám	Budapest Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, 01-10-049841
A Társaság bejegyzésének időpontja:	2018. június 28.
A Társaság adószáma:	26362014-2-42
A Társaság tevékenységnek időtartama	határozatlan
A Társaság jogi formája	nyilvánosan működő részvénytársaság
Irányadó jog	magyar
A Társaság fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti év	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	A Társaság a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit a www.gopd.hu című honlapján, a BÉT www.bet.hu című honlapján és az MNB által üzemeltetett www.kozzetetelek.mnb.hu című honlapon jelenteti meg.

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 több leányvállalattal és társult vállalkozással is rendelkezik, amelyek a Társasággal együtt alkotják a Társasági csoportot (továbbiakban „Csoport”).

A GOPD holdingtársaságként fogja össze a cégcsoportba tartozó leányvállalatok és társult vállaltok irányítását, amelyeken keresztül főleg értékesítésre 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 projekt cég leányvállalatain keresztül történik. Amennyiben a SunDell Estate Nyrt (továbbiakban „SunDell”) a fejlesztő, az építkezések kivitelezését a tulajdonosokkal hosszútávú üzleti kapcsolatban álló alvállalkozók végzik. Az ingatlan inkubációs projektek elvégzése során a GOPD által közvetlenül vagy 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 vagy harmadik felek részére kerülnek értékesítésre.

2.1 Egyéb kiegészítések

2.1.1 Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

A Csoport előremutatóan 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 környezetkárosítást.

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 évközbéli 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.

Tulajdonosi szerkezet:

	2020.12.31.	2021.12.31.
Piukovics András	19,95%	16,76%
Piukovics Domonkos	19,95%	16,76%
Piukovics Gábor	19,95%	16,76%
Piukovics István	19,95%	16,76%
Schweidel Investment Kft.	-	15,32%
Uzsoki András	6,19%	5,20%
Közkezhányad	14,00%	12,44%
Összesen	100%	100%

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 2019 december 10. napjától kezdődően 2020. július 7.- napjáig az alábbi személyekből állt:

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

2020 július 7. napjától kezdődően Radetzky Tamás igazgatósági tag helyett Szendrői Gábor lett igazgatósági taggá kinevezve, aki egyben a Társaság befektetői kapcsolattartója is.

Az új igazgatóság elnöke maradt Piukovics Gábor, míg Szendrői Gábor igazgatósági tagként folytatja tevékenységét. A Társaság igazgatósági tagjainak személyében ezt követően nem történt változás, 2021. december 31-én az igazgatóság 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*

3.2 Felügyelőbizottság

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

A Társaság Felügyelőbizottsága 2019. június 13. napjától az alábbi személyekből áll, amely állapot 2021. december 31-én is fennállt:

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

3.3 Auditbizottság

A Társaság Auditbizottságának tagjai megegyeznek a Felügyelőbizottság tagjaival, akik 2019. június 13. napjától töltik be pozíciójukat.

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

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

3.4 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 iparág-specifikus 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 kínálati ár a lakások 60%-a esetén nőtt Budapesten 2021 negyedik negyedévében az ELTINGA lakáspiacelemző társaság szerint az NHP Zöld Otthon Program és a továbbra is növekvő kereslet miatt. 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) juthatnak finanszírozáshoz lakásvárláshoz. A 2021. 10. 04-én indított program 200 milliárd forint keretösszeggel rendelkezik. 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 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 önkormányzat 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 alvállalkozókat vesz igénybe. Jelenleg az építőipar területén fokozott a verseny az alvállalkozókért. Így nem zárható ki, hogy a Csoport alvállalkozója a köztük lévő érvényes és hatályos szerződés ellenére levonul az építési területéről egy jobb ajánlat miatt. A Csoport az ilyen esetek elkerülését az egyedi szerződésekben biztosítja (például kötbér, kártérítési igény kikötésével), azonban a szerződésszegésből eredő kárát a Csoport valószínűleg peres úton tudja csak érvényesíteni hosszú idő elteltével, és gondoskodnia kell új alvállalkozó megbízásáról. Mindez jelentős költséggel és idővesztéssel járhat a Csoport számára, amely csökkenti eredményességét.

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

4.6 Lakásárak alakulása

A korábbi években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető: 2021 negyedik negyedévében az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára 14 %-kal haladta meg a 2020-as év azonos időszaki értékét az ELTINGA lakáspiaci elemző társaság szerint. 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 hátrányosan érintheti az ingatlan piacot, mivel azok a lakás vételárak további emelkedéséhez vezethetnek. Ez befolyásolhatja a kereslet további alakulását.

4.8 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 következő, 2022-es évben a GOPD 2031/A kötvény után 272,25 mFt, a két SunDell kötvény után összesen 558,25 mFt kamatot kell fizetnie a Csoportnak, ez nem okoz likviditási gondot. 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 Társaság fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

4.9 Kockázatkezelési mechanizmusok

A Csoport munkavállalókat nem, vagy csak minimális számban kíván foglalkoztatni és tevékenységéhez alvállalkozókat kíván igénybe venni, ezért nagy létszámú munkaszervezet kialakítására a Csoportnál nem kerül sor. A kis létszámú munkaszervezet jellemzőjeként az információk koncentrálnak a döntéshozóknál, vagyis azok a személyek, akik döntési kompetenciákkal rendelkeznek, gyorsan

értesülnek a lehetséges vagy már beállt kockázatokról. Mivel nem kell sok lépcsős belső jóváhagyási folyamatokon végigmenni, ezáltal hatékonyabban és célzottabban van lehetőségük a döntéshozóknak kezelni a felmerült kockázatokat.

A Csoport operatív működéséért az igazgatóság mindenkor önálló cégjegyzési joggal rendelkező tagja 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 CÉGCSONTJÁNAK TAGJAI:

Leányvállalatok, társult és közös vezetőségű vállalkozások	Tevékenység	2020. évi tulajdoni hányad	2021.évi tulajdoni hányad
SunDell Estate Nyrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, építési beruházások végrehajtása	47,70%	63,66%
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%
Copa Carpa Kft.	Épületépítési projekt szervezése	100,00%	50,00%
Grado Estate Zrt.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	50,00%	50,00%
Meqhlyn Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	0,00%	50,00%
PhoenArchitekt Kft.	Építészmérnöki tevékenység	49,00%	49,00%
DakotaÉpítő Kft.	Épületépítési projekt szervezése	50,00%	0,00%
Lagoune Invest Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	50,00%	0,00%
Denton Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	20,00%	0,00%

A Társaság a Denton Invest Kft-ben, a Lagoune Invest Kft-ben, valamint a DakotaÉpítő Kft-ben meglévő részesedését értékesítette a 2021-es évben.

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 625.000 darab közvetlen, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése a Copa Carpa Kft.-n keresztül 125.000 darab, HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészvény, amely összesen: 63,66%-os tulajdonrészt testesít 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 vagyonkezelés. 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 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 2021-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.

5.1.6 Grado Estate Zrt.

A Grado Estate Zrt. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-140817) 2020. május 13. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 50%.

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 építésmérnöki 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 üzletviteli, 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 2021-BEN TÖRTÉNT LÉNYEGES VÁLTOZÁSOK

A GOPD ingatlanok kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet folytat, illetve holdingtársaság szerepét tölti be. Az ingatlanfejlesztési alapvető üzleti tevékenységhez kapcsolódó 2021-es lényeges események jelentős része a SunDell-hez kapcsolódik.

- A SunDell két új leányvállalatot alapított 2021. január 22. napján Filemon Invest Kft. és Catanum Invest Kft. néven, melyek dedikált építési projektek szervezésért felelősek. A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága január 25-én jegyezte be a cégeket, majd mindkét cég esetén törzstőkeemelés történt 2021. február 9. napján. A SunDell február 22. napján megkötött ingatlan-adásvételi szerződéssel értékesítette a Hun u. 4/B szám alatt található telket a Catanum Invest Kft. részére, és a Szugló u. 125/E szám alatt található Paskal Rose II. telket pedig a Filemon Invest Kft. részére.

-2021. február 26-án a SunDell vásárolt egy új beruházást a Budapest, II. ker. Hárshegyi úton, mely területen Társasházat kíván felépíteni és az azokban található ingatlanokat értékesíteni. A SunDell a beruházást értékesítette év végén az egyik leányvállalatába, de továbbra is a Csoport és az ingatlan portfólió része a projekt.

- A Dessewffy Investment Kft a SunDell egyik projektársasága adásvételi szerződést kötött 2021. április 19.-én a Körönd Koncepció Kft-vel 15 db kialakításra kerülő lakás megvásárlására. Ezen lakásokat a

használatbavételi engedély megszerzése után – várhatóan 2022 Q2 – a projektársaság értékesíteni kívánja.

- A Társaság 2021. május 13-án értékesítette a Denton Invest Kft. törzstőkéjének 20 %-át kitevő 600.000,- Ft, azaz hatszázezer forint összegű törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

- A Társaság érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont Santa Cruz Invest Kft. összesen 30 db (harminc darab), a Kibocsátó által HU0000359450 ISIN azonosító alatt kibocsátott, GOPD 2023/A elnevezésű, darabonként 58.000.000,- Ft, azaz ötvennyolcmillió forint névértékű, 2023. január 17. napján lejáró diszkont kötvényt vásárolt.

- A Társaság érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont Gaudetti Ingatlan Kft. értékesítette a Lagoune Invest Kft. törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

-A SunDellnél 2021. július 9-én 110 db, egyenként 50.000.000 Ft névértékű, fix kamatozású dematerializált, hitelviszonyt megtestesítő zöld kötvénykibocsátás történt, mely befolyó tőkét a Csoport folyamatban lévő zöld beruházások finanszírozására és fejlesztésére, valamint új zöld ingatlanfejlesztési projektek elindításának finanszírozására kíván fordítani.

-A SunDellen keresztül a Csoport egy új leányvállalattal bővült, 2021. július 20-án megvásárolta a Dorozsmai Ingatlan Kft. 100%-os részesedését.

- A Társaság 2021. szeptember 6. napján értékesítette a DakotaÉpítő Kft. törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 150.000.000,- Ft, azaz egyszázötvenmillió forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

- A Scope Ratings GmbH független hitelminősítő elvégezte a Társaság, illetve a Társaság által a 2022. év első negyedévében kibocsátani tervezett 10 éves futamidejű, összesen 5 milliárd forint névértékű kötvények hitelminősítését. A Scope Ratings GmbH 2021. november 3-án közzétett jelentésében a Társaság és a kötvények vonatkozásában is B/Stabil minősítést állapított meg. Arra az esetre, ha a kötvények kapcsán az állami tulajdonban lévő Magyar Fejlesztési Bank a névérték 80 %-áig terjedő garanciát vállalna, a jelentés a kötvények vonatkozásában B+ előzetes minősítést állapított meg.

- A Társaság, mint vevő 2021. november 5. napján ingatlan-adásvételi szerződést kötött Budapest Főváros Önkormányzatával, mint eladóval 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. A Szerződés szerinti ügylet érvényességéhez – a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 44. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – a kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyása szükséges.

- A Társaság érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont Oregon 21 Ingatlan Kft. 2021. november 5. napján felosztotta, majd értékesítette a Copa Carpa Kft. törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 26.500.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-ötszázezer forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

- A Társaság érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont Santa Cruz Invest Kft. 2021. november 5. napján megvásárolta a MEQHLYN Kft. törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 16.500.000,- Ft, azaz tizenhatmillió-ötszázezer forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

- A Társaság érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont Santa Cruz Invest Kft. összesen 10 db (tíz darab), a Társaság által HU0000359450 ISIN azonosító alatt kibocsátott, GOPD 2023/A elnevezésű,

darabonként 58.000.000,- Ft, azaz ötvennyolcmillió forint névértékű, 2023. január 17. napján lejáró diszkont kötvényt vásárolt 2021. december 2-án.

- A Scope Ratings GmbH független hitelminősítő elvégezte a Társaság által a 2021. év negyedik negyedében kibocsátani tervezett 10 éves futamidejű, összesen 5 milliárd forint névértékű, az állami tulajdonban lévő Magyar Fejlesztési Bank által a névérték 80 %-áig garantált kötvények hitelminősítését. A Scope Ratings GmbH jelentése a kötvények vonatkozásában megerősítette a GOPD által 2021. november 3. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásban hivatkozott előzetes minősítés szerinti B+ minősítést.

- A GOPD 2021. december 14-én az MKB Bank Nyrt., mint forgalmazó és a Budapesti Értéktőzsde Zrt., mint lebonyolító közreműködésével sikeres kötvényaukciót tartott, amely alapján az alábbiak szerinti, fix kamatozású kötvények forgalomba hozatalára került sor: 110 db, egyenként 50.000.000, - Ft névértékű kötvény, melyek évi 4,95%-os kamatozással, 10 éves futamidővel rendelkeznek (a lejárat ideje 2031. december 16). A forgalomba hozott kötvények össznévértéke 5.500.000.000, - Ft, a bevont forrás 5.593.584.500, - Ft.

- A Társaság tőzsdén kívüli (OTC) ügyletek keretében, a 2021. december 17-én megkötött részvény-adásvételi szerződésekkel összesen 180.000 db, azaz egyszáznyolcvanezer darab, a SunDell Estate Nyrt. által HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott, darabonként 100,- Ft, azaz száz forint névértékű, vagyis összesen 18.000.000,- Ft, azaz tizennyolcmillió forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészcsemetét vásárolt.

- A SunDell 2021. december 21-én tett tájékoztatást küszöbérték átlépésről: i) a Gropell Invest Zrt. közvetlenül birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 10,25 %-ról 0,00 %-ra csökkent, ii) a GOPD Nyrt. közvetlenül és a Copa Carpa Kft., valamint MEQHLYN Kft. leányvállalatokon keresztül közvetve birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 47,70 %-ról 62,76 %-ra nőtt. Ennek megfelelően a GOPD 2021. év végén ellenőrzést szerzett a SunDell-ben, így a GOPD konszolidálja a SunDell-t és leányvállalatait.

-2021. december 21-én tőzsdén kívüli ügylet keretében a SunDell összesen 115.000 db, kibocsátott törzsrészcsemetét vásárolt. Ennek következtében az SunDell által tulajdonolt saját részvények össz mennyisége 115.000 db, az alaptőkéhez viszonyított aránya 9,62 %.

7 FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

- A Társaság a 2021. november 8. napján közzétett jelentős ügyletről szóló rendkívüli tájékoztatáshoz kapcsolódóan a Társasághoz 2022. január 13. napján beérkezett értesítés szerint a Budapest Főváros Önkormányzata, mint eladó és a Társaság, 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 m2 alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan adásvétele tárgyában.

- A SunDell 2022. február 4-én elfogadta a Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. által közösen tett indikatív befektetési ajánlatot. Ennek értelmében – az abban rögzítettek szerinti, tervezett befektetés részleteinek kidolgozását célzó jövőbeli tárgyalások sikerétől, valamint a Hiventures Zrt. és az MFB Invest Zrt. által a tervezett befektetésről hozott végleges döntés tartalmától függően – a Hiventures Zrt. által kezelt MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap és az MFB Invest Zrt. Kibocsátót érintő tervezett befektetésére a Kibocsátó által tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség alá nem eső, zártkörű forgalomba hozatal útján kibocsátott törzsrészcvények jegyzése útján kerülhet sor.
 - o A SunDell az alaptőkéjének új törzsrészcvények zártkörű forgalomba hozatalával történő felemeléséhez kapcsolódóan 2022. február 18-án közgyűlést hívott össze 2022. március 21-i dátummal.
 - o A SunDell közgyűlési határozata 2022 március 21-én jóváhagyta az alaptőke felemelését új törzsrészcvények zártkörű forgalomba hozatalával. Az Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Zrt. a közgyűlési határozat szerinti új részcvények átvételére, valamint a pénzbeli vagyoni hozzájárulásuk szolgáltatására vonatkozó írásos nyilatkozatukat a határozat keltétől számított 15 (tizenöt) napon belül nyújthatják be személyesen vagy postai úton a SunDell részére.
- A SunDell a 2022. február 18. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 59.000 db, azaz ötvenkilencezer darab törzsrészcvényt értékesített. A fentiek szerinti ügyletet követően a SunDell által tulajdonolt saját részcvények összmenntysége: 56 000 db, azaz ötvenhatezer darab. Ezt követően, a Társaság 2022. február 21. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében további, összesen 56 000 db, azaz ötvenhatezer darab, a törzsrészcvényt értékesített. Ezt követően a SunDell által tulajdonolt saját részcvények összmenntysége: 0 db, azaz nulla darab. A SunDell által tulajdonolt saját részcvények össznévértékének az alaptőkéhez viszonyított aránya: 0,00 %.
- A Társaság - első alkalommal a 2021. december 31. napjával véget ért üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatások elkészítésekor - a konszolidált éves beszámolóit a nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint állítja össze. A változás a Társaság egyedi éves beszámolóit nem érinti, azok továbbiakban is a magyar számviteli standardok szerint készülnek.
- A Budapesti Értéktőzsdé Zrt. a 21/XBond/2022. számú határozatával regisztrálta a Társaság által HU0000361076 ISIN azonosító alatt kibocsátott 110 db, azaz egyszázöt 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 2022. februárjában kialakult orosz-ukrán konfliktus a Társaság működésére jelenleg nincs közvetlen hatással. A Társaság és alvállalkozói köre nem volt kitett a Sberbank működésének. A Társaság figyelemmel követi a gazdasági következményeket és ezek figyelembevételével hozza meg jövőre vonatkozó döntéseit.

8 A TÁRSASÁG 2021. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE ÉS KILÁTÁSAI

8.1 A 2021-es év összegzése

A Csoport a 2020-as, kiemelkedően sikeresnek tekintett év eredményeire építve folytatta tovább 2021-ben a további célok megvalósítását. A SunDell részéről 2021 első félévében átadásra kerültek a Paskal Rose lakásai, míg a Paskal Garden építkezés is haladt tovább, a három épülete közül az egyik már 2021-ben elérte a teljes készültséget és megkezdődtek az lakásátadások, míg a projekt teljes átadása 2022 második negyedévére várható. Szintén 2021-ben 100%-os készültséget ért el a West5 projekt, melyhez kapcsolódóan a lakások átadásai 2022 első negyedévében várhatók. Mindezek mellett további projektek kezdődtek meg (Paskal Rose II), illetve kerültek a Csoporthoz (Hárshegy Resort, Körönd, Hun utca). Ezt az ingatlanfejlesztési tevékenységet pedig további, bérbeadási célú ingatlanokkal bővíti a Csoport (pl.: Mystery Hotel - a Vörösmarty utca 77. alatt található ingatlan megvásárlása 2020-ban és hotel üzemeltetőnek történő bérbeadása) kifejezetten hosszú távú szemléletet képviselve, más bevételi forrásokat is kiépítve – a bérbeadási tevékenységből már 2021. évben keletkezett árbevétel.

A Társaságnak peres ügye nincs folyamatban.

8.2 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 kivitelű budai lakások. A telekfejlesztés a holdingtársaság projektcég leányvállalatain keresztül történik. A Társaság a tevékenységeit a csoport tagjain és saját akvizícióin keresztül végzte.

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.

Az 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-ben fognak megvalósulni. 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 az alvállalkozói kör. A Csoport saját megítélése szerint projektjei előnyös lokációban valósulnak meg. A Paskál Gyógy- és Strandfürdő és a Rákospatak környéke egy „új”, zöldövezeti központot jelent az ingatlanpiacon. A terület továbbá kiváló közlekedési lehetőséggel rendelkezik. A Csoport kipróbált, stabil 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 Csoport az értékesítésre épített ingatlanfejlesztési tevékenységén kívül bérbeadási célú portfólióját szélesítette a SunDell-en keresztül 2020 második félévében (Mystery Hotel - a Vörösmarty utca 77. alatt található ingatlan megvásárlása 2020-ban és hotel üzemeltetőnek történő bérbeadása, illetve a

Dessewffy utca 18-20 alatti ingatlanok bérbeadása iroda- és üzlethelyiségüzemeltetési vállalkozásnak). A 2021-es évben nem bővült a bérbeadási célú portfólió.

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 Társaság támogatni tudja a lakásvásárlókat a megfelelő banki konstrukció kialakításában.

8.3 2021-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:

Adat/mutató megnevezése	2020.12.31	2021.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	0	299 806
Egyéb bevételek	2 269 584	3 840 239
Adózott eredmény	5 263 844	5 987 456
Mérlegfőösszeg	10 238 170	59 667 527
Saját tőke	6 051 748	24 101 101
Ingatlan vagyon (Befektetési célú ingatlanok+ Készletek)	520 182	47 862 537
Eladósodottság (Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	21%	41%

9 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) kijelenti, hogy

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Társaság legjobb tudása szerint elkészített az éves konszolidált auditált beszámoló valós és megbízható képet ad a Csoport eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- az üzleti jelentés megbízható képet ad a Csoport helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.
- A konszolidált éves beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta, könyvvizsgáló által auditálásra került.

Budapest, 2022. április 25.

GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság



Piukovics Gábor
igazgatóság elnöke

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”) 2021. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az eszközök és források egyezősége 59 667 527 E Ft – valamint az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból – melyben a tárgyévi konszolidált átfogó eredmény összesen 5 987 456 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 áll.

Véleményünk szerint konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2021. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő 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 az 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 készült.

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 537 000 E Ft.
<i>Csoportkönyvvizsgálat hatóköre</i>	Az anyavállalat mellett két 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 90%-át teszik ki.
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</i>	<ul style="list-style-type: none">• Akvizíció elszámolása

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>	537 000 E Ft
<i>Meghatározás módja</i>	Konszolidált mérlegfőösszeg 0,9%-a

Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata

Azért választottuk a konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás szerinti mérlegfőösszeg 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.

A lényegesség nagyságrendjének meghatározásakor 0,9%-os arányt vettük figyelembe, amely összhangban van a szektorban működő profitorientált társaságok esetében alkalmazott aránnyal.

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.

Az anyavállalat mellett 2 leányvállalatot azonosítottunk, amely beszámolóját a könyvvizsgálatba bevontuk, mert méretük alapján a Csoport szempontjából jelentősek voltak.

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

Továbbá a konszolidálásba bevont társaságok 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

Akvizíció elszámolása

A Csoport 2021. december 21-én kontrollt szerzett a Sundell csoport felett, melyet korábban társult vállalkozásként tartott nyilván. A kontroll megszerzésével a 2021. december 31-i konszolidált pénzügyi kimutatások készítése során a Sundell csoportot a konszolidációba teljeskörűen bevonta.

Megvizsgáltuk a tranzakcióhoz kapcsolódó adásvételi szerződést, kapcsolódó számlákat, bankkivonatokat.

Ellenőriztük az akvizíció IFRS szerinti besorolását és elszámolását.

A Csoport megvizsgálta az adásvétel körülményeit: mivel a Sundell csoport nem csak ingatlanokkal, hanem üzleti tevékenységgel, folyamatokkal is rendelkezik, így az IFRS₃ Üzleti kombinációk standardnak megfelelően számolta el. Az akvizíciós számvitel módszere szerint a Csoport meghatározta az eszközök és források értékét az akvizíció időpontjára.

A Csoport a Sundell Estate Nyrt. konszolidált nettó eszközeinek a Csoport érdekeltségeire jutó valós értéke és a teljes vételár (17 887 758 E Ft) különbözetét (230 995 E Ft), Goodwill-ként mutatja ki.

A Sundell csoport mérlegfőösszege a GOPD Csoport 2021. december 31-i mérlegfőösszegének mintegy 82%-át teszi ki.

Az akvizíció kulcsfontosságú könyvvizsgálati terület a Sundell csoport mérlegfőösszegének nagysága, valamint az elszámolás során alkalmazott számviteli becslések miatt.

A tranzakcióval kapcsolatos közzétételeket lásd a konszolidált pénzügyi kimutatások 5.2.1-es pontjában.

A nettó eszközérték piaci értékének ellenőrzéséhez ingatlanszakértő munkatárs bevonásával ellenőriztük a megbízott ingatlanszakértő által készített értébecslés meglétét, az alkalmazott értékelési modell bemeneti adatait, módszertanát valamint a használt feltételezéseket. Vizsgáltuk a külső ingatlanszakértő szakmai kompetenciáját, szakértelmét.

Újra kalkuláltuk az akvizíció eredményeként a pénzügyi kimutatásokban elszámolt goodwill-t.

Megvizsgáltuk, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek összhangban vannak az IFRS 3 Üzleti kombinációk standardban foglalt követelményekkel.

Egyéb információk: a konszolidált üzleti jelentés

Az egyéb információk a Csoport 2021. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „számviteli törvény”), illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés lényegesen ellentmond-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 a konszolidált üzleti jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, 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 2021. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2021. 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 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 konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének, 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 közzé tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni 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 független 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. Továbbá:

- 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 konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független 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 független 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 kiegészítő mellékletben 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.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A Csoport első alkalommal 2021. november 25-én választott minket könyvvizsgálójává.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező megbízásért felelős kamarai tag könyvvizsgáló Tímár Pál.

Budapest, 2022. április 25.

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

Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 002527

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

Statisztikai számjel

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

cégjegyzék száma

GOPD Nyrt.

a vállalkozás megnevezése

1148 Budapest, Fogarasi út 3.

a vállalkozás címe

2021.01.01 - 2021.12.31.

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2022. április 25.



A vállalkozás vezetője

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

Statistikai számjel

GOPD Nyrt.


MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.12.31
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18.)	8 053 834		16 358 050
02.	I. Immateriális javak (3.-9. sorok)	8 093		5 745
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	8 093		5 745
04.,	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyon értékű jogok			
06.	Üzleti vagy cégérték			
07.	Szellemi termékek			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. Tárgyi eszközök (11.-17. sorok)			
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. Befektetett pénzügyi eszközök (19.-25. sorok)	8 045 741		16 352 305
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	659 600		8 816 000
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Egyéb tartós részesedés	2 547 000		
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb rész. visz-ban lévő váll.			
23.	Egyéb tartósan adott kölcsönök			
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
25.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	4 839 141		7 536 305

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.12.31
a	b	c	d	e
26.	B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+45. sor)	14 766		2 143 768
27.	I. Készletek (28.-33. sorok)			120 500
28.	Anyagok			
29.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			600
30.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
31.	Késztermékek			
32.	Áruk			
33.	Készletekre adott előlegek			119 900
34.	II. Követelések (35.-39. sorok)	14 081		1 891 180
35.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			3 286
36.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			1 878 000
37.	Követelések egyéb rész. visz-ban lévő váll. szemben			
38.	Váltókövetelések			
39.	Egyéb követelések	14 081		9 894
40.	III. Értékpapírok (41.-44. sorok)			505
41.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
42.	Egyéb részesedés			
43.	Saját részvények, saját üzletrészek			
44.	Forgatási célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			505
45.	IV. Pénzeszközök (46.-47. sorok)	685		131 583
46.	Pénztár, csekkek			
47.	Bankbetétek	685		131 583
48.	C. Aktív időbeli elhatárolások(49.-51. sorok)	8 246		94 563
49.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	8 092		18 983
50.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	154		75 580
51.	Halasztott ráfordítások			
52.	Eszközök (aktívák) összesen (1.+26.+48. sor)	8 076 846		18 596 381

Keltezés: Budapest, 2022. április 25.



A vállalkozás vezetője

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

Statisztikai számjel

GOPD Nyrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.12.31
a	b	c	d	e
53.	D. Saját tőke (54.-56.+57.+58.+59.+60.+61. sorok)	5 531 756		10 426 431
54.	I. Jegyzett tőke	21 000		25 000
55.	ebből: visszavásárolt tulajdonosi rész. névértéken			
56.	II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)			
57.	III. Tőketartalék			2 080 000
58.	IV. Eredménytartalék	-7 411		665 871
59.	V. Lekötött tartalék	8 093		5 745
60.	VI. Értékelési tartalék	4 839 141		7 536 305
61.	VII. Adózott eredmény	670 933		113 510
62.	E. Céltartalékok (63.-65. sorok)			
63.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
64.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
65.	3. Egyéb céltartalék			

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.12.31
a	b	c	d	e
66.	F. Kötelezettségek (67.+71.+80. sorok)	2 542 296		8 052 913
67.	I. Hátrasorolt kötelezettségek (68.-70. sorok)			
68.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt váll. szemben			
69.	Hátrasorolt köt. egyéb rész. visz-ban lévő váll-sal sz.			
70.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb vállalkozással sz.			
71.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek (72.-79. sorok)	2 102 097		7 708 569
72.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
73.	Átváltoztatható kötvények			
74.	Tartozások kötvénykibocsátásból	2 102 097		7 708 569
75.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
76.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
77.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással sz.			
78.	Tartós köt. egyéb rész. visz-ban lévő váll-sal szemben			
79.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség			
80.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek (81.-89. sorok)	440 199		344 344
81.	Rövid lejáratú kölcsönök	433 311		
82.	-ebből átváltoztatható kötvények			
83.	Rövid lejáratú hitelek			
84.	Vevőtől kapott előlegek			
85.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	2 774		38 090
86.	Váltótartozások			
87.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemb.			304 019
88.	Rövid lejáratú köt. egyéb rész. visz-ban lévő váll-sal sz.			
89.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	4 114		2 235
90.	G. Passzív időbeli elhatárolások(91.-93. sorok)	2 794		117 037
91.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
92.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 794		23 837
93.	Halasztott bevételek			93 200
104.	Források (passzívák) összesen (53.+62.+66.+90. sor)	8 076 846		18 596 381

Keltezés: Budapest, 2022. április 25.



A vállalkozás vezetője

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

Statisztikai számjel

GOPD Nyrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA
(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.01.01- 2020.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.01.01- 2021.12.31
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele			8 650
02.	Export értékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)			8 650
03.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
04.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
II.	Aktivált saját teljesítmény értéke (03. + 04.)			
III.	Egyéb bevételek		1	1
	ebből: visszaírt értékvesztés			
05.	Anyagköltség			
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	77 956		104 361
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	2 795		11 430
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+ 06.+ 07.+ 08.+09.)	80 751		115 791
10.	Béreköltség	10 793		11 760
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	295		204
12.	Bérfárulékok	1 965		1 999
V.	Személyi jellegű ráfordítások (09. + 10. + 11.)	13 053		13 963
VI.	Értékcsökkenési leírás	2 348		2 348
VII.	Egyéb ráfordítások			87
	ebből: értékvesztés			
A.	Üzemi tevékenység eredménye (I.+ -II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-96 151		-123 538

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.01.01- 2020.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.01.01- 2021.12.31
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	13 500		
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14.	Részesedés értékesítésének árfolyam nyeresége	847 600		344 400
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyam nyeresége			
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	8 092		12 295
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			12 295
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			384
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei(13.+ 14.+ 15.+16.+17.)	869 192		357 079
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyam vesztesége			
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	102 097		120 013
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	11		18
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai(18.+ 19.+ 20.+21.)	102 108		120 031
B.	Pénzügyi műveletek eredménye(VIII.-IX.)	767 084		237 048
C.	Adózás előtti eredmény(+A. +-B.)	670 933		113 510
X.	Adófizetési kötelezettség			
D.	Adózott eredmény(+E. - XII.)	670 933		113 510

Keltezés: Budapest, 2022. április 25. _____



A vállalkozás vezetője

Statisztikai számjele: **26362014-6810-114-01**

Cégjegyzék száma: **01-10-049841**

Cég adószáma: **26362014-2-42**

Vállalkozás megnevezése: **GOPD Nyrt.**

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

Kiegészítő melléklet

a 2021. évi éves beszámolóhoz

Keltezés: **2022. április 25.**



.....

P.H.

I. Általános rész

1) A társaság bemutatása

A társaság teljes cégneve: GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

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

Belföldi telephelyek: beszámolási időszakban belföldi telephellyel nem rendelkezett
Külföldi telephelyek: beszámolási időszakban külföldi telephellyel nem rendelkezett

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

A társaság jegyzett tőkéje: **25,000 e Ft**
Részvények száma: **25,000,000 DB törzsrészvény**
Részvények névértéke: **1 Ft**

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „Társaság” vagy „GOPD”, leányvállalataival együtt a továbbiakban: „Csoport” vagy „GOPD Csoport”) a Budapesti Értéktőzsde másodlagos „X-tend” 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)	HU0000186911
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.

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

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

Tulajdonosi részesedés (%)

Név	2020.12.31	2021.12.31
Piukovics Gábor	19,95%	16,76%
Piukovics András	19,95%	16,76%
Piukovics István	19,95%	16,76%
Piukovics Domonkos	19,95%	16,76%
Uzsoki András	6,20%	5,20%
Schweidel Investment Kft	0%	15,32%
Közkézhányad	14,00%	12,440%
Összesen	100,00%	100,00%

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

Az igazgatóság elnöke és a tagok elérhetőségi adatai:

Név	Lakcím
Piukovics Gábor	2065 Mány, Rákóczi Ferenc utca 79.
Piukovics István	1028 Budapest, Széchenyi utca 30.
Szendrői Gábor	1053 Budapest, Magyar utca 23. 2. em. 27.

Vállalkozás bemutatása:

A társaság alaptevékenysége: 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

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

A GOPD Nyrt. anyavállalatként konszolidált éves beszámoló összeállítására kötelezett.

Az alábbi vállalkozó állítja össze a vállalkozáscsoport azon legkisebb egységének összevont (konszolidált) éves beszámolóját, amelybe a Társaság, mint leányvállalat bevonásra kerül:

GOPD Nyrt.

Székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.

A beszámoló megtekintésének helye vagy weboldala:

<http://gopd.hu/>

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.

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

A GOPD Nyrt. részesedéseit a következő táblázatok mutatják be.

Leányvállalatok	2020.12.31.	2021.12.31.
Sundell Nyrt adószám: 26560621-2-42 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.fsz.	0%	63%
Gaudetti Ingatlan Kft adószám: 27120572-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út. 3.	100%	100%
Oregon 21 Ingatlan Kft adószám: 27120565-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út. 3.	100%	100%
Santa Cruz Invest Kft adószám: 27119125-2-43 1148 Budapest, Fogarasi út. 3.	100%	100%
Copa Carpa Kft adószám: 25789863-2-42 1065 Budapest, Hajós u. 29.	100%	50%
Grado Estate Zrt adószám: 27934461-2-42 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.fsz.	73%	50%
DakotaÉpítő Kft adószám: 25321313-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út. 3.	60%	0%

Társult vállalatok	2020.12.31.	2021.12.31.
Sundell Nyrt adószám: 26560621-2-42 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.fsz.	48%	0%
Phoen Architekt Kft adószám: 25304538-2-42 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.fsz.	49%	49%
Schweidel Investment Kft adószám: 25280766-2-42 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.fsz.	48%	0%
Meqhlyn Kft adószám: 25783740-2-42 1064 Budapest, Vörösmarty u. 77.	0%	50%

Egyéb részesedés	2020.12.31.	2021.12.31.
Denton Invest Kft	20%	0%

adószám: 27119101-2-42		
1148 Budapest, Fogarasi út. 3.		

A részesedések értéke a Mérleg 1/A/III. befektetett pénzügyi eszközök fejezetben részletezve.

2) Számvitel politika:

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

Jelentős összegű hiba

Jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő-csökkenő – értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a az alábbi értékhatárt.

A Gazdálkodó úgy dönt, hogy – összhangban az Szt. 3. § (3) 3. pontban foglaltakkal – jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkenő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem jelentős összegű hiba

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő-csökkenő – értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hibaként meghatározott értékhatárt.

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

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

Lakcím: 2370 Dabas, Kisfaludy u. 14.

Regisztráció száma: **193248**

A vállalkozás könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgálatot végző társaság neve:

A könyvvizsgálatot végző személy neve:

Lakcím:

A könyvvizsgálatot végző tagsági száma:

A könyvvizsgálati díj:

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft

Tímár Pál

1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.

002527

11.700 e Ft

Jelen beszámoló a **GOPD Nyrt. 2021.01.01-től 2021.12.31** -ig terjedő időszakát öleli fel, a mérleg fordulónapja: 2021.12.31

A számviteli politika szerint a mérlegkészítés *időpontja*: 2022.01.31.

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

A Társaság előző évben és tárgyévben is „A” típusú mérleget és összköltség eljárású eredménykimutatást készít.

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

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

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

Amortizációs politika

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

Immateriális javak

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

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

Tárgyi eszközök

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

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

Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett pénzügyi eszközöket az Szt.-nek megfelelően egyedileg kell értékelni.

A mérlegbe állítandó érték a könyv szerinti érték és a mérlegkészítéskor elszámolandó értékvesztés, értékcorrekció különbségéből adódik.

A mérlegkészítés előtt a szintetikus és analitikus nyilvántartásokban szereplő értékeket egyeztetni kell. Majd a befektetett eszközökről főkönyvi számlánként – ezen belül egyedenként – részletes kimutatás készítenő. A kimutatásnak tartalmaznia kell az eredeti bekerülési értéket, a tárgyévig elszámolt értékvesztést, értékcorrekciót, és az ezen különbségből képződő mérlegértéket.

A befektetett pénzügyi eszközök eredeti bekerülési értékét az Szt. 52. §-a határozza meg. Ennek alapján az eredeti bekerülési érték:

- a vásárolt részesedéseknél (részvény, üzletrész, törzsbetét, vagyoni betét) a vételár;
- az apportként történő bevitel esetén a társasági szerződésben (alapítói okiratban) meghatározott érték;
- a forintban adott kölcsön, illetve lekötött betét esetén a kihelyezett, illetve a lekötött forintérték;
- a devizában adott kölcsön, illetve lekötött betét esetén a kihelyezéskori deviza, valuta vételi árfolyamával átszámított érték.

A befektetett pénzügyi eszközöknél az Szt. értelmében értékvesztést, értékcorrekciót kell elszámolni, ha

- azok piaci értéke tartósan lecsökken;
- a devizában adott kölcsön, illetve lekötött betét esetén akkor, amikor a deviza, valuta vételi árfolyama az év utolsó napján alacsonyabb az eredeti árfolyamnál, illetve a már korábbi értékcorrekciónál alkalmazott árfolyamnál.

A részesedések értékvesztését számításokkal kell alátámasztani. A számítások során az alábbiakat kell figyelembe venni.

- A tőzsdén jegyzett részesedéseknél az árfolyam alakulásából kell kiindulni. Leértékelésre akkor kerülhet sor, ha az árfolyamesés tartós, és a mérleg összeállításkori értéke az eredeti, illetve a már leértékelt árfolyamérték alá esik. További leértékelésre kerülhet sor, ha a mérleg-összeállítás végső időpontjáig az árfolyam tovább csökken.
- A tőzsdén nem jegyzett, de pénzügyi eszközök, befektető Gazdálkodó által forgalmazott részesedések értékvesztésénél a piaci ár alakulásának figyelembe vételével az előzőek szerint kell eljárni.
- Egyéb esetekben az értékvesztést a piaci megítélés határozza meg. A piaci megítélésre a Gazdálkodó saját tőkéjének alakulásából következtethetünk. Ha az adott Gazdálkodó mérleg szerinti saját tőkéje a tárgyévben is és az előző években is kevesebb, mint a jegyzett tőke, akkor már a két év mérlegében kimutatott saját tőkecsökkenés alapján, a befektetés nyilvántartás szerinti értékét

csökkenteni kell. A csökkenést addig a mértékig indokolt elvégezni, amíg a befektetett pénzügyi eszköz könyvekben szereplő értéke a Gazdálkodó saját tőkéjének a jegyzett tőkéhez viszonyított arányának megfelelő értékre nem csökken.

- A Gazdálkodó felszámolása esetén a befektetett pénzügyi eszközök értékét az igény kielégítésének várható aránya határozza meg.

Az értékpapírok esetén a részesedéseknél vázoltak szerint kell eljárni, azzal az eltéréssel, hogy az egyéb esetekben értékvesztés elszámolására nem kerül sor.

A tulajdoni részesedést jelentő befektetésnél értékvesztést kell elszámolni, a befektetés könyv szerinti értéke és piaci értéke között a veszteségjellegű különbözet összegében, ha a különbözet tartósan mutatkozik és jelentős összegű. (Szt. 54. §) A visszairásnál is a képzésben elhatározott módszert és elvet követi a Gazdálkodó.

A piaci érték meghatározásának módja:

A Számviteli törvény alapján piaci érték,

aa) a tőzsdén jegyzett árfolyam, ha a pénzügyi instrumentum a tőzsdén forgalmazott és van tőzsdén jegyzett ára, árfolyama,

ab) a két fél szabad megállapodása szerinti ár, ha a pénzügyi instrumentumnak nincs tőzsdén jegyzett ára, árfolyama, de tőzsdén kívüli piacon kialakult, a piaci ár tendenciáját megfelelően tükröző árajánlatokkal, illetve az üzleti év során történt értékesítés adataival rendelkezik, amely a piaci értékítéletet az értékelés időpontjában megfelelően jellemzi,

ac) az előzőek hiányában a pénzügyi instrumentum összetevőinek, vagy hasonló pénzügyi instrumentumoknak a piaci ára alapján meghatározott érték (számított piaci érték),

b) az általános értékelési eljárásokkal meghatározott, a piaci árat elfogadhatóan közelítő érték.

A részesedések értékelésénél a társaság a szvt alapján az általános értékelési eljárásokkal meghatározott, a piaci árat elfogadhatóan közelítő értéket alkalmazta a Társaság.

A számviteli törvény 27.§/ 8. pontjával összhangban a Társaság a befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítéseként a részesedések – bekerülési értéket meghaladó – piaci értéke és bekerülési értéke közötti különbözet mutatja ki.

A Társaság félévente értékeli befektetéseit, amennyiben a befektetés értéke a könyvekben alacsonyabb, mint az adott Társaság saját tőkéjének arányos része, értékhelyesbítés elszámolására kerül sor.

Készletek

A készletek a tényleges beszerzési áron kerülnek kimutatásra a mérlegben. A tételes leltár fordulónapja 2021.12.31.

A könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel csökkentve az elszámolt értékvesztéssel.

Külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek elszámolása

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

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

A devizában nyilvántartott tételek, évvégén átértékelésre kerültek 2021.12.31-i MNB közép árfolyamon.

Árbevétel

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

A vállalkozás sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közlésére nem kötelezett.

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

A mérlegben és az eredménykimutatásban a 2020. és a 2021. évek adatai teljes mértékben összehasonlíthatóak.

II. Részletező adatok, elemzések

Mérleg

1. Eszközök

A. Befektetett eszközök

I. Befektetési tükör

Megnevezés		Bekerülési érték (bruttó érték) e Ft-ban			
		Nyitó 2021.01.01	Növekedés	Csökkenés	Záró 2021.12.31
I.	Immateriális javak	11,741	0	0	11,741
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	11,741	0	0	11,741
	Összesen	11,741	0	0	11,741

Megnevezés	Halmozott értékcsökkenés forintban			
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

		2021.01.01			2021.12.31
I.	Immateriális javak	3,648	2,348	0	5,996
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	3,648	2,348	0	5,996
	Összesen	3,648	2,348	0	5,996

Megnevezés		Nettó érték forintban	
		Nyitó 2021.01.01	Záró 2021.12.31
I.	Immateriális javak	8,093	5,745
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	8,093	5,745
	Összesen	8,093	5,745

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

II. Tárgyi eszközök

A Társaság sem 2020.évben sem 2021. évben nem rendelkezik tárgyi eszközökkel.

III. Befektetett pénzügyi eszközök

Részesedések e Ft-ban	2021.01.01	Növekedés	Csökkenés	2021.12.31
Sundell Nyrt	2,547,000	5,760,000		8,307,000
Gaudetti Ingatlan Kft	3,000	-	-	3,000
Oregon 21 Ingatlan Kft	3,000	-	-	3,000
Santa Cruz Invest Kft	3,000	-	-	3,000
Grado Estate Zrt	500,000			500,000
Denton Invest Kft	600		600	-
DakotaÉpítő Kft	150,000		150,000	-
Összesen:	3,206,600	5,760,000	150,600	8,816,000

A Társaság 2021.év során növelte részesedését a Sundell Nyrt-ben.

A Társaság 2021. év során eladta a Denton Invest Kft-ben és a DakotaÉpítő Kft-ben lévő részesedését.

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

Értékhelyesbítés e Ft-ban	2021.01.01	Növekedés	Csökkenés	2021.12.31
Sundell Nyrt	2,549,250	1,139,032	0	3,688,282
Gaudetti Ingatlan Kft	1,144,945	93,410	0	1,238,355
Oregon 21 Ingatlan Kft	1,144 946	1,255,473	0	2,400,419
Santa Cruz Invest Kft	0	209,249	0	209,249
Összesen:	4,839,141	2,697,164	0	7,536,305

A Társaság a részesedések értékeléséhez figyelembe vette a leányvállalatokban található saját tőke értékét, melyet korigált 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 az szvt alapján az általános értékelési eljárásokkal meghatározott, a piaci árat elfogadhatóan közelítő értéket alkalmazta a Társaság.

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

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

Cég neve	2020.12.31. adatok e Ft-ban					
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény-tartalék	Értékelési és egyéb tartalék	Adózott eredmény	Saját tőke
Sundell Nyrt	119,500	9,207,683	5,394,338	0	0	14,721,521
Gaudetti Ingatlan Kft	3,000	0	-65	882,945	-3,492	882,388
Oregon 21 Ingatlan Kft	3,000	0	-62	0	913,946	913,890
Santa Cruz Invest Kft	3,000	0	-61	0	-555	2,384
Grado Estate Zrt	1,000,000	0	0	0	-3,172	996,8283
Denton Invest Kft	3,000	0	-62	0	5,439	8,377
DakotaÉpítő Kft	300,000	0	231,905	15,000	7,544	554,449

Cég neve	2021.12.31. adatok e Ft-ban					
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény-tartalék	Értékelési és egyéb tartalék	Adózott eredmény	Saját tőke
Sundell Nyrt	119,500	9,207,683	9,481,918	-2,581,380	0	16,227,721
Gaudetti Ingatlan Kft	3,000	0	-3,557	634,347	607,566	1,241,356
Oregon 21 Ingatlan Kft	3,000	0	-3,056	0	2,403,475	2,403,419
Santa Cruz Invest Kft	3,000	0	-616	171,822	38,043	212,249
Grado Estate Zrt	1,000,000	0	-3,172	0	-7,523	989,305

B. Forgóeszközök

I.Készletek

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Befejezetlen termelés	0	600
Készletekre adott előlegek	0	119,900
Összesen	0	120,500

A Társaság a beszámolókészítési időszakban megvásárolta a 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatti 10914 helyrajzi számú ingatlant, amivel kapcsolatosan 2021. évben felmerült költségeket és előleget a készletek között tartja nyilván.

II.Követelések

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Vevő követelés		3,286
Összesen	0	3,286

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Adott kölcsön leányvállalattal szemben		1,878,000
Összesen		1,878,000

Ezen a mérlegsoron a társaság a fordulónapon a Santa Cruz Invest Kft. részére 2022.05.12-i lejáratú, 1,2% kamattal folyósított 1,605,000 eFt és a Grado Estate Zrt. részére folyósított 273,000 eFt, 2022.04.30-i lejáratú adott kamatmentes adott kölcsön követelését mutatja ki.

Egyéb követelések

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Osztalék követelés	13,500	0
Kaució	292	292
Költségvetéssel szemben fennálló túlfizetés	289	9,602
Összesen	14,081	9,894

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

III.Pénzeszközök

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

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Pénztár, csekkek	0	0
Bankbetétek	685	131,583
Mindösszesen:	685	131,583

C. Aktív időbeli elhatárolások

A társaság az aktív időbeli elhatárolásokon a korábban kifizetett, de jövőre vonatkozó költségeket, illetve a tárgyévre vonatkozó, de pénzügyileg később fizetendő bevételeket tartja nyilván.

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Kamat bevétel elhatárolás	8,092	18,983
Költség elhatárolás	154	75,580
Mindösszesen:	8,246	94,563

A költség elhatárolás jelentős része a 2021. decemberben kibocsátott 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.

2. Források

D. Saját tőke alakulása 2021. évben (adatok e Ft-ban):

Megnevezés	Jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen
2020. dec. 31. (nyitó)	21,000			-7,411	8,093	4,839,141	670,933	5,531,756
+ Növekedés	4,000		2,080,000	2,349		2,797,164		4,783,513
- Csökkenés					2,348			2,348
2021. évi eredmény							113,510	113,510
Előző évi eredmény átvezetése				670,933			-670,933	0
2021. dec. 31 (záró)	25,000	0	2,080,000	665,871	5,745	7,536,305	113,510	10,426,431

Jegyzett tőke és törzsrészesvények alakulása

<i>adatok ezer forintban</i>	Jegyzett tőke változása	Névérték (Ft/db)	Mennyiség (db)
Nyitó érték 2020. január 1-én	21 000	100 Ft	210 000
Záró érték 2020. december 31-én	21 000	100 Ft	210 000
Névérték változás*	0	100 Ft-ról 1 Ft-ra	21 000 000
Tárgyévi részvénykibocsátás **	4 000	1 Ft	4 000 000
Záró érték 2021. december 31-én	25 000	1 Ft	25 000 000

* 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 részvennyt bocsátott ki.

Tőketartalék:

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

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

adatok ezer forintban

Tőketartalék

Nyitó érték 2020. január 1-én	0
Záró érték 2020. december 31-én	0
Tárgyévi részvénykibocsátás névértéken felüli része	2 080 000
Záró érték 2021. december 31-én	2 080 000

Értékelési Tartalék:

Értékelési tartalék Ft-ban	2021.01.01	Növekedés	Csökkenés	2021.12.31
Sundell Nyrt	2,549,250	1,139,023	0	3,688,282
Gaudetti Ingatlan Kft	1,144,945	93,410	0	1,238,355
Oregon 21 Ingatlan Kft	1,144 946	1,255,473	0	2,400,419
Santa Cruz Invest Kft	0	209,249	0	209,249
Összesen:	4,839,141	2,697,167	0	7,536,305

A társaság a 2021-ben realizált eredmény terhére, a cég további fejlődése érdekében, nem tervez osztalékot fizetni a tulajdonosok részére.

A vállalkozás birtokában nincs visszavásárolt saját részvény.

Lekötött tartalék

A Társaság a lekötött tartalék soron az alapítás-átszervezés miatti lekötött tartalékot tartja nyilván, értéke bázisévben 8,093 e Ft, a tárgyévben: 5,745 e Ft.

E. Céltartalékok

A Társaság sem 2020.évben sem 2021.évben nem képzett céltartalékot. A társaság közvetlenül operatív tevékenységgel nem rendelkezik, holding jellegéből adódóan így nem merült fel olyan tétel mely céltartalék képzését tenné szükségessé.

F. Kötelezettségek

A mérlegforduló napon a GOPD Nyrt hátrasorolt kötelezettséget nem szerepeltet a könyveiben, a hosszú lejáratú kötelezettségek között a 2020. januári és a 2021. decemberi kötvénykibocsátással kapcsolatos 7,708,569 e Ft-os kötelezettséget tartja nyilván.

kötvény azonosító	GOPD 2023/A kötvény	GOPD 2031/A kötvény
kibocsátás dátuma	2020.01.17	2021.12.16

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

lejárat dátuma	2023.01.17	2031.12.16
névérték	2,320,000,000 Ft	5,500,000,000 Ft
kapott ellenérték	2,000,000,080 Ft	5,593,584,500 Ft
törlesztési gyakoriság	lejáratkor	2026-tól évente 10%, 2031-ben 50%
kamatfizetési gyakoriság	lejáratkor	évente
kamattartalom	16,00%	4,95% évente

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

A kötvénykibocsátás célja a Társaság stratégiájának támogatása, ennek megfelelően a befolyt összeget az alábbi célokra kívánja fordítani: SunDell részvények, illetve további telkek megvásárlása.

Rövid lejáratú kötelezettségek

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Szállítók	2,774	38,090
Összesen	2,774	38,090

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Kapcsolt vállalkozástól kapott kölcsönök	433,311	304,019
Összesen	433,311	304,019

A társaság a mérlegfordulónapon ezen a soron az Oregon 21 Ingatlan Kft. által 2022. 11. 30-i lejáratú, 1,2%-os kamatra nyújtott 92.000 eFt, továbbá a Gaudetti Ingatlan Kft. által 2022.09.16-i lejáratú, 1,2%-os kamatra nyújtott 212.000 eFt, valamint az ügyvezető által 2022.06.30-i lejáratú nyújtott 19 eFt-os kamatmentes kölcsön kötelezettségét szerepelteti.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettség

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Rövid lejáratú köt.egyéb.rész.viszonyban	1,700	0
MKB Értékpapír számla köt.	845	0
Központi költségvetési, önkormányzati befizetési kötelezettségek	737	1,529
Foglalkoztatottakkal szembeni kötelezettségek	832	706
Összesen	4,114	2,235

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

G. Passzív időbeli elhatárolások

Költségek passzív időbeli elhatárolása:

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Szállító elhatárolás	2,794	
Könyvvizsgálati díj		11,700
Kötvény kamat elhatárolás		12,137
Összesen	2,794	23,837

Halasztott bevételek

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Halasztott bevételek (kötvény kamatprémium)	0	93,200
Összesen	0	93,200

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 fog feloldani.

Eredménykimutatás

Árbevétel

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Belföldi értékesítés nettó árbevétele		8,650
Export értékesítés nettó árbevétele	0	0
Összesen	0	8,650

A Társaság 2021. július 01-től menedzsment szolgáltatási szerződést kötött a Sundell Zrt-vel. Ebből származik a Társaság árbevétele.

Igénybevett szolgáltatások:

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Bérleti díj	1,753	1,597
Könyvelés könyvvizsgálat	1,380	14,777
Ügyvéd, közjegyző	7,034	5,003
Tanácsadás	47,413	63,619
Cégértékelés		4,231
Tőzsdei és egyéb banki szolgáltatás		15,105
Egyéb	20,376	29
Összesen	77,956	104,361

Egyéb bevételek

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Térítés nélkül kapott pénzeszköz	1	1
Összesen	1	1

Egyéb ráfordítások

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Különbéle egyéb ráfordítások	0	87
Összesen	0	87

Pénzügyi műveletek bevételei

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Kapott osztalék	13,500	
Részesedés értékesítésének árfolyam nyeresége	847,600	344,400
Kapott (járó) kamatok	8,092	12,295
Kamat prémium	0	384
Összesen	869,192	357,059

A GOPD Nyrt 2020.évben értékesítette a Denton Invest Kft-ben lévő részesedésének 80%-át, és 2021.évben a további 20%-ot.

Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Fizetendő kamatok	102,097	120,013
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítás	11	18
Összesen	102,108	120,031

III. Tájékoztató kiegészítések:

A tárgyévben a munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 1 fő, illetve tisztviselő juttatásokat fizetett a Társaság, a személyi ráfordítások a következők szerint alakultak:

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31.eFt
Béreköltség	10,793	11,760
Bérbírlékok	1,965	1,999
Személyi jellegű egyéb kifizetések	295	204
SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	13,053	13,963

A Társaságnál az igazgatóság elnöke, az igazgatósági tagok és a felügyelőbizottsági tagok a tevékenységükért 7.200 e Ft járandóságban részesültek.

A társaság részére a tagok 19 e Ft kölcsönt nyújtottak a tárgyévben, mely 2022-ben visszafizetésre kerül. A tagi kölcsön kamatmentes.

Egyéb információk:

- A társaságnak még nem volt átfogó adóhatósági ellenőrzése. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.
- A Társaság a jövőbeli konszolidált éves beszámolóinak IFRS szerinti elkészítésére történő áttérés lehetőségének vizsgálata kapcsán lefolytatott ellenőrzés során a számvitelről szóló 2000. évi C.

törvény (Sztv.) szerinti jelentős összegű hiba feltárására került sor a 2021. április 21. napján közzétett, a 2020. üzleti évre vonatkozó éves jelentés részét képező konszolidált éves beszámoló, valamint a 2021. szeptember 17. napján közzétett, a 2021. üzleti év első félévére vonatkozó féléves jelentés részét képező konszolidált féléves pénzügyi kimutatások vonatkozásában. A Társaság a 2020. üzleti évre vonatkozó konszolidált éves beszámolóját a 2021. évre vonatkozó konszolidált éves beszámoló közzétételekor, az Sztv. által előírt módon, míg a 2021. üzleti év első félévére vonatkozó konszolidált féléves pénzügyi kimutatásait módosító közzététel formájában fogja korrigálni. A Társaság megítélése szerint a fentiek szerinti számviteli hiba a Társaság jelenlegi működését és üzleti folyamatait, valamint jövőbeli gazdasági kilátásait nem befolyásolja.

- A Társaság a jövőben – első alkalommal már a 2021. december 31. napjával véget ért üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatások elkészítésekor – a konszolidált éves beszámolóit a nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint fogja összeállítani. A változás a Társaság egyedi éves beszámolóit nem érinti, azok továbbiakban is a magyar számviteli standardok szerint fognak készülni.

Fordulónap utáni események:

- A Társaság a 2021. november 8. napján közzétett jelentős ügyletről szóló rendkívüli tájékoztatáshoz kapcsolódóan a Társasághoz 2022. január 13. napján beérkezett értesítés szerint a Budapest Főváros Önkormányzata, mint eladó és a Társaság, 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 Budapesti Értéktőzsde Zrt. a 21/XBond/2022. számú határozatával regisztrálta a Társaság által HU0000361076 ISIN azonosító alatt kibocsátott 110 db, azaz egyszáztíz 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 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.

Mérlegen 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 Kedvezményezettek első írásos felszólítására a Kedvezményezettek 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 Copa Carpa Kft tulajdonában lévő 125.000 DB törzsrészcsevény
- SunDell Estate Nyrt által kibocsátott, a MEQHLYN Kft tulajdonában lévő 125.000 DB törzsrészcsevény
- SunDell Estate Nyrt által kibocsátott, a GOPD Nyrt tulajdonában lévő 175.000 DB törzsrészcsevény
- Első ranghelyi zálogjog a GOPD Nyrt-nek a Sundell Nyrt-vel szembeni osztalék illetve osztalékelőleg jogcímen mindenkor fennálló követelése

Környezetvédelem

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

Társasági adó levezetése (adatok e Ft-ban):

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31.eFt
Adózás előtti eredmény	670,933	113,510
Csökkentő tételek		
Adótörvény szerinti értékcsökkenés	2,348	2,348
Bejelentett részesedés értékesítés	847,600	344,400
Összesen	863,448	346,748
Növelő tételek:		
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	2,348	2,348
Összesen	2,348	2,348
Társasági adóalap	-190,167	-230,890
Társasági adó:	0	0

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

A társaság gazdálkodásának főbb mutatói:

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2020.12.31. eFt	2021.12.31.eFt
Tőkeerősség (%)	Saját tőke/ Források összesen	68,49	56,36
Kötelezettségek aránya (%)	Kötelezettségek/ Források összesen	31,48	43,51
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya (%)	Hosszú lejáratú köt./ Források összesen	26,03	41,68
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya (%)	Rövid lejáratú köt./ Források összesen	5,45	1,83
Befektetett eszközök fedezete (%)	Saját tőke/ Befektetett eszközök	68,68	64,01
Saját tőke forgási sebessége	Értékesítés nettó árbevétele/ Saját tőke	0	0,08
Likviditási ráta	Forgóeszközök/ Rövid lejáratú köt.	0,03	6,23
Saját tőke jövedelmezősége (%)	Adózott eredmény/ Saját tőke	12,12	1,08

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

Cash-Flow kimutatás

adatok eFt-ban			
Tétel szám	A tétel megnevezése	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
a	b	c	d
I.	Működési Cash flow (1-13. sorok)	659 488	-1 807 995
1a.	Adózás előtti eredmény	670 933	113 510
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben		
1.	Adózás előtti eredmény	670 933	113 510
2.	Elszámolt amortizáció	2 348	2 348
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye		
6.	Szállítói kötelezettség változása	2 410	35 316
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	3 105	11 009
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	2 722	114 243
9.	Vevőkövetelés változása		-3 286
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszközök nélkül) változása	-13 789	-1 994 818
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	-8 241	-86 317
12.	Fizetett adó (nyereség után)		
13.	Fizetett osztalék, részesedés		
II.	Befektetési cash flow (14-18.sorok)	-3 194 600	-5 609 400
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-3 194 600	-5 609 400
15.	Befektetett eszközök eladása		
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és lehelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása		
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek		
18.	Kapott osztalék		
III.	Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	2 535 408	7 548 293
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele		2 084 000
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	2 102 097	5 593 585
21.	Hitel és kölcsön felvétele	433 311	
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz		
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)		
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése		
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetés		-129 292
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz		
IV.	Pénzeszközök változása (+I. +-II. +-III.)	296	130 898
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése		0
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV.+27.sorok)	296	130 898

GOPD Nyrt.

EGYEDI ÜZLETI JELENTÉS

2021. évi üzleti tevékenységéről

Tartalom

1	Céginformációk a Társaságról	4
2	Társaság tevékenysége	4
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	8
4.4	Szabályozási kockázat.....	8
4.5	Alvállalkozói kockázat.....	9
4.6	Lakásárak alakulása	9
4.7	Építési költségek emelkedése.....	9
4.8	Pénzügyi kockázatok.....	9
4.9	Kockázatkezelési mechanizmusok.....	9
5	A Társaság cégcsoportjának tagjai:	10
5.1	Leányvállalatok:.....	10
5.1.1	SunDell Estate Nyrt.....	11
5.1.2	Gaudetti Ingatlan Kft.	11
5.1.3	Oregon 21 Ingatlan Kft.	11
5.1.4	Santa Cruz Invest Kft.....	11
5.1.5	Copa Carpa Kft.....	11
5.1.6	Grado Estate Zrt.	11
5.2	Társult vállalkozások:.....	12
5.2.1	PhoenArchitekt Kft.	12
5.3	Közös vezetésű vállalkozások:	Hiba! A könyvjelző nem létezik.

5.3.1	Meqhlyn Kft.	12
6	2021-ben történt lényeges változások.....	12
7	Fordulónap utáni események.....	13
8	A Társaság 2021. évi tevékenységének értékelése és kilátásai.....	14
8.1	A 2021-es év összegzése.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
8.2	Stratégia, jövőbeli kilátások.....	14
8.3	2021-es pénzügyi helyzet rövid bemutatása.....	15
9	Felelősségvállaló nyilatkozat	16

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 2021. pénzügyi évre vonatkozó egyedi üzleti jelentését, valamint a 2021. 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	GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság rövidített cégneve	GOPD Nyrt.
A Társaság székhelye	1148 Budapest, Fogarasi út 3., Magyarország
A Társaság honlapja	www.gopd.hu
A Társaság cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám	Budapest Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, 01-10-049841
A Társaság bejegyzésének időpontja:	2018. június 28.
A Társaság adószáma:	26362014-2-42
A Társaság tevékenységnek időtartama	határozatlan
A Társaság jogi formája	nyilvánosan működő részvénytársaság
Irányadó jog	magyar
A Társaság fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti év	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	A Társaság a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit a www.gopd.hu című honlapján, a BÉT www.bet.hu című honlapján és az MNB által üzemeltetett www.kozzetetelek.mnb.hu című honlapon jelenteti meg.

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

A GOPD-ben egyedileg évente 1-2 telekfejlesztési projekt van folyamatban. A GOPD ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét leányvállalatain, projektársaságain keresztül végzi. Amennyiben a SunDell Estate Nyrt (továbbiakban „**SunDell**”) a fejlesztő, az építkezések kivitelezését a tulajdonosokkal hosszútávú üzleti kapcsolatban álló alvállalkozók végzik. Az ingatlan inkubációs projektek elvégzése során a GOPD által közvetlenül vagy leányvállalatán keresztül megvásárolt telkek vagy egyéb ingatlanok részleges fejlesztése történik. Az előkészített ingatlanok a SunDell vagy harmadik felek részére kerülnek értékesítésre.

2.1 Egyéb kiegészítések

2.1.1 Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

A Társaság előremutatón gondolkodik és működik a munkavállalók egyenlő bánásmódjára és szakmai különbözőségére törekedve, minden jellegű diszkriminációt elutasít. Ezzel együtt – mivel 2021-ben a munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 1 fő – a Társaság mérete miatt nem indokolt foglalkoztatás- és sokszínűségi politika kialakítása. A Társaság kiemelt figyelmet fordít a munkavédelemi előírások betartására az építkezéseken.

2.1.2 Környezetvédelem

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

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.

Tulajdonosi szerkezet:

	2020.12.31.	2021.12.31.
Piukovics András	19,95%	16,76%
Piukovics Domonkos	19,95%	16,76%
Piukovics Gábor	19,95%	16,76%
Piukovics István	19,95%	16,76%
Schweidel Investment Kft.	-	15,32%
Uzsoki András	6,19%	5,20%
Közkézhányad	14,00%	12,44%
Összesen	100%	100%

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 2019 december 10. napjától kezdődően 2020. július 7.- napjáig az alábbi személyekből állt:

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

2020 július 7. napjától kezdődően Radetzky Tamás igazgatósági tag helyett Szendrői Gábor lett igazgatósági taggá kinevezve, aki egyben a Társaság befektetői kapcsolattartója is.

Az új igazgatóság elnöke maradt Piukovics Gábor, míg Szendrői Gábor igazgatósági tagként folytatja tevékenységét. A Társaság igazgatósági tagjainak személyében ezt követően nem történt változás, 2021. december 31-én az igazgatóság 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*

3.2 Felügyelőbizottság

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

A Társaság Felügyelőbizottsága 2019. június 13. napjától az alábbi személyekből áll, amely állapot 2021. december 31-én is fennállt:

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

3.3 Auditbizottság

A Társaság Auditbizottságának tagjai megegyeznek a Felügyelőbizottság tagjaival, akik 2019. június 13. napjától töltik be pozíciójukat.

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

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

3.4 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 alaptőkéhez kapcsolódó döntések, Igazgatósági és Felügyelőbizottsági tagok megválasztása és visszahívása, könyvvizsgáló megválasztása és visszahívása, Alapszabály módosítása.

4 KOCKÁZATOK

A Társaságra mind gazdaság, mind iparág-specifikus kockázatok vonatkoznak. A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása elsődlegesen a Társaság igazgatóságának feladata, ezeket szükség esetén felülvizsgálják.

4.1 Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok

A Társaság 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 Társaság 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 Társaság sem függetlenítheti magát és jövedelmezősége negatívan alakulhat.

4.2 Kereslet változása

A kínálati ár a lakások 60%-a esetén nőtt Budapesten 2021 negyedik negyedévében az ELTINGA lakáspiaci elemző társaság szerint az NHP Zöld Otthon Program és a továbbra is növekvő kereslet miatt. A Társaság 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) juthatnak finanszírozáshoz lakásvárláshoz. A 2021. 10. 04-én indított program 200 milliárd forint keretösszeggel rendelkezik. Ha a jövőben a vevők számára kedvező finanszírozási forrást nehéz elérni, potenciálisan csökkenhet a kereslet a Társaság által megépített lakások iránt.

4.3 COVID-19

A 2020-ban kezdődő világjárvány a Társaság 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 Társaság működését jelentősen nem befolyásolták.

4.4 Szabályozási kockázat

Lakóingatlanok építése az illetékes önkormányzat 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 Társaság eredményességére.

4.5 Alvállalkozói kockázat

A Társaság tevékenységéhez alvállalkozókat vesz igénybe. Jelenleg az építőipar területén fokozott a verseny az alvállalkozókért. Így nem zárható ki, hogy a Társaság alvállalkozója a köztük lévő érvényes és hatályos szerződés ellenére levonul az építési területről egy jobb ajánlat miatt. A Társaság az ilyen esetek elkerülését az egyedi szerződésekben biztosítja (például kötbér, kártérítési igény kikötésével), azonban a szerződésszegésből eredő kárát a Társaság valószínűleg peres úton tudja csak érvényesíteni hosszú idő elteltével, és gondoskodnia kell új alvállalkozó megbízásáról. Mindez jelentős költséggel és idővesztéssel járhat a Társaság számára, amely csökkenti eredményességét.

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

4.6 Lakásárak alakulása

A korábbi években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető: 2021 negyedik negyedévében az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára 14 %-kal haladta meg a 2020-as év azonos időszaki értéket az ELTINGA lakáspiaci elemző társaság szerint. Ugyanakkor nem zárható ki a lakásárakban bekövetkező stagnálás vagy csökkenés, amely a növekvő építőipari költségek mellett, hátrányos hatással lehet a Társaság eredményességére.

4.7 Építési költségek emelkedése

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

4.8 Pénzügyi kockázatok

A Társaság hosszú lejáratú kötelezettségei között található a kibocsátott GOPD 2023/A, GOPD 2031/A kötvények. Mivel a kibocsátott GOPD 2031/A kötvény fix kamatozású, a GOPD2023/A kamata lejáratkor (2023-ban) kerül törlesztésre, így a Társaság nincs kitéve jelentős kamatláb-kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A következő, 2022-es évben a GOPD 2031/A kötvény után 272,25 mFt kamatot kell fizetnie a Társaságnak, ez nem okoz likviditási gondot. A Társaságnak korlátozott kitétsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak. A Társaság fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

4.9 Kockázatkezelési mechanizmusok

A Társaság munkavállalókat nem, vagy csak minimális számban kíván foglalkoztatni és tevékenységéhez alvállalkozókat kíván igénybe venni, ezért nagy létszámú munkaszervezet kialakítására a Társaságnál nem kerül sor. A kis létszámú munkaszervezet jellemzőjeként az információk koncentrálnak a döntéshozóknál, vagyis azok a személyek, akik döntési kompetenciákkal rendelkeznek, gyorsan értesülnek a lehetséges vagy már beállt kockázatokról. Mivel

nem kell sok lépcsős belső jóváhagyási folyamatokon végigmenni, ezáltal hatékonyabban és célzottabban van lehetőségük a döntéshozóknak kezelni a felmerült kockázatokat.

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

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

5 A TÁRSASÁG CÉGC SOPORTJÁNAK TAGJAI:

Leányvállalatok és társult vállalkozások, egyéb részesedés	Tevékenység	2020. évi részesedés	2021. évi részesedés
SunDell Estate Nyrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, építési beruházások végrehajtása	47,7%	62,8%
Gaudetti Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	100%	100%
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Vagyonkezelés	100%	100%
Santa Cruz Invest Kft	Lakó- és nem lakóépület építése	100%	100%
Copa Carpa Kft.	Épületépítési projekt szervezése	100%	50%
Grado Estate Zrt.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	73%	50%
Meghlyn Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	0%	50%
PhoenArchitekt Kft.	Építészmérnöki tevékenység	49%	49%
DakotaÉpítő Kft.	Épületépítési projekt szervezése	50%	0%
Lagoune Invest Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	50%	0%
Denton Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	20%	0%

A Társaság a Denton Invest Kft-ben, a Lagoune Invest Kft-ben, valamint a DakotaÉpítő Kft-ben meglévő részesedését értékesítette a 2021-es évben.

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 vitelez ki. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 625.000 darab közvetlen, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése a Copa Carpa Kft.-n keresztül 125.000 darab, a Meqhlyn Kft.-n keresztül 125.000 darab HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészvény, amely összesen: 62,8%-os tulajdonrészt testesít meg. A Társaság 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- 350 539) 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 vagyonkezelés. 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. 01-09-350 459) 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 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.

5.1.6 Grado Estate Zrt.

A Grado Estate Zrt. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-140817) 2020. május 13. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság

fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 50%.

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.

5.2.2 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 üzletviteli, 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.

6 2021-BEN TÖRTÉNT LÉNYEGES VÁLTOZÁSOK

- A Társaság 2021. május 13-án értékesítette a Denton Invest Kft. törzstőkéjének 20 %-át kitevő 600.000,- Ft, azaz hatszázezer forint összegű törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

- A Társaság érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont Santa Cruz Invest Kft. összesen 30 db (harminc darab), a Kibocsátó által HU0000359450 ISIN azonosító alatt kibocsátott, GOPD 2023/A elnevezésű, darabonként 58.000.000,- Ft, azaz ötvennyolcmillió forint névértékű, 2023. január 17. napján lejáró diszkont kötvényt vásárolt.

- A Társaság érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont Gaudetti Ingatlan Kft. értékesítette a Lagoune Invest Kft. törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

- A Társaság 2021. szeptember 6. napján értékesítette a DakotaÉpítő Kft. törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 150.000.000,- Ft, azaz egyszázötvenmillió forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

- A Scope Ratings GmbH független hitelminősítő elvégezte a Társaság, illetve a Társaság által a 2022. év első negyedévében kibocsátani tervezett 10 éves futamidejű, összesen 5 milliárd forint névértékű kötvények hitelminősítését. A Scope Ratings GmbH 2021. november 3-án közzétett jelentésében a Társaság és a kötvények vonatkozásában is B/Stabil minősítést állapított meg. Arra az esetre, ha a kötvények kapcsán az állami tulajdonban lévő Magyar Fejlesztési Bank a névérték 80 %-áig terjedő garanciát vállalna, a jelentés a kötvények vonatkozásában B+ előzetes minősítést állapított meg.

- A Társaság, mint vevő 2021. november 5. napján ingatlan-adásvételi szerződést kötött Budapest Főváros Önkormányzatával, mint eladóval 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. A Szerződés szerinti ügylet érvényességéhez – a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 44. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – a kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyása szükséges.

- A Társaság érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont Oregon 21 Ingatlan Kft. 2021. november 5. napján felosztotta, majd értékesítette a Copa Carpa Kft. törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 26.500.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-ötszázezer forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.
- A Társaság érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont Santa Cruz Invest Kft. 2021. november 5. napján megvásárolta a MEQHLYN Kft. törzstőkéjének 50 %-át, vagyis összesen 16.500.000,- Ft, azaz tizenhatmillió-ötszázezer forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.
- A Társaság érdekkörébe tartozó, konszolidációba bevont Santa Cruz Invest Kft. összesen 10 db (tíz darab), a Társaság által HU0000359450 ISIN azonosító alatt kibocsátott, GOPD 2023/A elnevezésű, darabonként 58.000.000,- Ft, azaz ötvennyolcmillió forint névértékű, 2023. január 17. napján lejáráó diszkont kötvényt vásárolt 2021. december 2-án.
- A Scope Ratings GmbH független hitelminősítő elvégezte a Társaság által a 2021. év negyedik negyedévében kibocsátani tervezett 10 éves futamidejű, összesen 5 milliárd forint névértékű, az állami tulajdonban lévő Magyar Fejlesztési Bank által a névérték 80 %-áig garantált kötvények hitelminősítését. A Scope Ratings GmbH jelentése a kötvények vonatkozásában megerősítette a GOPD által 2021. november 3. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásban hivatkozott előzetes minősítés szerinti B+ minősítést.
- A GOPD 2021. december 14-én az MKB Bank Nyrt., mint forgalmazó és a Budapesti Értéktőzsde Zrt., mint lebonyolító közreműködésével sikeres kötvényaukciót tartott, amely alapján az alábbiak szerinti, fix kamatozású kötvények forgalomba hozatalára került sor: 110 db, egyenként 50.000.000, - Ft névértékű kötvény, melyek évi 4,95%-os kamatozással, 10 éves futamidővel rendelkeznek (a lejárat ideje 2031. december 16). A forgalomba hozott kötvények össznévértéke 5.500.000.000, - Ft, a bevont forrás 5.593.584.500, - Ft.
- A Társaság tőzsdén kívüli (OTC) ügyletek keretében, a 2021. december 17-én megkötött részvényadásvételi szerződésekkel összesen 180.000 db, azaz egyszáznyolcvanezer darab, a SunDell Estate Nyrt. által HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott, darabonként 100,- Ft, azaz száz forint névértékű, vagyis összesen 18.000.000,- Ft, azaz tizennyolcmillió forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészcsekket vásárolt.
- A SunDell 2021. december 21-én tett tájékoztatást küszöbérték átlépésről: i) a Gropell Invest Zrt. közvetlenül birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 10,25 %-ról 0,00 %-ra csökkent, ii) a GOPD Nyrt. közvetlenül és a Copa Carpa Kft., valamint MEQHLYN Kft. leányvállalatokon keresztül közvetve birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 47,70 %-ról 62,76 %-ra nőtt. Ennek megfelelően a GOPD 2021. év végén ellenőrzést szerzett a SunDell-ben, így a GOPD konszolidálja a SunDell-t és leányvállalatait.

7 FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

- A Társaság a 2021. november 8. napján közzétett jelentős ügyletről szóló rendkívüli tájékoztatáshoz kapcsolódóan a Társasághoz 2022. január 13. napján beérkezett értesítés szerint a Budapest Főváros Önkormányzata, mint eladó és a Társaság, 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 2022. február 4-én elfogadta a Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. által közösen tett indikatív befektetési ajánlatot. Ennek értelmében – az abban rögzítettek szerinti, tervezett befektetés részleteinek kidolgozását célzó jövőbeli tárgyalások sikerétől, valamint a Hiventures Zrt. és az MFB Invest Zrt. által a tervezett befektetésről hozott végleges döntés tartalmától függően – a Hiventures Zrt. által kezelt MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap és az MFB Invest Zrt. Kibocsátót érintő tervezett befektetésére a Kibocsátó által tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség alá nem eső, zártkörű forgalomba hozatal útján kibocsátott törzsrészesvények jegyzése útján kerülhet sor.
 - o A SunDell az alaptőkéjének új törzsrészesvények zártkörű forgalomba hozatalával történő felemeléséhez kapcsolódóan 2022. február 18-án közgyűlést hívott össze 2022. március 21-i dátummal.
 - o A SunDell közgyűlési határozata 2022 március 21-én jóváhagyta az alaptőke felemelését új törzsrészesvények zártkörű forgalomba hozatalával. Az Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Zrt. a közgyűlési határozat szerinti új részesvények átvételére, valamint a pénzbeli vagyoni hozzájárulásuk szolgáltatására vonatkozó írásos nyilatkozatukat a határozat keltétől számított 15 (tizenöt) napon belül nyújthatják be személyesen vagy postai úton a SunDell részére.
- A Társaság - első alkalommal a 2021. december 31. napjával véget ért üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatások elkészítésekor - a konsolidált éves beszámolóját a nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint állítja össze. A változás a Társaság egyedi éves beszámolóját nem érinti, azok továbbiakban is a magyar számviteli standardok szerint készülnek.
- A Budapesti Értéktőzsde Zrt. a 21/XBond/2022. számú határozatával regisztrálta a Társaság által HU0000361076 ISIN azonosító alatt kibocsátott 110 db, azaz egyszázötven 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 2022. februárjában kialakult orosz-ukrán konfliktus a Társaság működésére jelenleg nincs közvetlen hatással. A Társaság és alvállalkozói köre nem volt kitéve a Sberbank működésének. A Társaság figyelemmel követi a gazdasági következményeket és ezek figyelembevételével hozza meg jövőre vonatkozó döntéseit.

8 A TÁRSASÁG 2021. ÉVI EREDMÉNYÉNEK ÉRTÉKELÉSE ÉS KILÁTÁSAI

8.1 Stratégia, jövőbeli kilátások

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 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-ben fognak megvalósulni. Emellett a Társaság ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét a SunDell és SZIP leányvállalatai végzik.

8.2 2021-es pénzügyi helyzet rövid bemutatása

Az egyedi beszámoló alapján a Társaság főbb pénzügyi adatai (ezer Ft-ban) és mutatói (%-ban) a következők:

Adat/mutató megnevezése	2020.12.31	2021.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	0	8 650
Adózott eredmény	670 933	113 510
Mérlegfőösszeg	8 076 846	18 596 381
Saját tőke	5 531 756	10 426 431
Befektetett pénzügyi eszközök	8 045 741	16 352 305
Eladósodottság (Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	26%	41%
Likviditási ráta (Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek)	3%	623%
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke/ Befektetett eszközök)	69%	64%

9 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) kijelenti, hogy

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Társaság legjobb tudása szerint elkészített az éves konszolidált auditált beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- az üzleti jelentés megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.
- A konszolidált éves beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta, könyvvizsgáló által auditálásra került.

Budapest, 2022. április 25.

GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság



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 2021. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 18 596 381 E Ft – valamint az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból – melyben az adózott eredmény 113 510 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 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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 167 000 E Ft
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</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 iparágat, 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>	167 000 E Ft
<i>Meghatározás módja</i>	Mérlegfőösszeg 0,9%-a

Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata

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 8 816 000 E Ft értékben mutat ki tartós részesedéseket, melyekhez kapcsolódóan 7 536 305 E Ft értékhelyesbítést tart nyilván. A számviteli szabályoknak megfelelően a Társaság vezetősége 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.

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 – egyeztetjük, 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,

A részesedések piaci értékelésből fakadó értékhelyesbítéssel számított 2021. december 31-i összértéke 16 352 305 E Ft, mely a mérlegfőösszeg 88%-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./A.III. pontjai tartalmazzák.

vizsgáltuk az ingatlanszakértő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, az alkalmazott feltételezéseket, értékelési eljárásokat, modelleket.

Megvizsgáltuk, hogy a kiegészítő mellékletben szereplő közzétételek összhangban vannak a számviteli törvényben foglalt követelményekkel.

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2021. évi üzleti jelentéséből áll. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „számviteli törvény”), illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk 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 felelősségünk 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 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2021. évi éves beszámolóval 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 felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk 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. Továbbá:

- 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 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 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 hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtéseink 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

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat elvégzéséért felelős kamarai tag könyvvizsgáló Tímár Pál.

Budapest, 2022. április 25.

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

Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 002527