

GOPD Nyrt.

ÉVES JELENTÉS

2023.12.31-én végződő évre

Tartalomjegyzék - Éves Jelentés 2023.12.31-én végződő évre	Oldalszám
Konszolidált Üzleti Jelentés	3
Konszolidált Pénzügyi Kimutatások az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint	19
Független Könyvvizsgálói Jelentés (konszolidált)	85
Egyedi Pénzügyi Kimutatások	92
Független Könyvvizsgálói Jelentés (egyedi)	114
Felelősségvállaló nyilatkozat	119

GOPD NYRT.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS
2023. évi üzleti tevékenységről

Tartalom

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

GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS - 2023

6	2023-ban történt lényeges változások.....	13
7	Közgyűlések.....	14
8	Fordulónap utáni események.....	15
9	A Társaság 2023. évi tevékenységének értékelése és kilátásai.....	15
9.1	A 2023-as év összegzése.....	15
9.2	Stratégia, jövőbeli kilátások.....	15
9.3	2023-as pénzügyi helyzet rövid bemutatása.....	16

**GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS - 2023**

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 2023. pénzügyi évre vonatkozó konszolidált üzleti jelentését, valamint a 2023. 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 a leányvállalatokkal együtt alkotja a Társasági csoportot (továbbiakban „Csoport”).

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

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

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

2.1 Egyéb kiegészítések

2.1.1 Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

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

2.1.2 Környezetvédelem

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

Az alaptőkében a 2023. évben változás nem történt.

Tulajdonosi szerkezet:

	2022.12.31.	2023.06.30.	2023.12.31.
Piukovics András	16,76%	16,76%	0,29%
Piukovics Domonkos	16,76%	16,76%	0,03%
Piukovics Gábor (ifj.)	16,76%	16,76%	13,50%
Piukovics István	16,76%	16,76%	13,50%
Piukovics Gábor (id.)	0,00%	0,00%	34,75%
Schweidel Investment Kft.	11,32%	11,32%	11,32%
Uzsoki András	5,20%	5,20%	7,17%
Santa Cruz Invest Kft.	4,00%	4,00%	4,00%
Közkezhányad	12,44%	12,44%	15,44%
Összesen	100,00%	100,00%	100,00%

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 2023. december 31-én az alábbi személyekből állt:

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

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

3.2 Felügyelőbizottság

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

A Társaság 2022. szeptember 20-án megtartott rendkívüli közgyűlés határozatlan időtartamra a Társaság felügyelőbizottságának független tagjává választotta dr. Mernyei Ákos Pétert, 2023. március 23-án megtartott rendkívüli közgyűlés megállapította, hogy dr. Mernyei Ákos Péter felügyelőbizottsági tagi tisztsége megszűnt. 2023. június 30. napjára vonatkozóan a Társaság Felügyelőbizottsága:

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

3.3 Auditbizottság

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

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

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

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

3.4 Közgyűlés

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

4 KOCKÁZATOK

A Csoportra mind gazdaság, mind 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 szabad lakások kínálatának jelentős csökkenését eredményezte az elmúlt időszak jelentős lakáseladási száma a kínálat növekedéséhez mérten, emellett a lakások 78%-a esetében nőtt a kínálati ár 2022 második negyedévében az ELTINGA lakáspiaci elemző társaság szerint. Az Otthon Centrum Újlakáspiaci Körkép elnevezésű 2022 októberben kiadott újlakáspiaci elemzése szerint 2022 harmadik negyedévében is folytatódott az újlakás kínálat csökkenése 15,6%-kal kevesebb projekt van megvalósítás alatt a 2021-es év azonos időszakához képest. Az MNB 2023 novemberében kiadott lakáspiaci jelentése alapján az előző negyedévhez viszonyítva 10%-kal emelkedett a tranzakciók száma 2023 harmadik negyedévében (az azonos mutató éves szinten 11%-os csökkenést mutatott). A lakáshitelek kamatcsökkenésének kezdete, az azokkal szembeni pozitívabb várakozások a 2024-es évre, illetve a 2024-ben bevezetett CSOK Plusz program pozitív hatással lehet a keresletre. Az NHP Zöld Otthon Program 2021 második félévében és 2022 első félévében támogatta a növekvő keresletet. A Csoport számos projektje energiahatékony lakóépületek fejlesztésére irányul, így megfelel a Magyar Nemzeti Bank által kezdeményezett és támogatott NHP Zöld Otthon Program követelményrendszerének, mely segítségével a vevők kedvezményesen (évi 2,5%-os kamattal) juthattak finanszírozáshoz lakásvárláshoz. A 2021. 10. 04-én indított program 200 milliárd forintos keretösszeggel rendelkezett, amely keretet 2022. április 5-én 100 milliárd forinttal bővítette az MNB, a keret kimerülése utánra hosszú távú célkitűzésként jelölte meg az energiahatékony új lakásokra való átmenetet. Ha a jövőben a vevők számára kedvező finanszírozási forrást nehéz elérni, potenciálisan csökkenhet a kereslet a Csoport által megépített lakások iránt.

4.3 Szabályozási kockázat

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

4.4 Alvállalkozói kockázat

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

4.5 Lakásárak alakulása

A korábbi években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető: 2021 negyedik negyedében az újépítésű lakások átlagos négyzetméterára 14 %-kal haladta meg a 2020-as év azonos időszak értékét az ELTINGA lakáspiaci elemző társaság szerint, míg ez a növekedés 2022. első félévében 16%-os volt. Az MNB 2022 novemberében adott ki lakáspiaci jelentést, mely szerint 2022 második negyedében a 2021-es év azonos időszakához képest 24,8%-kal nőttek a lakásárak. Ez a növekedés 2022 harmadik negyedében jelentősen csökkent, reálértelemben éves 1,7%-ra. Az éves szintű csökkenés 2023 harmadik negyedében negyedében 12%-os volt reálértelemben az MNB 2023 novemberi jelentése alapján. Ugyan a jelentés szerint a lakásárak nominális növekedése lesz jellemző a közeljövőben, nem zárható ki a lakásárakban bekövetkező stagnálás vagy csökkenés, amely a növekvő építőipari költségek mellett, hátrányos hatással lehet a Csoport eredményességére.

4.6 Építési költségek emelkedése

A jelenlegi magas építési költségek esetleges további emelkedése - kiemelt tekintettel a 2022-2023-as inflációs környezetre - hátrányosan érintheti az ingatlan piacot, mivel azok a lakás vételárak további emelkedéséhez vezethetnek. Ez befolyásolhatja a kereslet további alakulását.

4.7 Működési kockázat – SunDell, mint SZIT

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

4.8 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, illetve a GOPD által 2023-ban felvett hosszú lejáratú hitel az MFB-től. Mivel a kibocsátott kötvények, illetve a hitel fix kamatozásúak, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatláb-kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A 2024-es évben a GOPD 2031/A kötvény után 272,25 mFt, a hitel után 130 mFt kamatot, a két SunDell kötvény után összesen 558,25 mFt kamatot szükséges fizetni, mely kamatfizetési napok a második félévre esnek, ez nem okoz likviditási gondot a Csoportnak. A Csoportnak korlátozott kitéettsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak. A költségek esetén a devizás tételek aránya kevesebb mint 1%. A Csoport fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

4.9 Kockázatkezelési mechanizmusok

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

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

- (i) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag a Csoport mindenkori 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 CÉGCSOPORTJÁNAK TAGJAI:

Leányvállalatok, társult és közös vezetésű vállalkozások	Tevékenység	2022.12.31-i tulajdoni hányad	2023.12.31-i tulajdoni hányad
SunDell Estate Nyrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, építési beruházások végrehajtása	60,33%	75,27%
Gaudetti Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	100,00%	100,00%
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Vagyonkezelés	100,00%	0,00%
Santa Cruz Invest Kft.	Lakó- és nem lakóépület építése	100,00%	100,00%
L.B Hungarchitect Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
Copa Carpa Kft.	Épületépítési projekt szervezése	50,00%	100,00%
Meqhlyn Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	50,00%	90,91%
Piandos Kft.	Épületépítési projekt szervezése	0,00%	66,67%
PhoenArchitekt Kft.	Építészmérnöki tevékenység	49,00%	19,00%

A Társaság az Oregon 21 Ingatlan Kft 100%-os üzletrészét értékesítette a 2023-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 665.353 darab közvetlen, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése a Copa Carpa Kft.-n keresztül 125.500 darab, valamint a Meqhlyn Kft.-n keresztül 113.638 db, HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészvény, amely összesen: 63,13%-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- 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 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%.

5.1.4 L.B Hungarchitect Kft.

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

5.1.5 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 2022-ben, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50% a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül, amelyet 2020 január 24. napján szerzett meg. A Társaság a társaságban 2023. decemberében (közvetlen) 50% részesedést szerzett, így összességében 100% részesedést birtokol.

5.1.6 PIANDOS Kft.

A PIANDOS Kft (Székhely: 1037 Budapest, Bóbita u.2.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-394663) 2021. december 16. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 66,67%, amelyet 2023. december 14-én szerzett meg.

5.1.7 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 Társaság a társaságban 2023. decemberében (közvetlen) 40,91% részesedést szerzett, így összességében 90,91% részesedést birtokol.

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 49% (közvetett) anyavállalati részesedést szerzett a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül 2020 június 4. napján. 2023.06.30.-án a Gaudetti Ingatlan Kft. a meglévő 49%-os részesedéséből 30%-ot értékesített egy magánszemély részére, így 2023. I. félévének végére a Társaság (közvetett) anyavállalati részesedése 19%-ra csökkent,

ennélfogva 2023.12.31.-én már nem társult vállalkozásként, hanem egyéb részesedésként kerül kimutatásra.

6 2023-BAN TÖRTÉNT LÉNYEGES VÁLTOZÁSOK

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

- A GOPD 2023. január 12-én kötvény-adásvételi szerződést kötött két leányvállalatával, a Gaudetti Ingatlan Kft.-vel és a Santa Cruz Invest Kft.-vel, amely szerint a GOPD megvásárolta a 2020. január 17. napján HU0000359450 ISIN azonosító alatt kibocsátott összesen 40 db GOPD 2023/A elnevezésű, 58.000.000 forint névértékű, 2023. január 17. napján lejáró diszkont kötvényt.
- A Társaság 2023.03.23.-i közgyűlése elfogadta dr. Mernyei Ákos Péter felügyelőbizottsági tag lemondását, egyúttal megszavazta a Társaság alapszabályának módosítását a felügyelőbizottság létszámát illetően.
- A SunDell Estate Nyrt. (továbbiakban SunDell) 2023. május 22-én értékesítette a Vendvidék Real Estate Kft. leányvállalatában lévő 100%-os részesedését.
- A GOPD, mint vevő 2023. május 24-én üzletrész-adásvételi szerződéseket kötött:
- Copa Carpa Kft. törzstőkéjének 50%-ának megszerzésére, a szerződés 2023.12.06.-án teljesült a vételár teljes kifizetésével, így a GOPD közvetlenül, és Gaudetti Ingatlan Kft. leányvállalatán keresztül közvetve összesen 100%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezett 2023. év végén Copa Carpa Kft.-ben.
- MEQHLYN Kft. törzstőkéjének 40,91%-ának megszerzésére, a szerződés 2023.12.06.-án teljesült a vételár teljes kifizetésével, így a GOPD közvetlenül, és Santa Cruz Invest Kft. leányvállalatán keresztül közvetve összesen 90,91%-os tulajdoni tulajdoni részesedéssel rendelkezett 2023. év végén a Meqhlyn Kft.-ben
- A Gaudetti Ingatlan Kft., mint eladó 2023.06.30.-án üzletrész-adásvételi szerződést kötött a PhoenArchitekt Kft.-ben meglévő 49%-os részesedéséből 30% részesedés értékesítése kapcsán, melynek eredményeképpen a részesedésének mértéke 19%-ra csökkent.
- A SunDell 2023. július 10-én nyilvánosságra hozta a zöld pénzügyi bizottság által elfogadott, 2021. júliusában kibocsátott zöld kötvényekhez kapcsolódó allokációs és környezeti hatás jelentést.
- A SunDell 2023. augusztus 10-ei közgyűlése megállapította Piukovics Gábor (születési idő: 1987.03.23.) igazgatósági tag tisztségének megszűnését (2023. július 19. napján kelt lemondó nyilatkozatának értelmében), ezzel egyidejűleg megszavazta Uzsoki András felügyelőbizottsági tag visszahívását, Horváth Gábor Ferenc új felügyelőbizottsági és auditbizottsági taggá választását, Piukovics Gábor (születési idő: 1965.03.16.) igazgatósági taggá választását, Uzsoki András igazgatósági taggá, illetve igazgatósági elnökké választását, döntött az új igazgatósági és felügyelőbizottsági tagok díjazása megállapításáról, valamint ezekre tekintettel a Társaság Alapszabályának módosításáról.
- A GOPD, mint adós a 2023. október 11-én egy 3.356.500.000 forint összegű kölcsön nyújtásáról szóló kölcsönszerződést kötött az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársasággal mint hitelezővel. A GOPD a kölcsön teljes összegét a Copa Carpa Kft. és a

MEQHLYN Kft. 2023. május 24. napján megkötött üzletrészadásvételi szerződésekkel megvásárolt üzletrészei vételárának megfizetésére fordította.

- 2023. október 17-én a Scope Ratings GmbH független hitelminősítő tette közzé, hogy elvégezte a Társaság, illetve a GOPD által a 2021. év negyedik negyedében kibocsátott, az állami tulajdonban lévő Magyar Fejlesztési Bank által a névérték 80%-áig garantált kötvények hitelminősítésének felülvizsgálatát. A Scope Ratings GmbH sajtóközleményében megerősítette a Társaság kapcsán korábban megállapított B hitelminősítést (az eddigi stabil kilátást negatívra módosítva), illetve a kötvények kapcsán korábban megállapított B+ hitelminősítést. A SunDell kapcsán korábban megállapított B/Stabil, illetve a Társaság kötvényei kapcsán korábban megállapított B+ hitelminősítést erősítette meg a Scope Ratings GmbH
- A GOPD szintén egy 2023-ban kötött üzletrész-adásvételi szerződés révén szerezte meg 2023.12.14.-én a Piandos Kft. 66,67%-át. A Kft. a tulajdonosa a Balatonföldvár 1555/12-es hrsz.-ú ingatlanok, melyen a későbbiekben ingatlanberuházást kíván megvalósítani.
- 2023.12.14.-én a GOPD Nyrt. értékesítette külső feleknek az Oregon 21 Ingatlan Kft.-ben lévő 100%-os üzletrészt
- A SunDell leányvállalatainak tulajdonában lévő Duna parti telkeket (43587/11 hrsz.: 1 ha 3262m² alapterület és 43587/17 hrsz.: 1 ha 930 m² alapterület) azonnali rozsdavezeti akcióterülettel minősítette a 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 2023. december 29. napjától hatályos módosítása.
- A SunDell Csoport 2023. évben a 2011. évi CII. a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény 3. és 8. §-ban előírt idegen források aránya mutatószámot teljesítette. A többi mutatónak is megfelelt.

7 Közgűlések

Dátum	Tárgy
2023.03.23	GOPD könyvvizsgálataért személyében felelős új könyvvizsgáló kijelölése, erre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása; Döntés az alapszabály felügyelőbizottságról szóló fejezetének módosításáról - megállapították, hogy dr. Mernyei Ákos Péter felügyelőbizottsági tagi tisztsége megszűnt
2023.04.27	2022.évi egyedi beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; 2022.évi konszolidált beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; 2022. évi üzleti évre vonatkozó független könyvvizsgálói jelentés elfogadása; Döntés a szabad eredménytartalék felosztásáról; Döntés vezető tisztségviselők részére megadható felmentvény tárgyában; 2022. évi felelős társaságirányítási jelentés és javadalmazási jelentés elfogadása; Döntés a Társaság alapszabálya igazgatóságról szóló fejezetének módosításáról; Új könyvvizsgáló megválasztása, díjazás megállapítása, erre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása
2023.07.14	A Társaság könyvvizsgálataért személyében felelős új könyvvizsgáló kijelölése, erre tekintettel alapszabály módosítása.

2023.08.10	A felügyelőbizottság és könyvvizsgáló 2022. évre vonatkozó konszolidált beszámolójáról szóló jelentésének elfogadása; A 2022. évre vonatkozó konszolidált beszámoló elfogadása
------------	--

8 FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

- A beszámolás utáni időszakban nem történt a Csoport működésére jelentős hatással lévő esemény. A beszámolási időszak utáni események nem voltak módosítást igénylő hatással a Csoport tárgyévi konszolidált pénzügyi kimutatására.

9 A TÁRSASÁG 2023. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE ÉS KILÁTÁSAI

9.1 A 2023-as év összegzése

A Csoport a 2022-es év eredményeire építve folytatta tovább a célok megvalósítását. A Csoport eredményesnek tekinti az elmúlt időszakot, amellett, hogy az üzleti környezetet több tényező is bizonytalanabbá tette: úgy, mint az ukrán-orosz konfliktus okozta makrogazdasági hatások, az emelkedő inflációs és alapkamati környezet vagy a szabályozói környezet gyors alakulása (pl.: ÁFA kérdéskör). A GOPD az Oregon 21 Ingatlan Kft.-n keresztül a Mecset utca ingatlanon a Csoport stratégiájának megfelelően kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet folytatott, majd értékesítette harmadik fél részére. A SunDell részéről 2023-ban folytatódtak a Paskal Garden „A”, „B” épületeinek lakás átadásai, megkezdődtek a „C” épület lakásainak átadásai, az építkezés a teljes projekt tekintetében elkészült. A West5 projekthez kapcsolódóan a lakások átadásai 2022-ben megkezdődtek és jelenleg is folyamatosak. Mindezek mellett elkezdődött a Hun utcai projekt építkezése, további projektek folytatódtak: Hárshegy Resort, Körönd, Paskal Rose II., Üllő, Erzsébet királyné útja. Az Erzsébet királyné útja és Budakeszi út projektek a GOPD ingatlaninkubációs tevékenységét követően kerültek a SunDell tulajdonába 2022-ben.

A Társaságnak peres ügye nincs folyamatban.

9.2 Stratégia, jövőbeli kilátások

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

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

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

A GOPD-n, illetve a SunDell-en kívüli leányvállalatokon keresztül az elkövetkező években évente 1-2 ingatlanfejlesztési projekt megkezdését tervezi, az elkészült ingatlanokat SunDell-nek vagy harmadik feleknek értékesítve. A Társaság 2021-ben kötött adásvételi szerződést a Budakeszi út telekre, a telekfejlesztési munkálatok 2022 I. félévében megkezdődtek, az ingatlan értékesítésre került 2022 II. félévében a SunDell számára, aki tovább folytatja a fejlesztést és saját használatra irodát alakít ki a műemlék épületben. A Grado Estate Zrt. leányvállalatán keresztül a kivitelezési munkálatok 2022-ben újraindultak a Budapest, 30319 hrsz. alatt elhelyezkedő ingatlanon, a leányvállalattal együtt a projektet a SunDell 2022 II. félévében vásárolta meg. A GOPD az Oregon 21 Ingatlan Kft.-n keresztül a Mecset utca ingatlanon a Csoport stratégiájának megfelelően kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet folytatott, majd értékesítette harmadik fél részére. Emellett a Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét a SunDell és SZIP leányvállalatai végzik.

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

9.3 2023-as 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:

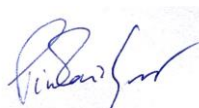
Adat/mutató megnevezése	2022.12.31	2023.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	15 741 809	20 816 624
Egyéb bevételek	194 676	500 877
Adózott eredmény	577 615	-69 210
Mérlegfőösszeg	67 191 085	61 298 052
Saját tőke	25 016 336	18 101 138
Ingatlan vagyon (Befektetési célú ingatlanok+ Készletek+ Budakeszi út 65-67. villa épület)	56 129 594	49 093 014
Eladósodottság (Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	41%	53%

GOPD Nyrt.

Konszolidált Pénzügyi Kimutatások
2023. december 31-re vonatkozóan

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

Budapest, 2024. április 08.



Piukovics Gábor
Igazgatóság elnöke

Tartalomjegyzék

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás.....	5
Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás.....	6
Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás.....	7
Konszolidált Cash Flow Kimutatás.....	8
1. Általános információk	9
1.1. A Csoport tevékenysége.....	9
1.2. A Csoport tagjai	10
1.3. A Csoport struktúrájában bekövetkezett változások.....	11
1.4. Jelentős tárgyévi változások	11
2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei	13
2.1. A beszámoló készítés alapja	13
2.2. Lényegességi küszöbérték és hibák.....	13
2.3. Új vagy módosított IFRS standardok.....	14
2.4. Jelentős számviteli becslések és feltételezések.....	15
2.5. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai	16
2.5.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek	16
2.5.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés.....	16
2.5.3. Immateriális javak	16
2.5.4. Tárgyi eszközök	16
2.5.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal.....	17
2.5.6. Befektetési célú ingatlanok	17
2.5.7. Készletek	18
2.5.8. Hitelfelvételi költségek	18
2.5.9. Pénzügyi eszközök.....	18
2.5.10. Pénzügyi kötelezettségek.....	20
2.5.11. Céltartalékok	20
2.5.12. Lízingek.....	21
2.5.13. Szerződéses kötelezettségek	21
2.5.14. Jövedelemadó.....	22
2.5.15. Osztalék.....	22
2.5.16. Mérlegen kívüli tételek.....	22
2.5.17. Értékesítés árbevétele.....	23
2.5.18. Saját termelésű készletek állományváltozása	23
2.5.19. Anyagköltségek.....	23
2.5.20. Igénybe vett szolgáltatások értéke.....	24
2.5.21. Eladott áruk beszerzési értéke.....	24
2.5.22. Egyéb szolgáltatások értéke.....	24
2.5.23. Személyi jellegű ráfordítások	24
2.5.24. Értékcsökkenés és amortizációs leírás	24
2.5.25. Egyéb működési bevételek és ráfordítások.....	24
2.5.26. Pénzügyi eredmény.....	24
2.5.27. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	25
3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok	26
3.1. Goodwill.....	26
3.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot).....	26

3.3.	Befektetési célú ingatlanok	27
3.4.	Tőke módszerrel értékelt részesedések	33
3.5.	Hosszú lejáratú egyéb követelések	34
3.6.	Készletek	35
3.7.	Vevői követelések	36
3.8.	Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	36
3.9.	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	38
3.10.	Saját tőke	38
3.10.1.	Jegyzett tőke és törzsrészesvények alakulása	38
3.10.2.	Tőketartalék	39
3.10.3.	Eredménytartalék	39
3.10.4.	Egyéb tartalékok és tőkeelemek	39
3.10.5.	Nem ellenőrző érdekelttség	39
3.11.	Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	40
3.12.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	44
3.13.	Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	44
3.14.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	45
3.15.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	45
3.16.	Szerződéses kötelezettségek (vevőktől kapott előlegek)	46
3.17.	Pénzügyi instrumentumok valós értéke	46
4.1.	Árbevétel és egyéb működési bevételek	47
4.1.1.	IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel	48
4.2.	Saját termelésű készletek állományváltozása	48
4.3.	Anyagköltségek	48
4.4.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	49
4.5.	Eladott áruk beszerzési értéke	49
4.6.	Egyéb szolgáltatások értéke	50
4.7.	Személyi jellegű ráfordítások	50
4.8.	Értékcsökkenés és amortizáció	50
4.9.	Egyéb működési ráfordítások	50
4.10.	Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	51
4.11.	Pénzügyi műveletek eredménye	51
4.12.	Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	51
4.13.	Nyereségadók	52
4.14.	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	53
5.	Felvásárlások és értékesítések	54
5.1.	2023 során történt felvásárlások	54
5.1.1.	Copa Carpa Kft. és Meqhlyn Kft. felvásárlása	54
5.1.2.	Piandos Kft. felvásárlása	54
5.2.	2023 során történt értékesítések	55
5.2.1.	Vendvidék Real Estate Kft. értékesítése	55
5.2.2.	Oregon 21 Ingatlan Kft. értékesítése	55
6.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	56
6.1.	Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása	56
6.2.	Termékek és szolgáltatások beszerzése	56
6.3.	Áruk/szolgáltatások értékesítéséből és beszerzéséből származó év végi egyenlegek	56
6.4.	Termékek, szolgáltatások beszerzéséből, követelésekből, kötelezettségekből származó év végi egyenlegek	56

6.5.	Kapcsolt feleknek adott kölcsönök és kapcsolt felektől kapott kölcsönök év végi egyenlegei	57
6.6.	Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók.....	57
6.6.1.	Adott kölcsönök	57
6.6.2.	Kapott kölcsönök.....	57
6.6.3.	Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása	57
6.6.4.	Termékek és szolgáltatások beszerzése.....	58
6.7.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása.....	58
7.	Pénzügyi kockázatkezelés.....	58
7.1.	Pénzügyi kockázatkezelési politika.....	58
7.1.1.	Piaci kockázat	58
7.1.2.	Likviditási kockázat	59
7.1.3.	Hitelezési kockázat	60
7.2.	Tőke kezelése.....	60
8.	Egyéb kiegészítő információk	61
8.1.	Mérlegen kívüli tételek	61
8.2.	Szegmens információk.....	63
8.3.	Beszámolási időszak utáni események.....	66

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás¹

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyarázatok	2022.12.31	2023.12.31
Befektetett eszközök			
Goodwill	3.1	230.995	230.995
Immateriális javak	3.2	8.319	12.370
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	3.2	407.268	1.143.535
Befektetési célú ingatlanok	3.3	24.641.242	18.069.433
Egyéb részesedés		-	4.443
Tőke módszerrel értékelt részesedések	3.4	1.325.534	-
Hosszú lejáratú egyéb követelések	3.5	-	803.508
Befektetett eszközök összesen		26.613.358	20.264.284
Forgóeszközök			
Készletek	3.6	31.108.148	29.883.581
Vevői követelések	3.7	1.258.767	2.301.990
Lízing követelések	3.8	235.074	211.567
Rövid lejáratú adott kölcsönök		5.000	-
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	3.8	6.794.085	7.543.058
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	3.8	450.401	255.262
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.9	724.716	116.275
Tényleges adókövetelés		1.536	13.034
Összesen		40.577.727	40.324.767
Értékesítésre tartott befektetett eszközök	3.3	-	709.000
Forgóeszközök összesen		40.577.727	41.033.767
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		67.191.085	61.298.052
Saját tőke			
Jegyzett tőke	3.10.1	25.000	25.000
Tőketartalék	3.10.2	2.080.000	2.080.000
Eredménytartalék	3.10.3	10.951.034	8.364.952
Egyéb tartalékok és tőkeelemek	3.10.4	0	360.987
Visszavásárolt saját részvény	3.10.3	-1.102.000	-1.102.000
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen		11.954.034	9.728.938
Nem ellenőrző érdekeltség	3.10.5	13 062 302	8.372.200
Saját tőke összesen		25 016 336	18.101.138
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	3.11	19.107.479	21.316.618
Szerződéses kötelezettségek	3.16	0	2.046.072
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.12	8.563.997	9.039.940
Halasztott adókötelezettség		3.365	58.533
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		27.674.841	32.461.162
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú kölcsönök	3.13	122.019	909.520
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	3.14	72.564	365.885
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3.15	3.152.771	3.628.995
Szerződéses kötelezettségek	3.16	11.103.625	5.824.334
Tényleges adókötelezettség		48.929	7.018
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		14.499.908	10.735.752
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		67.191.085	61.298.052

A 9-66. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás²

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyarázatok	2022	2023
Értékesítés nettó árbevétele (+)	4.1	15.741.809	20.816.624
Egyéb bevételek (+)	4.1	194.676	500.877
Aktivált saját teljesítmények értéke (+/-)	4.2	-8.822.712	-8.640.153
Anyagköltségek (-)	4.3	473.358	37.406
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)	4.4	7.068.642	8.931.165
Eladott áruk beszerzési értéke (-)	4.5	839.233	4.405.302
Egyéb szolgáltatások értéke (-)	4.6	100.409	117.486
Személyi jellegű ráfordítások (-)	4.7	222.813	328.982
Értékcsökkenési és amortizációs leírás (-)	4.8	1.905	3.328
Egyéb ráfordítások (-)	4.9	218.481	419.386
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége/vesztesége (+/-)	4.10	2.858.612	1.313.670
Működési eredmény		1.047.544	-252.037
Pénzügyi műveletek bevételei (+)	4.11	138.589	986.626
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)	4.11	543.307	743.464
Pénzügyi műveletek eredménye		-404.718	-243.162
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés (+/-)	4.12	-4.000	21.770
Adózás előtti nyereség		638.826	12.895
Adófizetési kötelezettség (-)	4.13	61.210	82.105
Adózott eredmény		577.615	-69.210
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		509.511	6.066
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		68.104	-75.276
Egyéb átfogó jövedelem		0	394.233
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		0	360.987
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		0	33.246
Teljes átfogó jövedelem		577.615	325.023
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		509.511	367.052
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		68.104	-42.029
Egy részvényre jutó eredmény (Ft/db)			
Alap	4.14	23,22	0,25
Hígított	4.14	23,22	0,25

A 9-66. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Konzolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás

adatok ezer forintban	Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke						Nem ellenőrző érdekeltség	Saját tőke összesen
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Egyéb tartalékok és tőkele- mek	Visszavásárolt saját részvény	Összesen		
Nyitó egyenleg 2022. január 1.	25.000	2.080.000	11.362.939	0	0	13.467.939	10.633.162	24.101.101
Tárgyév eredménye	0	0	509.511	0	0	509.511	68.104	577.615
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	0	0	509.511	0	0	509.511	68.104	577.615
Osztalékfizetés	0	0	0	0	0	0	-979.000	-979.000
Saját részvény visszavásárlás értékesítés	0	0	0	0	0	0	4.542.500	4.542.500
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0	0	-921.416	0	0	-921.416	-1.202.464	-2.123.880
Saját részvény visszavásárlás	0	0	0	0	-1.102.000	-1.102.000	0	-1.102.000
Záró egyenleg 2022. december 31.	25.000	2.080.000	10.951.035	0	-1.102.000	11.954.035	13.062.302	25.016.337
Nyitó egyenleg 2023. január 1.	25.000	2.080.000	10.951.035	0	-1.102.000	11.954.035	13.062.302	25.016.337
Tárgyév eredménye	0	0	6.066	0	0	6.066	-75.276	-69.210
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	0	0	0	360.987	0	360.987	33.246	394.233
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	0	0	6.066	360.987	0	367.053	-49.029	325.023
Osztalékfizetés	0	0	0	0	0	0	-1.215.000	-1.215.000
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0	0	-2.592.149	0	0	-2.592.149	-3.722.948	-6.315.097
Felvásárlás során keletkezett nem ellenőrző részesedés	0	0	0	0	0	0	289.975	289.875
Tulajdonosokkal folytatott, közvetlenül a saját tőkében megjelenített tranzakciók összesen	0	0	-2.592.149	0	0	-2.592.149	-3.433.073	-6.025.222
Záró egyenleg 2023. december 31.	25.000	2.080.000	8.364.952	360.987	-1.102.000	9.728.939	8.372.200	18.101.138

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

Konzolidált Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban

	Magyará- zatok	2022.12.31-én vég- ződő üzleti év	2023.12.31-én vég- ződő üzleti év
Adózás előtti eredmény		638.826	12.895
<i>Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz:</i>			
Értécsökkenési leírás	3.2	1.905	3.328
Saját tulajdonú ingatlanok átértékeléséből származó nyereség		0	394.233
Elszámolt értékvesztés (+) és visszairás (-)	3.6, 3.7	45.253	447.551
Tökemódszerrel értékelt társult és közös vezetőségű vállalkozások eredményéből való részesedés	4.12	4.000	-21.770
Befektetési célú ingatlanok valós érték különbözete	4.10	-2.858.612	-1.313.670
Egyéb nem pénzmozgással járó tételek		4.668	-328.693
Leányvállalat eladásán elért konszolidált szintű (nyereség)/veszteség	5.2.2	0	-259.489
Fizetett nyereségadók		-61.210	-82.105
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása forgótőke változás nélkül		-2.225.171	-1.147.720
<i>Működő tőke változása:</i>			
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	3.6	8.872.668	8.459.473
Vevői követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	3.7	-1.248.233	-1.058.195
Szerződéses eszközök növekedés (-) / csökkenése (+)	3.8	-450.401	195.139
Egyéb forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	3.8	1.086.083	-2.249.472
Szállítói tartozások növekedése / csökkenése (-)	3.14	-2.051	293.321
Egyéb kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.15	349.832	2.545.923
Szerződéses kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.16	-2.668.933	-3.233.219
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás		3.713.795	3.805.250
Befektetett eszközök beszerzése	3.2, 3.3	-14.389.792	-2.382.396
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	3.2, 3.3	28.534	1.832.908
Nem ellenőrző részesedés megszerzésére fordított pénzeszköz	5.1.1	-2.123.880	-4.973.136
Nem ellenőrző részesedés értékesítés		3.660.500	0
Leányvállalatok felvásárlására fordított nettó pénzeszköz	5.1.2	0	-157.476
Leányvállalatok eladásából származó nettó pénzeszköz		0	1.114.537
Társult és közös vezetőségű vállalkozások értékesítése	3.4	0	900
Adott kölcsön törlesztése		686.000	5.000
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás		-12.138.638	-4.559.663
Kölcsönök és hitelek felvétele	3.12, 3.13	10.257.540	3.357.750
Kölcsönök és hitelek törlesztése	3.13	-325.000	-122.019
Fizetett kamat	4.11	-1.006.430	-1.874.759
Saját részvény visszavásárlás	3.10	-1.102.000	0
Nem ellenőrző részesedés számára kifizetett osztalék	3.10.5	-979.000	-1.215.000
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás		6.845.110	145.972
Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)		-1.579.734	-608.441
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején	3.9	2.304.450	724.716
Árfolyamváltozásokból származó nem realizált árfolyamnyereségek vagy veszteségek		0	0
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak végén	3.9	724.716	116.275
Változás pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek állományában		-1.579.734	-608.441

1. Általános információk

1.1. A Csoport tevékenysége

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

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

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

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

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

Név	2022.12.31.	2023.12.31.
Piukovics Gábor (id.)	0%	34,75%
Schweidel Investment Kft.	11,32%	11,32%
Uzsoki András	5,20%	7,17%
Piukovics András	16,76%	0,29%
Piukovics Domonkos	16,76%	0,03%
Piukovics István	16,76%	13,50%
Piukovics Gábor (ifj.)	16,76%	13,50%
Santa Cruz Invest Kft.	4,00%	4,00%
Közkezhányad	12,44%	15,44%
Összesen	100,00%	100,00%

A Csoport tekintetében a végső ellenőrzést gyakorló fél Piukovics Gábor (id.)

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

Név: Fodor Krisztina (KHALEESI Kontroll Könyvelő Kft.)
Regisztrációs szám: 207912

A konszolidált pénzügyi kimutatások aláírására jogosult személy:

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

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

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

Könyvvizsgálatért felelős személy: Tímár Pál

Kamarai tagsági szám: 002527

A magyar számviteli törvény 88. §-ának megfelelően a pénzügyi kimutatások tartalmazzák a könyvvizsgáló vagy könyvvizsgáló cég által a konszolidált pénzügyi kimutatások kötelező könyvvizsgálataért, valamint egyéb nem könyvvizsgálati szolgáltatásokért a pénzügyi évre fizetett díjakat.

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

1.2. A Csoport tagjai

A 2023. 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.

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

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad 2022.12.31.	Tulajdoni hányad 2023.12.31.	Székhely
GOPD Nyrt.	Anyavállalat			Magyarország
Gaudetti Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	0,00%	Magyarország
Santa Cruz Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Copa Carpa Kft.	Leányvállalat	50,00%	100,00%	Magyarország
L.B. Hungarchitect Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Meqhlyn Kft.	Leányvállalat	50,00%	90,91%	Magyarország
Piandos Kft.	Leányvállalat	0,00%	66,67%	Magyarország
PhoenArchitekt Kft.	Társult vállalkozás	49,00%	19,00%	Magyarország
Sundell Estate Nyrt. (alább a SunDell Estatet Nyrt. 100%-os leányvállalatai kerültek felsorolásra)	Leányvállalat	60,33%	75,27%	Magyarország
Alhambra 36 Invest Kft.	Leányvállalat	60,33%	75,27%	Magyarország
Bryce 42 Invest Kft.	Leányvállalat	60,33%	75,27%	Magyarország
Catanum Invest Kft.	Leányvállalat	60,33%	75,27%	Magyarország
CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.	Leányvállalat	60,33%	75,27%	Magyarország
Dessewffy Investment Kft.	Leányvállalat	60,33%	75,27%	Magyarország
Dorozsmai Ingatlan Kft.	Leányvállalat	60,33%	75,27%	Magyarország
Filemon Invest Kft.	Leányvállalat	60,33%	75,27%	Magyarország
Grado Estate Zrt.	Leányvállalat	60,33%	75,27%	Magyarország
L.B. Vetus Architect Kft.	Leányvállalat	60,33%	75,27%	Magyarország
Mystery Mansion Kft.	Leányvállalat	0,00%	75,27%	Magyarország
Niobarbara Invest Kft.	Leányvállalat	60,33%	75,27%	Magyarország
Pasadena 53 Invest Kft.	Leányvállalat	60,33%	75,27%	Magyarország
Sedona 38 Invest Kft.	Leányvállalat	60,33%	75,27%	Magyarország
Sevilla 47 Invest Kft.	Leányvállalat	60,33%	75,27%	Magyarország
Vendvidék Real Estate Kft.	Leányvállalat	60,33%	0,00%	Magyarország
XPDON Invest Zrt.	Leányvállalat	60,33%	75,27%	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. 2023.12.31.-én a társaság már nem rendelkezik sem társult, sem közös vezetésű vállalkozással: PhoenArchitekt Kft. egyéb részesedésként került kimutatásra, a Meqhlyn Kft. pedig leányvállalatként került konszolidálásra. A közös és társult vállalkozásokkal kapcsolatos további információk a 3.4 megjegyzésben kerültek bemutatásra.

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

1.3. A Csoport struktúrájában bekövetkezett változások

A Csoport az alábbi leányvállalatokat szerezte meg illetve alapította a 2023. december 31-én végződő üzleti évben:

Felvásárolt cég neve	Felvásárlás/alapítás dátuma	Megjegyzés száma
Mystery Mansion Kft..	2023. augusztus 22.	1.4 megjegyzés
Piandos Kft.	2023. december 14.	5.1.2 megjegyzés
Meglévő részesedés bővítése	Tranzakció dátuma	Megjegyzés száma
Copa Carpa Kft..	2023. december 06.	5.1.1 megjegyzés
Kontroll megszerzése közös vezetésű vállalt fölött	Tranzakció dátuma	Megjegyzés száma
Meqhlyn Kft.	2023. december 06	5.1.1 megjegyzés

A Csoport az alábbi leányvállalatokat értékesítette részben vagy teljes egészében a 2023. december 31- végződő üzleti évben:

Értékesített cég neve	Értékesítés dátuma	Megjegyzés száma
Vendvidék Kft.	2023. május 22.	5.2.1 megjegyzés
Oregon 21 Ingatlan Kft.	2023. december 14.	5.2.2. megjegyzés

A Csoport az alábbi társult vagy közös vezetésű vállalkozásokban meglévő részesedését csökkentette értékesítés útján a 2023 december 31-én végződő üzleti évben:

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

1.4. Jelentős tárgyévi változások

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

- A GOPD 2023. január 12-én kötvény-adásvételi szerződést kötött két leányvállalatával, a Gaudetti Ingatlan Kft.-vel és a Santa Cruz Invest Kft.-vel, amely szerint a GOPD megvásárolta a 2020. január

17. napján HU0000359450 ISIN azonosító alatt kibocsátott összesen 40 db GOPD 2023/A elnevezésű, 58.000.000 forint névértékű, 2023. január 17. napján lejáró diszkont kötvényt

- A Társaság 2023.03.23.-i közgyűlése elfogadta dr. Mernyei Ákos Péter felügyelőbizottsági tag lemondását, egyúttal megszavazta a Társaság alapszabályának módosítását a felügyelőbizottság létszámát illetően.
- A SunDell Estate Nyrt. (továbbiakban SunDell) 2023. május 22-én értékesítette a Vendvidék Real Estate Kft. leányvállalatában lévő 100%-os részesedését.
- A GOPD, mint vevő 2023. május 24-én üzletrész-adásvételi szerződéseket kötött:
 - o Copa Carpa Kft. törzstőkéjének 50%-ának megszerzésére, a szerződés 2023.12.06.-án teljesült a vételár teljes kifizetésével, így a GOPD közvetlenül, és Gaudetti Ingatlan Kft. leányvállalatán keresztül közvetve összesen 100%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezett 2023. év végén Copa Carpa Kft.-ben.
 - o MEQHLYN Kft. törzstőkéjének 40,91%-ának megszerzésére, a szerződés 2023.12.06.-án teljesült a vételár teljes kifizetésével, így a GOPD közvetlenül, és Santa Cruz Invest Kft. leányvállalatán keresztül közvetve összesen 90,91%-os tulajdoni részesedéssel rendelkezett 2023. év végén a Meqhlyn Kft.-ben
- A Gaudetti Ingatlan Kft., mint eladó 2023.06.30.-án üzletrész-adásvételi szerződést kötött a PhoenArchitekt Kft.-ben meglévő 49%-os részesedéséből 30% részesedés értékesítése kapcsán, melynek eredményeképpen a részesedésének mértéke 19%-ra csökkent.
- A SunDell 2023. július 10-én nyilvánosságra hozta a zöld pénzügyi bizottság által elfogadott, 2021. júliusában kibocsátott zöld kötvényekhez kapcsolódó allokációs és környezeti hatás jelentést.
- A SunDell 2023. augusztus 10-ei közgyűlése megállapította Piukovics Gábor (születési idő: 1987.03.23.) igazgatósági tag tisztségének megszűnését (2023. július 19. napján kelt lemondó nyilatkozatának értelmében), ezzel egyidejűleg megszavazta Uzsoki András felügyelőbizottsági tag visszahívását, Horváth Gábor Ferenc új felügyelőbizottsági és auditbizottsági taggá választását, Piukovics Gábor (születési idő: 1965.03.16.) igazgatósági taggá választását, Uzsoki András igazgatósági taggá, illetve igazgatósági elnökké választását, döntött az új igazgatósági és felügyelőbizottsági tagok díjazása megállapításáról, valamint ezekre tekintettel a Társaság Alapszabályának módosításáról.
- A SunDell Estate Nyrt. Mystery Mansion Kft. néven leányvállalatot alapított 2023. augusztus 22-én.
- A GOPD, mint adós a 2023. október 11-én egy 3.356.500.000 forint összegű kölcsön nyújtásáról szóló kölcsönszerződést kötött az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársasággal mint hitelezővel. A GOPD a kölcsön teljes összegét a Copa Carpa Kft. és a MEQHLYN Kft. 2023. május 24. napján megkötött üzletrészadásvételi szerződésekkel megvásárolt üzletrészei vételárának megfizetésére fordította.
- 2023. október 17-én a Scope Ratings GmbH független hitelminősítő tette közzé, hogy elvégezte a Társaság, illetve a GOPD által a 2021. év negyedik negyedévében kibocsátott, az állami tulajdonban lévő Magyar Fejlesztési Bank által a névérték 80%-áig garantált kötvények hitelminősítésének felülvizsgálatát. A Scope Ratings GmbH sajtóközleményében megerősítette a Társaság kapcsán korábban megállapított B hitelminősítést (az eddigi stabil kilátást negatívra módosítva), illetve a kötvények kapcsán korábban megállapított B+ hitelminősítést. A SunDell kapcsán korábban megállapított B/Stabil, illetve a Társaság kötvényei kapcsán korábban megállapított B+ hitelminősítést erősítette meg a Scope Ratings GmbH
- A GOPD szintén egy 2023-ban kötött üzletrész-adásvételi szerződés révén szerezte meg 2023.12.14.-én a Pianos Kft. 66,67%-át. A Kft. a tulajdonosa a Balatonföldvár 1555/12-es hrsz.-ú ingatlan, melyen a későbbiekben ingatlanberuházást kíván megvalósítani.
- 2023.12.14.-én a GOPD Nyrt. értékesítette külső feleknek az Oregon 21 Ingatlan Kft.-ben lévő 100%-os üzletrészt

- A SunDell leányvállalatainak tulajdonában lévő Duna parti telkeket (43587/11 hrsz.: 1 ha 3262m² alapterület és 43587/17 hrsz.: 1 ha 930 m² alapterület) azonnali rozsdáövezeti akcióterületté minősítette a 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 2023. december 29. napjától hatályos módosítása.
- A SunDell Csoport 2023. évben a 2011. évi CII. a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény 3. és 8. §-ban előírt idegen források aránya mutatószámot teljesítette. A többi mutatónak is megfelelt.

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, az értékesítésre tartott befektetett eszközök, ahol a könyv szerinti értékük és az értékesítési költségekkel csökkentett valós értékük közül az alacsonyabb értéken értékeli, illetve a saját használatú ingatlanok átértékelési különbözete az IAS 16 szerint az egyéb átfogó eredménnyel szemben kerülnek elszámolásra.

A konszolidáció alapja

Az év folyamán megvásárolt vagy eladott leányvállalatokkal kapcsolatos eredményt a konszolidált eredménykimutatás tartalmazza, a megvásárlás hatályos napjától, vagy az eladás hatályos napjáig számolva – az adott helyzettől függően.

Minden Csoporton belüli tranzakció, egyenleg, bevétel és kiadás teljeskörűen kiszűrésre kerül.

Az Anyavállalat nemcsak 100%-os tulajdonosi részesedéssel rendelkezik a Leányvállalatokban, így lényeges a nem ellenőrző részesedések (NCI) vizsgálata a Csoporton belül.

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.

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

A tárgyévben nem volt a Csoportban lényegességi küszöböt meghaladó hibák.

2.3. Új vagy módosított IFRS standardok

A) Számviteli politika és közzétételek változásai

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

Standardok/módosítások, amelyek hatályosak és az EU befogadta

- **IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása és 2. IFRS Gyakorlati állásfoglalás: Számviteli politikák közzététele (Módosítások)**

A módosításokat a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől kell alkalmazni. A módosítások útmutatást adnak a számviteli politika közzétételeihez kapcsolódó lényegességi megítélések alkalmazásáról. Az IAS 1 módosításai a „jelentős” (significant) számviteli politikák közzétételére vonatkozó követelményt a „lényeges” (material) számviteli politikák közzétételére vonatkozó követelménnyel helyettesítik. Az IFRS Gyakorlati állásfoglalás útmutatással és szemléltető példákkal is kiegészül, hogy segítse a lényegesség fogalmának alkalmazását a számviteli politika közzétételeivel kapcsolatos döntések meghozatalakor.

A Társaság értékelt a számviteli politikák közzétételét és számviteli politikájából csak azokat a lényeges közzétételeket jeleníti meg, mely releváns a beszámoló tartalmát illetően.

- **IAS 8 Számviteli politika, a számviteli becslések változásai és hibák: Számviteli becslések meghatározása (Módosítások)**

A módosításokat a 2023. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, és a számviteli politikában és a számviteli becslésekben bekövetkező változásokra vonatkoznak, amelyek az adott időszak kezdetén vagy azt követően következnek be. A módosítások egy új fogalmat vezetnek be a számviteli becslésekre, amelyeket a pénzügyi kimutatásokban szereplő olyan monetáris összegekként határoznak meg, amelyek az értékelés bizonytalanságának vannak kitéve, ha nem a korábbi időszaki hiba javításából származnak. A módosítások azt is tisztázzák, hogy mit jelentenek a számviteli becslések változásai, és hogy ezek miben különböznek a számviteli politikai változásaitól és a hibák javításától.

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

Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak, de az EU befogadta

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

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett, és az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen szükséges alkalmazni. A módosítások célja az IAS 1 standardban szereplő, a kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúvá minősítésére vonatkozó elvek tisztázása. A módosítások tisztázzák a teljesítés elhalasztására vonatkozó jog jelentését, azt a követelményt, hogy ennek a jognak a beszámolási időszak végén fenn kell állnia, hogy a vezetés szándéka nem befolyásolja a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást, hogy a partner olyan opciói, amelyek a gazdálkodó egység saját tőkeinstrumentumainak átruházásával történő teljesítést eredményezhetnek, nem befolyásolják a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást. A módosítások azt is meghatározzák, hogy csak azok a kovenánsok befolyásolják a kötelezettség besorolását, amelyeknek a gazdálkodó egységnek a beszámolási fordulónapon vagy azt megelőzően meg kell felelnie. További közzétételek szükségesek

az olyan hitelszerződésekből eredő hosszú lejáratú kötelezettségek esetében is, amelyek a beszámolási időszaktól követő tizenkét hónapon belül teljesítendő kovenánsnak vannak alárendelve.

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

2.4. Jelentős számviteli becslések és feltételezések

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

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

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

Befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

A Csoport egyaránt rendelkezik fejlesztés alatt álló és fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlanokkal. A fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlanok valós értéke az IFRS 13 értékelési technikák közül a jelenérték technikával (DCF modell) kerül meghatározásra, a fejlesztés alatt álló ingatlanok pedig a piaci összehasonlító módszerrel. A Csoport érzékenységvizsgálatot készít az elvárt hozam és a bérleti díj feltételezések változtatásával. Amennyiben a befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történik, az érzékenységvizsgálat nem értelmezhető, mivel egyetlen változó (kínálati ár) alapján történik a valós érték meghatározása.

Készletek nettó realizálható értéke (NRV)

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

2.5. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai

2.5.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek

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

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

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

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

2.5.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

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

A Csoport forgóeszközként sorol be egy adott eszközt, ha:

- elsősorban kereskedési célra vagy rövidtávra történt a beszerzése
- 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 Csoportnak minden olyan kötelezettséget hosszú lejáratúként kell besorolnia, amely nem sorolható a rövid lejáratú kötelezettségek közé.

2.5.3. Immateriális javak

Az immateriális javakat bekerülési értéken kell nyilvántartásba venni.

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

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

2.5.4. Tárgyi eszközök

Az ingatlanok, gépek, berendezések bekerülési értéken kerülnek bemutatásra, csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel. A saját használatú ingatlanok átértékelési modell alapján kerülnek értékelésre, fordulónapon megvizsgálva az eszköz könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti különbséget. A saját használatú ingatlanok átértékelési különbözete az egyéb átfogó eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

Az átértékelési modell alapján a saját használatú ingatlanok könyv szerinti értéke az átértékelés alapján meghatározott, az átértékelés időpontjában érvényes valós érték.

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

2.5.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal

2.5.5.1. Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

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

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

Az Anyavállalat a 2023. év során megvásárolta a Piandos Kft. 66,67%-os üzletrészét, amely tranzakció eszközvásárlásként került elszámolásra.

Az Anyavállalat szintén a 2023. év során a már meglévő közvetett részesedése mellé további közvetlen részesedést vásárolt a Copa Carpa Kft.-ben és a Meqhlyn Kft.-ben. Ezen tranzakciók nem kontrolláló érdekeltség megszerzésekként kerültek elszámolásra.

2.5.6. Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanokként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt bérbeadási vagy tőkefelértékelődési, vagy mindkét céllal tartja a Csoport, és nem későbbi értékesítés vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy 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-ig meg kell történnjen az ingatlanok piaci értékének éves aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem alapú megközelítés) közül a fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlanok értéke az ingatlanok piaci értéke a jövedelem alapú megközelítéssel (diszkontált cash flow alapú módszer, továbbiakban „DCF”), a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok értéke a piaci összehasonlító módszer alapján kerül meghatározásra.

Átsorolás:

A Csoport egy ingatlant a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé akkor sorol át, ha a használatban változás áll be, amelyet egy későbbi eladás szándékával történő fejlesztés megkezdése bizonyít.

A Csoport a tárgyévben sorolt át ingatlant a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé, mert a bérbeadási cél megváltozott értékesítési célra, illetve a készletekről is történt átsorolás a befektetési célú ingatlanok közé. Ld. 3.3 befektetési célú ingatlanok és 3.6 készletek megjegyzés.

2.5.7. Készletek

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

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

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

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

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

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

2.5.8. Hitelfelvételi költségek

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

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

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

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

2.5.9. Pénzügyi eszközök

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

Az IFRS 9 – Pénzügyi instrumentumok hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök a Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli.

- 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.

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. ld. 2.5.9.2 megjegyzést

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.

2.5.9.1. Pénzeszközök

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

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

2.5.9.2. Vevőkövetelések, szállítóknak adott előlegek, kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönök

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, valamint a szállítóknak adott előlegre és a kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönökre 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 Csoport a pénzügyi eszközeire (vevők, adott előlegek, egyéb követelések) az alábbi értékvesztés mátrixot alkalmazza:

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2023. december 31-én végződő üzleti évre

Időbeli határ	Nem esedékes	0-30 nap	31-60 nap	61-90 nap	91-180 nap	181-365 nap	365 napon túli	365 napon túli	5 éven túli
Értékhatar (Ft)	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	2 000 000	2 000 000-	nincs
Várható hitelezési veszteség mértéke (%)									
Vevőkövetelés	0,01%	0,02%	0,03%	0,04%	0,05%	0,10%	5%	10%	100%
Vevőkövetelés fedezet nélkül	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%	10,00%	50%	75%	100%
Kapcsolt vállalkozásnak nyújtott kölcsön	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,1%	0,2%	5,0%
Egyéb vállalkozásnak nyújtott kölcsön/ adott előleg	0,01%	0,02%	0,03%	0,04%	0,05%	0,10%	50%	75%	100%

A Csoport egyedi értékvesztés kalkulációt készít, amennyiben egy partner felé 500 millió forint feletti követelés vagy adott előleg egyenleg áll fenn év végén. Ennek meghatározására három lehetséges jövőbeni kimenettel számol, melynek bekövetkezése esetén a becslt valószínűség súlyozott összegeként elszámolásra kerül az értékvesztés. 2023. év végén a Csoport három partnernél azonosított ilyen pénzügyi eszközt, a generálkivitelezőknek adott előlegek esetében. Erre vonatkozóan a Csoport elvégezte a várható hitelezési veszteség elszámolását, lsd. 3.8 fejezet.

2.5.10. Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

A Csoport a pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken, egyéb kötelezettségeit bekerülési értéken értékeli.

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.

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

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

2.5.11. Céltartalékok

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 éven belüli az esetleges kivitelezési csúszás és adott időpontban, közvetlenül birtokbaadás után történik a vevővel az elszámolás. A Csoport a kötbéreket árbevétel csökkentő tételként számolja el. A Csoport nem képezett céltartalékot sem tárgyévben, sem az összehasonlító időszakban.

Függő követelés és kötelezettség

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

Függő kötelezettség az olyan lehetséges kötelem, amely múltbéli 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.

Függő követelés olyan lehetséges eszköz, amely múltbéli 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.

2.5.12. Lízingek

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.

2.5.12.1. Csoport, mint lízingbeadó

Pénzügyi lízing

A Csoportnak nincs pénzügyi lízing konstrukcióban bérbeadott ingatlana.

Operatív lízing

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 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.

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

Néhány eladatlan garázs beállóhelyet, tárolót, illetve lakásokat ad bérbe, jellemzően üzemeltetésre.

A SunDell Estate Nyrt. egyik leányvállalata a tulajdonában lévő Fogarasi Business Centerben irodákat és tárolókat ad bérbe 5 év határozott időre, fix havi díj mellett EUR devizanemben, mely havonta előre, az adott hónap 8. napjáig kerül számlázásra. Ez az ingatlan jelenleg értékesítés alatt áll, azonban az értékesítés tényleges bekövetkeztéig a leányvállalat a bérbeadó.

Ezen kívül a Sundell Estate Nyrt. 2023.10.31-ig adta bérbe a Mystery Hotelt egy üzemeltető Kft-nek határozott időtartamra 10 évre, 2032.12.31-ig. A hotel épülete apporttal átadásra került egy újonnan alapított leányvállalatnak. A bérleti díj 2023.01.01-től EUR devizanem alapú.

2.5.13. Szerződéses kötelezettségek

Ha a vevő ellenértéket fizet ki, mielőtt a Csoport átruházta volna az árut vagy szolgáltatást, akkor a Csoport szerződéses kötelezettséget jelenít meg akkor, amikor a pénzügyi teljesítés megtörténik (vagy amikor a

kifizetés esedékes, amelyik hamarabb következik be). Ez a kötelezettség a Csoport kötelmént jelenti arra, hogy olyan árukat vagy szolgáltatásokat ruházzon át, amiért a vevő már fizetett.

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

Szerződésben lévő jelentős finanszírozási komponens

Amikor az ellenérték vagy annak része előre (vagy utólag) megfizetésre kerül, a Csoport mérlegeli, hogy a szerződés tartalmaz-e jelentős finanszírozási megállapodást és ha igen, módosítja az ígért ellenértéket a pénz időértékének hatásával. A Csoport úgy döntött, hogy csak akkor módosítja az ígért ellenérték összegét egy jelentős finanszírozási komponens hatásaival, ha a Csoport a szerződés megkötésekor arra számít, hogy az ígért áru vagy szolgáltatás a vevőnek történő átadása és az ellenérték megfizetése közötti idő egy év vagy annál hosszabb lesz. A Csoportnak a tárgyévben egy Társaságban keletkezett jelentős finanszírozási komponens tartalmazó szerződéses kötelezettsége (Isd. bővebben 3.16 fejezet), illetve 2022. évben az akkor még egy évnél hosszabb lejárat miatt felvett ilyen kötelezettséget 105.490 eFt értékben, mely a tárgyévben 53.191 eFt-tal csökkent az időközbeni megtérülés (elkészült a Paskal Garden C épület és elkezdtek átadásra kerülni az ingatlanok) miatt. A Csoport a módosítást a szerződéses kötelezettségek között tartja nyilván.

2.5.14. Jövedelemadó

A társasági adófizetési kötelezettsége tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

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

Magyarországon a 2022. és 2023. évi társasági adóalapra 9%-os adókulcsot kell alkalmazni.

A 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). A SunDell csoportnak tényleges adókötelezettsége egyik leányvállalatától származik, mely a kisvállalati adó hatálya alá tartozik, és amely nem mentesíti őt a jövedelemadó fizetési kötelezettség alól

2022. évtől viszont a SunDell csoport beletartozik az innovációs járulékkötelezettség hatálya alá, így ezen adófizetési kötelezettsége a 2022. évtől keletkezik.

2.5.15. Osztalék

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

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

2.5.16. Mérlegen kívüli tételek

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

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

2.5.17. Értékesítés árbevétele

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

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

1. lépés: beazonosítja a vevőkkel kötött szerződéseket,
2. lépés: beazonosítja a szerződésben szereplő teljesítési kötelezettségeket,
3. lépés: meghatározza az ügyleti árat,
4. lépés: hozzá allokalja 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. A Csoport akkor számolja el az értékesítés árbevételét, ha az ingatlan birtokbaadása megtörténik (az ellenérték, a vételár hitellel rendelkező vevők esetében legalább 90%-ban, önerővel fizetett vevők esetében legalább 99%-ban megfizetésre került, vagy ha 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.

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

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

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.

2.5.18. Saját termelésű készletek állományváltozása

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

2.5.19. Anyagköltségek

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

2.5.20. Igénybe vett szolgáltatások értéke

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

2.5.21. Eladott áruk beszerzési értéke

Az eladott áruk beszerzési értéke közé sorolandók az értékesített albetétekhez kapcsolódó telkek kivezetési értékei, valamint a készletekre elszámolt értékvesztés.

2.5.22. Egyéb szolgáltatások értéke

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

2.5.23. Személyi jellegű ráfordítások

2.5.23.1. Bérjellegű költségek

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

2.5.23.2. Egyéb személyi jellegű költségek

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

2.5.24. Értékcsökkenés és amortizációs leírás

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

2.5.25. Egyéb működési bevételek és ráfordítások

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

2.5.26. Pénzügyi eredmény

A Csoport a pénzügyi eredményben számolja el a pénzügyi instrumentumok értékelése során keletkező nyereséget és veszteséget, valamint a monetáris eszközök ártértékelésének 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 ártértékelés árfolyamváltozásból adódó nyereség/veszteség:
 - devizában nyújtott kölcsönök és hitelek ártértékelése;
 - vevő- és szállítóállomány ártértékelése;
 - deviza- és valutakészlet ártértékelése;
- 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.

2.5.27. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

3.1. Goodwill

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.12.31
Nyitó érték január 1-én	230.995	230.995
Leányvállalatok megszerzése	0	0
Értékvesztés	0	0
Záró érték december 31-én	230.995	230.995

A Csoport 2021. december 21-én szerzett kontrollt a SunDell Estate Nyrt., valamint rajta keresztül annak 100%-os leányvállalatai felett. Az azonosított goodwill kapcsán értékvesztés elszámolására nem került sor, mivel a felvásárolt Sundell csoport tekintetében sem a 2022., sem a 2023. évben nem történt olyan esemény, amely az értékvesztés elszámolását indokolná.

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Immateriális ja- vak	Befejezetlen be- ruházások	Egyéb berendezések, felsze- relések, gépek, járművek	Összesen
Nyitó bruttó érték				
2022. január 1-én	1.276	600	1.652	3.528
Növekedések	8.042	380.203	32.283	420.528
Átsorolások	-	-600	-	-600
Értékesítés	-	-	-234	-234
Egyéb	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-	-
Záró bruttó érték				
2022. december 31-én	9.318	380.203	33.701	423.222
Növekedések	5.459	365.564	2.227	373.250
Átsorolások	-	-	-28.137	-28.137
Értékesítés	-	-	-	-
Kivezetés	-	-18.228	-	-18.228
Ingatlan felértékelése	-	412.461	-	412.461
Záró bruttó érték				
2023. december 31-én	14.777	1.140.000	7.791	1.162.568
Nyitó halmozott értékcsök- kenés				
2022. január 1-én	676	-	456	1.132
Értékcsökkenés elszámolása	323	-	6.281	6.604
Értékesítés	-	-	-101	-101
Kivezetés	-	-	-	-
Záró halmozott értékcsök- kenés				
2022. december 31-én	999	0	6.636	7.635
Értékcsökkenés elszámolása	1.408	-	1.920	3.328
Értékesítés	-	-	-4.300	-4.300
Egyéb	-	-	-	-
Záró halmozott értékcsök- kenés				
2023. december 31-én	2.407	0	4.256	6.663
Záró nettó érték 2022. dec- ember 31-én	8.319	380.203	27.065	415.587
Záró nettó érték 2023. dec- ember 31-én	12.370	1.140.000	3.535	1.155.905

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

A tárgyi eszközöknél számítástechnikai eszközök és egyéb irodai eszközök kerülnek bemutatásra. A beruházáson az egyik leányvállalatnál a folyamatban lévő építkezéshez szükséges berendezési tárgyak találhatók.

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

A SunDell Estate Nyrt. a korábban a GOPD Nyrt-től vásárolt Budapest II. kerület Budakeszi út 65-67. szám alatti ingatlan egy részét az IAS16 alapján tartja nyilván, bekerülési érték meghatározását követően átértékelési modellt alkalmaz. Átértékelési különbözetét az adózott eredményen kívül, az egyéb átfogó jövedelemben mutatja ki.

Megnevezés (adatok eFt-ban)	Könyv szerinti érték 2022.12.31	Felújítás	Átértékelés előtti könyv szerinti érték	Valós érték 2023.12.31	Átértékelési különbözet 2023.12.31
Budakeszi út 65-67. villa épület	380.204	347.335	727.539	1.140.000	412.461
Összesen	380.204	347.335	727.539	1.140.000	412.461

3.3. Befektetési célú ingatlanok

<i>adatok ezer forintban</i>	Befektetési célú ingatlanok
Nyitó érték 2022. január 1-én	7.836.468
Fejlesztési költségek (épülő bérbeadási célú lakások – SZIP társaságok)	4.062.975
Ingatlan beszerzés	9.364.362
Átsorolás készletekről	1.242.027
Értékesítés	-22.419
Valós érték különbözet	2.157.829
Záró érték 2022. december 31-én	24.641.242
Fejlesztési költségek	2.009.147
Ingatlan beszerzés	-
Átsorolás készletre	-7.370.946
Átsorolás értékesítésre tartott befektetett eszközre	-709.000
Értékesítés	-1.814.680
Valós érték különbözet	1.313.670
Záró érték 2023. december 31-én	18.069.433

A SunDell Estate Nyrt. és leányvállalatai révén a Csoport az alábbi ingatlanokat tartja nyilván befektetési célú ingatlanként: a Mystery Hotelt, két Duna parti telket, melyeken az építkezés befejezését követően az ingatlanok bérbeadásra kerülnek, az Erzsébet királyné útja 108-110. építési telek felét, melyen jelenleg 50-50% arányban bérbeadási és értékesítési céllal történik az építkezés, az XPDON Invest Zrt-ben lévő Budapest XIV. kerületében, a Paskal Rose Lakóparkban tulajdonolt 21 lakást. A Csoport tulajdonában lévő II. kerület Hárshegyi út 34/C épületet a jövőben szintén bérbeadási céllal kívánja hasznosítani. Az ingatlanokat a megjelenítést követően az IAS40 szerint valós értéken értékeli.

A Csoport, mint lízingbeadó azonosította magát a Mystery Hotel bérlet esetében operatív lízing keretében, melynek további közzétételei a 3.8 megjegyzés alatt találhatók.

Az ingatlanok 2022. december 31-i és 2023. december 31-i valós értékei a Colliers Magyarország Kft., 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 fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlan esetén a jövedelem alapú megközelítés (DCF) alapján kerül meghatározásra, fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlan esetén a piaci összehasonlító módszerrel kerül meghatározásra.

Átsorolás BCI-ről kész- letre/értékesítésre tartott befektetett eszközre	Valós érték Grado Estate Zrt.	Valós érték Des- sewffy In- vestment Kft.	Valós érték Sedona 38 In- vest Kft.	Valós érték (átsorolás) összesen
2023.12.31. Grado Estate Zrt-ben lévő Erzsébet királyné útja projekt 50%-a, Sedona 38 Invest Kft.-ben 12 lakás és garázs, valamint a Dessewffy Investment Kft.-ben lévő 13 db Körönd tetőtéri ingatlan,	2.365.000	4.243.779	762.167	7.370.946
Dessewffy Investment Kft.-ben lévő Fogarasi Irodaház átsorolás értékesítésre tartott befektetett eszközre	-	709.000		709.000
Összesen	2.365.000	4.632.936	762.167	8.079.946

A Csoport 2023.10.01-én a befektetési célú ingatlanokról a készletekre átsorolta a Dessewffy Investment Kft.-ben található Körönd projekten lévő 13 lakást (2 lakást már 2022. évben készletként tartott nyilván), a Sedona 38 Invest Kft.-ben lévő 12 lakást és garázst, valamint a Grado Estate Zrt.-ben lévő Erzsébet királyné útja projekt értékének 50%-át. Az átsorolás valós értéken történt, melyet a használatban történő változás indokolt, az albe-
tettek jelenleg értékesítés alatt állnak. A Dessewffy Investment Kft.-ben található Fogarasi Irodaház jelenleg értékesítés alatt áll, de a bérbeadás még a tulajdonoson, a leányvállalaton keresztül történik.

A SunDell 2023.05.22-én értékesítette egyik leányvállalatát, a Vendvidék Real Estate Kft.-t, mely miatt a szentgotthárdi ipartelep is kikerült a befektetési célú ingatlanok közül. Ezen kívül a Dessewffy Investment Kft. értékesítette a Paskal Garden Lakóparkban található, eredetileg bérbeadási céllal a SunDell-től vásárolt 10 db irodát és a hozzá tartozó 10 db felszíni beállót, illetve a Dessewffy u. 18-20. szám alatt található irodaházat, a Sedona 38 Invest Kft. és a SunDell között pedig felbontásra került a szerződés a korábban szintén a Paskal Garden Lakóparkban leányvállalat által bérbeadási céllal vásárolt 12 db lakás és 12 db gépkocsi beállóra vonatkozóan. Ezek nagy részét a SunDell 2023. év végére már értékesítette.

A Csoport értékesítésre tartott befektetett eszköznek minősítette, ezért a befektetési célú ingatlanok közül átsorolta a Dessewffy Investment Kft.-ben lévő Fogarasi Irodaház épületét (709.000 eFt) piaci értéken. Az ingatlan megfelel a feltételeknek, mivel jelenleg adásvételi előszerződés került megkötésre. Az értékesítés az átsorolástól (2023.08.17.) számított egy éven belül várhatóan bekövetkezik. A meghirdetett értékesítési ár az eszköz piaci értékéhez képest reális.

A Csoport befektetési célú ingatlanainak valós értékelése 2022. december 31-én és 2023.12.31.-én az alábbiak szerint alakult:

adatok ezer Ft-ban

2022. december 31.	Nem módosított aktív piacokon jegyzett árak (1. szint)	Elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (2. szint)	Nem elérhető és fi- gyelemmel nem kí- sérhető piaci adato- kon alapuló értéke- lési eljárások (3. szint)	Összesen	Valós érték kü- lönbség nyere- ség (+) / veszte- ség (-)
CZADO, L.B.Vetus	-	-	4.220.000	4.220.000	-725.733
Duna parti telkek	-	-	6.584.926	6.584.926	-541.642
Mystery Hotel	-	-	675.000	675.000	-6.500
Dessewffy műhely, iroda	-	-	3.562.796	3.562.796	1.437.760
Dessewffy Körönd	-	-	712.000	712.000	-4.040
Dessewffy Fogarasi Business Center	-	-	611.800	611.800	108.041
Dessewffy Garden irodák	-	-	-	-	-22.419
Dessewffy bemutató- terem értékesítés	-	-	2.620.000	2.620.000	1.082.735
Erzsébet királyné útja	-	-	800.000	800.000	-427
Szentgotthárd iparte- lep	-	-	1.912.381	1.912.381	461.081
XPDON Rose laká- sok	-	-	1.650.000	1.650.000	319.317
Hárshely Resort	-	-	1.292.339	1.292.339	750.439
Sedona Garden gará- zsok	-	-			
Összesen	-	-	24.641.242	24.641.242	2.858.612

adatok ezer Ft-ban

2023. december 31.	Nem módosí- tott aktív pia- cokon jegyzett árak (1. szint)	Elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (2. szint)	Nem elérhető és fi- gyelemmel nem kí- sérhető piaci adato- kon alapuló értéke- lési eljárások (3. szint)	Összesen	Valós érték kü- lönbség nyere- ség (+) / veszte- ség (-)
CZADO, L.B. Vetus	-	-	6.010.000	6.010.000	1.785.368
Duna parti telkek	-	-	6.018.433	6.018.433	-584.296
Mystery Hotel	-	-	2.365.000	2.365.000	236.995
Erzsébet királyné útja	-	-	2.066.000	2.066.000	129.498
XPDON Rose lakások	-	-	1.610.000	1.610.000	-133.584
Hárshegy Resort	-	-	-	-	-126.083
Egyéb tételek *	-	-	-	-	5.772
Konszolidált hitel- felv.ktg.kivezetés	-	-	-	-	
Összesen	-	-	18.069.433	18.069.433	1.313.670

2022. december 31-én a befektetési célú valós értéke 24.641.242 ezer forint volt. 2022. év során a befektetési célú ingatlanok valós érték különbözetéből eredő nyereség 2.858.612 ezer forint volt. Korrekciós tényezőként volt szükséges figyelembe venni a műhely értékesítésénél a korábban elszámolt valós érték különbözetet 22.419 eFt-ot, mely kivezetésre került, az XPDON, Szentgotthárd ipartelep és Duna parti telkek felvásárlásán keletkező különbözetet (452.798 eFt), illetve a konszolidált hitelfelvételi költségek aktiválásánál a valós érték különbözetből 123.922 eFt korrekció keletkezett a piaci értékre történő értékelés miatt, melyek allokálásra kerültek az ingatlanok értékére.

2023. december 31-én a befektetési célú ingatlanok valós értéke 18.069.433 ezer forint volt, a valós érték különbözetéből eredő nyereség pedig 1.313.670 ezer forint.

* Korrekciós tényezőként volt szükség figyelembe venni a Dessewffy Investment Kft-ből a Kodály Körönd még készletre történő átsorolás előtti valós érték különbözetét, a Fogarasi irodaház értékesítési célra tartott befektetett eszközre történő átsorolás előtti valós érték különbözetét, valamint a D18 irodaház értékesítés előtti valós érték különbözetét (-126.083 ezer forint).

Érzékenységvizsgálat:

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

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

Amennyiben a befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történik, az érzékenységvizsgálat nem értelmezhető, mivel egyetlen változó (kínálati ár) alapján történik a valós érték meghatározása. Ennek megfelelően az alábbi befektetési célú ingatlan tekintetében 2023.12.31-i valós érték érzékenységvizsgálat nem került végrehajtásra: Paskal Rose Lakópark bérbeadott lakások, Duna part I. ütem, Duna part II. ütem, Budakeszi út.

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

A Csoport a működő bérbeadási tevékenység keretén belül hasznosított ingatlanok tekintetében, ahol a valós érték meghatározása a nettó jelenérték számításon alapuló módszerrel történt, az elvárt hozam – beleértve a diszkontrátát és tőkésítési rátát – tartalmazza a kihasználtságot, mint egyéb többlethozamot, amely a befektető számára az alapvető elvárt hozam feletti kockázati tényezőt jelent. Így a hozamot, mint változót vizsgáló érzékenységvizsgálat az ingatlanok kihasználtsági szintjére is kiterjed, a Csoport kihasználtság függvényében érzékenységvizsgálatot nem készít.

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

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2023. december 31-én végződő üzleti évre

2022.12.31:

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

2023.12.31.

Ingatlan/ projekt neve	Bérbeadott in- gatlan típusa	Valós érték (ezer forint- ban)	Érzékenységvizsgálat (ada- tok ezer forintban)	Vásárolt, működő bérbeadási tevékenység		
Mystery hotel	Luxusszálloda - üzemeltető által	6.230.000		Változás bérleti díjakban		
				-5%	0%	5%
			0,5%	5.640.000	5.790.000	5.940.000
			0%	6.060.000	6.230.000	6.400.000
			-0,5%	6.550.000	6.750.000	6.940.000
Saját fejlesztésű, tervezett bérbeadási hasznosítású projektek						
Hárshegy Resort	Lakóingatlan	1.610.000		Változás bérleti díjakban és eladási árakban		
				-5%	0%	5%
			0,5%	1 520 000	1 600 000	1 680 000
			0%	1 530 000	1 610 000	1 690 000
			-0,5%	1 530 000	1 620 000	1 700 000
Erzsébet ki- rállyné útja	Lakóingatlan	2.365.000		Változás bérleti díjakban és eladási árakban		
				-5%	0%	5%
			0,5%	2.075.000	2.340.000	2.605.000
			0%	2.100.000	2.365.000	2.630.000
			-0,5%	2.120.000	2.390.000	2.660.000

Kiegészítés az érzékenységvizsgálathoz

Az érzékenység vizsgálat során eltekintettünk a COVID-19 járvány által okozott piaci zavaroktól, ami jelentősen enyhült 2022 első felében, de figyelembe vettük a 2022. februárban kitört orosz-ukrán háború és a Mystery Hotel esetében a 2023-tól hatályos bérleti szerződés módosítást, mely a bérleti időt kitolta 10 évvel, 2032-es lejárattal. Piaci szaktudás alapján, valamint a piac várható teljesítményére vonatkozóan figyelembe vettük bérleti díj, építési költségek és a hozam változását, a gazdasági élettartama során várható működési teljesítményét (számoltunk a megnövekedett inflációs költségekkel is), mely tényezők változása mellett mutatja az ingatlan értékében bekövetkezett változást, azonban figyelmen kívül hagyott olyan tényezőket, amelyek abnormális kereslet vagy kínálati helyzetet teremtenének, vagy egyszeri körülmények, amelyek az átlagostól eltérnek. Vizsgálatunk kiindulópontját a jelenlegi piaci bérleti díjak képezték.

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

3.4. Tőkemódszerrel értékelt részesedések

Az alábbiakban található a Csoport társult és közös vezetésű vállalkozásai 2022. december 31-én és 2023. december 31-én. Minden társult és közös vezetésű vállalkozás az IAS 28 szerinti tőkemódszer alapján került értékelésre.

Entitás neve	2022.12.31	2023.12.31
PhoenArchitekt Kft	Társult vállalkozás	-
Meqhlyn Kft.	Közös vezetésű vállalkozás	-

A befektetések könyv szerinti értéke az egyes időszakok végén:

adatok ezer forintban

Entitás neve	2022.12.31	2023.12.31
PhoenArchitekt Kft	0	0
Meqhlyn Kft.	1 325 534	0

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

adatok ezer forintban

	Magya- rázatok	2022	2023
Nyitó érték január 1-én		1 329 533	1.325.534
Társult és közös vezetésű vállalatokban tárgyévben vásárolt befektetés értéke	[1]	0	0
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	[2]	-4 000	21.770
<i>Társult és közös vezetésű vállalkozások megszerzésekor a fizetett ellenértékben lévő negatív üzleti vagy cégérték</i>	[2a]	0	0
<i>Társult és közös vezetésű vállalatok saját tőke változásából Csoportra jutó rész</i>	[2b]	-4 000	21.770
Társult vállalatból leányvállalattá válás	[3]	0	-1.341.960
Társult és közös vezetésű vállalatok értékesítése	[4]	0	-900
Társult vállalat átsorolása egyéb részesedéssé	[5]	0	-4.443
Egyéb		0	0
Záró érték december 31-én		1 325 534	0

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

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

[3] A Csoport 2023 december 06.-án ellenőrzést szerzett a Meqhlyn Kft. felett, így az ebben az időszakban már leányvállalatként került konszolidálásra. Az akvizíció további részletei az 5.1.1. megjegyzésben kerültek bemutatásra.

[4] A Csoport a 2023. év folyamán a PhoenArchitekt Kft-ben lévő 49%-os részesedéséből 30%-ot értékesített.

[5] A Csoport tulajdonában maradt 19%-os PhoenArchitekt Kft-ben lévő részesedés átsorolásra került az egyéb részesedések közé.

A csoport szempontjából jelentős társult vagy közös vezetésű vállalkozások pénzügyi adatai

2023. december 06-án a Csoport megvásárolta a Meqhlyn Kft. 40,91%-át, ezáltal a Kft. a 2023. év végére leányvállalattá vált. A Meqhlyn Kft. nem kötelezett konszolidált pénzügyi kimutatások készítésére, így a lenti táblázatok a Meqhlyn Kft. egyedi IFRS szabályok szerinti adatait tartalmazzák az összehasonlítható időszakokra vonatkozóan:

<i>adatok ezer forintban</i>	Meqhlyn Kft
Könyv szerinti érték egyeztetése	2022.12.31
Nyitó konszolidált nettó eszközérték 2021.12.31	2.652.747
2022. évi eredmény	258.320
Záró konszolidált nettó eszközérték 2022.12.31	2.911.067
Változás a befektetésekben	
Csoportra jutó rész (%)	50%
Csoportra jutó nyereség (ezer Ft)	1.455.534
Csoporton belül adott osztalék	-130.000
Tőke módszerrel értékelt részesedések záró érték 2022.12.31	1.325.534

A Kft. 40,91%-át a GOPD Nyrt. 2.155.000 eFt-ért vásárolta meg külső féltől. A felvásárlás időpontjában a Meqhlyn Kft. nettó eszközértéke az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	Könyv szerinti érték a felvásárlás napján 2023.12.06.-án
Tőke módszerrel értékelt részesedések	2.298.349
Követelések	28.564
Pénzeszközök	183
Eszközök összesen	2.327.095
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	-76
Egyéb rövid lej. Köt	-4.283
Passzív időbeli elhatárolások	0
Kötelezettségek összesen	-4.359
Nettó eszközérték	2.322.736

A Kft. eszközeit a SunDell Estate Nyrt.-ben lévő törzsrészesvények képezik, ennél fogva a felvásárlás következtében a Csoport növelte részesedését a SunDell Estate Nyrt.-ben: a SunDell kapcsán meglévő nem kontrolláló érdekelttség értéke 2.839.361 eFt-tal csökkent. Ezzel párhuzamosan, mivel a Meqhlyn Kft. nem 100%-ban került a Csoport tulajdonába, a Kft. tekintetében felvételre került 211.137 eFt értékű nem kontrolláló érdekelttség.

3.5. Hosszú lejáratú egyéb követelések

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.12.31
Hosszú lejáratú egyéb követelések	-	803.508
Összesen	-	803.508

A hosszú lejáratú egyéb követelések közé került átsorolásra a SunDell Estate Nyrt. egyik leányvállalata által a generálkivitelezőnek adott előleg azon része, mely éve túl kerül majd visszavonásra.

3.6. Készletek

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.12.31
Befejezetlen termelés és félkész termékek	8.927.281	16.769.263
Késztermékek	14.958.083	6.846.010
Kereskedelmi áruk és közvetített szolgáltatások	7.222.784	6.268.308
Összesen	31.108.148	29.883.581

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

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

A Csoport nem tart nyilván kötelezettségek biztosítékeként elzálogosított készleteket.

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

<i>adatok ezer forintban</i>	Készletek
Nyitó érték 2022. január 1-én	40.026.069
Fejlesztési költségek	8.994.367
Beszerzés	3.900.632
Aktivált kamatok	1.406.782
Átsorolás befektetési célú ingatlanra	-1.661.550
Kivezetések (értékesítés)	-21.558.152
Záró érték 2022. december 31-én	31.108.148
Fejlesztési költségek	7.176.506
Beszerzés	1.324.693
Aktivált kamatok	1.616.377
Átsorolás befektetési célú ingatlanról	6.304.863
Kivezetések (értékesítés, birtokba adás)	-17.647.006
Záró érték 2023. december 31-én	29.883.581

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

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

A beruházáshoz kapcsolódóan 2023. évben aktiválási ráta számítást alkalmazva arányosan aktiválta a hitelfelvételi költségeket, mind az általános, mind a speciális célú hitelek esetén.

Mivel a ténylegesen felmerül fejlesztési költségek (készlet érték) egyenlege kisebb, mint a 2023.12.31-ei záró hitelállomány, a tárgyévben felmerült kamatráfordításra aktiválási rátát kell alkalmazni.

A Csoport által kikalkulált aktiválási ráta alapján a felmerült kamatráfordítás 100%-át lehetett aktiválni a projektekre.

Hitelfelvételi költségek alakulása:

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.12.31
Általános célú hitelek kamatráfordítása	1.406.782	1.616.377
Összesen aktivált időszaki kamat	1.406.782	1.616.377

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.

Értékvesztés mozgástábla:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
Nyitó érték 2022. január 1-én	879.597
Értékvesztés	289.480
Értékvesztés visszairása	-553.941
Záró érték 2022. december 31-én	615.136
Értékvesztés	1.462.843
Értékvesztés visszairása	-534.958
Záró érték 2023. december 31-én	1.543.021

3.7. Vevői követelések

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.12.31
Vevőkövetelések	1.259.705	2.319.958
Vevői értékvesztés	-938	-17.968
Összesen	1.258.767	2.301.990

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

2022.12.31-én 938 ezer forint, míg 2023.12.31.-én 17.968 ezer forint hitelezési veszteséget azonosított a Csoport, így a vevőkövetelés nettó módon került elszámolásra.

A vevőkövetelések a 2022. évhez képest megnövekedtek, a Paskal Garden „A”, „B” és „C” épületeinek átadása miatt jellemzően a vételár utolsó 1-10%-nak kifizetése korlátozásra került a vevők számára az épület társasházi bejegyzésének és használatbavételi engedély megszerzésének időpontjáig, mely év vége előtt, 2023.12.20-én történt. Emiatt az utolsó vételárrészletek kifizetése, valamint a vevői hitelfolyósítás 2024. I. negyedévében történik.

Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:
Nyitó érték 2022. január 1-én	-
Tárgyévi növekedés	938
Tárgyévi csökkenés (visszairás)	-
Záró érték 2022. december 31-én	938
Tárgyévi növekedés	17.030
Tárgyévi csökkenés (visszairás)	-
Záró érték 2023. december 31-én	17.968

3.8. Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.12.31
Lízingkövetelések	235.074	211.567
Lízingkövetelések összesen	235.074	211.567

Egyéb követelések		
Adott előlegek	3.405.680	5.152.549
Részesedések értékesítéséből származó követelés	220.000	220.000
Saját részvény értékesítésével kapcsolatos követelés	882.000	0
Vevői előleg áfa	737.260	469.103
Áfa követelés	354.699	78.215
Osztalék követelés	0	220.000
Részesedésvásárlások kapcsán fennálló követelés	0	400.000
Különféle egyéb követelések	663.519	445.831
Aktív időbeli elhatárolások	530.926	682.989
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások összesen	6.794.085	7.668.687
Egyéb követelések értékvesztése:	0	-125.629
Összesen:	6.794.085	7.543.058
<i>Ebből pénzügyi eszközök:</i>	<i>2.120.218</i>	<i>1.364.046</i>
<i>Ebből nem pénzügyi eszközök:</i>	<i>4.673.866</i>	<i>6.179.012</i>
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek		
Ingatlanközvetítői jutalék, ügyvédi díj	450.401	255.262
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek összesen	450.401	255.262

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 operatív lízingből származó követelések egyenlege 2022.12.31-én 235.074 ezer Ft, míg 2023.12.31-én 211.567 ezer forint volt, mivel 2023.01.01-től megváltoztak a bérleti szerződés feltételei és a bérleti díj már egyenletesen, fix összegben keletkezik.

Az egyéb követelések között kerülnek kimutatásra a beruházásokra és szolgáltatásokra a generálkivitelezőknek adott előlegek, a különféle egyéb követelések (vevői előlegek általános forgalmi adó, közvetített szolgáltatások), valamint az aktív időbeli elhatárolások.

A Csoport a 2023. évben hitelkockázatot azonosított az 500 millió forint feletti adott előlegek esetén, így ahol ezt szükségesnek látta, értékvesztést számolt el 125.629 eFt értékben.

Egyéb követelésekre képzett értékvesztés változása:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:
Nyitó érték 2022. január 1-én	-
Növekedés	-
Csökkenés (visszairás)	-
Záró érték 2022. december 31-én	-
Növekedés	125.629
Csökkenés (visszairás)	-
Záró érték 2023. december 31-én	125.629

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

3.9. Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek

<i>adatok ezer forintban</i>	Minősítési kategória	2022.12.31	2023.12.31
Készpénz állomány	-	248	48
Bankbetétek Ft-ban	Baa1, Baa3	700.982	110.834
Bankbetétek euró-ban	Baa3	20.486	5.393
Bankbetétek óvadék	-	3.000	0
Összesen		724.716	116.275

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. A MagNet Bank Zrt. nem rendelkezik hitelminősítéssel, azonban a banknál csak 10% alatti a fenti egyenlegről a pénzeszközök összege.

3.10. Saját tőke

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.12.31
Jegyzett tőke	25.000	25.000
Tőketartalék	2.080.000	2.080.000
Eredménytartalék	10.951.034	8.364.952
Egyéb tartalékok és tőkeelemek	0	360.987
Visszavásárolt saját részvény	-1.102.000	-1.102.000
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen	11.954.034	9.728.938
Nem ellenőrző érdekeltség	13.062.302	8.372.200
Saját tőke összesen	25.016.336	18.101.138

3.10.1. Jegyzett tőke és törzsrészesvények alakulása

<i>adatok ezer forintban</i>	Jegyzett tőke változása	Névérték (Ft/db)	Mennyiség (db)
Nyitó érték 2022. január 1-én	25.000	1 Ft	25.000.000
Névérték változás	-	-	-
Tárgyévi részvénykibocsátás	-	-	-
Záró érték 2022. december 31-én	25.000	1 Ft	25.000.000
Névérték változás	-	-	-
Tárgyévi részvénykibocsátás	-	-	-
Záró érték 2023. december 31-én	25.000	1 Ft	25.000.000

A GOPD Nyrt. jegyzett tőkéje 2023. december 31-én 25.000 ezer Ft, mely 25.000.000 darab, egyenként 1 forint névértékű törzsrészesvényből áll. Az IFRS szerinti jegyzett tőke megegyezik a cégbíróságon bejegyzett alaptőkével.

3.10.2. Tőketartalék

<i>adatok ezer forintban</i>	Tőketartalék
Nyitó érték 2022. január 1-én	2.080.000
Tárgyévi részvénykibocsátás névértéken felüli része	0
Záró érték 2022. december 31-én	2.080.000
Záró érték 2023. december 31-én	2.080.000

A tőketartalék összegében a 2022.12.31.-i állapothoz képest nem történt változás a 2023. évben.

3.10.3. Eredménytartalék

<i>adatok ezer forintban</i>	Eredménytartalék
Nyitó érték 2022. január 1-én	11 362 939
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	-921 416
Tárgyévi eredmény	509 511
Záró érték 2022. december 31-én	10 951 034
Tárgyévi eredmény	6.066
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	-2.592.149
Záró érték 2023. december 31-én	8.364.952

A nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakciók a tárgyévben a Copa Carpa Kft. 50%-ának, valamint a Meqhlyn Kft. 40,91%-ának a vásárláshoz kapcsolódnak. További információk a 3.10.5. megjegyzés nem ellenőrző részesedések mozgástáblájának magyarázatában ([4] pont) található.

3.10.4. Egyéb tartalékok és tőkeelemek

<i>adatok ezer forintban</i>	Egyéb tartalékok és tőkeelemek
Nyitó érték 2022. január 1-én	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	-
Záró érték 2022. december 31-én	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	360.987
Záró érték 2023. december 31-én	360.987

3.10.5. Nem ellenőrző érdekeltség

A csoport alábbi tagjai rendelkeznek nem ellenőrző érdekeltséggel:

Entitás neve	Székhely	2022.12.31	2023.12.31
Copa Carpa	Magyarország	50,00%	0,00%
Sundell Estate Nyrt.*	Magyarország	39,67%	24,73%
Meqhlyn Kft.	Magyarország	0,00%	9,09%
Piandos Kft.	Magyarország	0,00%	33,33%

A SunDell Estate Nyrt. részesedés értéke 24,73%, tekintettel arra, hogy a GOPD Nyrt. és az MFB Invest Zrt. között kötött befektetési és szindikátusi megállapodás alapján a GOPD Nyrt. szempontjából az MFB Invest Zrt., valamint az MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap részesedése nem minősül nem ellenőrző részesedésnek.

Nem ellenőrző érdekeltség jutó eredmény **Nem ellenőrző érdekeltség értéke**

Entitás neve	2022	2023	2022.12.31	2023.12.31
Copa Carpa Kft.	-8.641	-5.429	889.015	0
Grado Estate Zrt.	-3.928	0	0	0
Sundell Estate Nyrt.	80.673	-36.654	12.173.287	8.082.272
Meqhlyn Kft.	0	-77	0	211.059
Piandos Kft.	0	131	0	78.869
Összesen	68.104	-42.029	13.062.302	8.372.200

Az alábbi táblázat a nem ellenőrző érdekeltségek mozgásait tartalmazza:

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyarázat	2022	2023
Nyitó egyenleg január 1-jén		10.633.162	13.062.302
Leányvállalatok megszerzése	[1]	0	289.875
Osztalék nem ellenőrző részesedésnek	[2]	-979.000	-1.215.000
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó eredmény	[3]	68.104	-42.029
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	[4]	-1.202.464	-3.722.948
Leányvállalat értékesítése	[5]	0	0
Saját részvény visszavásárlás értékesítés	[6]	4.542.500	0
Záró egyenleg december 31-én		13.062.302	8.372.200

[1] A nem ellenőrző érdekeltség értéke ezen pont kapcsán 2023-ben a Piandos Kft és a Meqhlyn Kft.. megszerzése miatt növekedett.

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

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

[4] A Csoport 2023. decemberében megszerezte a Copa Carpa Kft. másik 50%-át, így ez a Kft. 100%-os leányvállalattá vált, valamint megszerezte a Meqhlyn Kft. 40,91%-os üzletrészét is.

A Copa Carpa Kft. 50%-ának, valamint a Meqhlyn Kft. 40,91%-ának megvásárlása módosította a Sundell Estate Nyrt-ben fennálló nem ellenőrző érdekeltség értékét is, mivel a Copa Carpa és a Meqhlyn Kft. is 10,45%-os részesedéssel rendelkezett a Sundell Estate Nyrt-ben az üzletrészek vásárlásának időpontjában. A táblázat [4] sora a két változás nem ellenőrző érdekeltségre gyakorolt együttes hatását tartalmazza.

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

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

- Kötvénytartozások: tevékenységet finanszírozó
- Beruházási hitelek: NHP hitel, leányvállalat beruházását támogató
- Hosszú lejáratú hitel: Copa Carpa Kft. és Meqhlyn Kft. megvásárlását finanszírozó

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.12.31
Kötvénytartozások	18 634 679	18.654.137
Hosszú lejáratú hitelek	472 800	2.662.480
Összesen	19 107 479	21.316.617

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
2022. évi kamat	294.603
2022. évi törlesztés	-272.250
Könyv szerinti érték 2022. december 31-én	5.044.548
Tárgyévi kamat	310.326
Törlesztés (kamatfizetés)	-272.250
Kötvénykötelezettség 2023. december 31-én	5.082.624
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>272.250</i>

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	Sundell – 2030/A kötvény
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2020.11.10
Futamidő lejárat	2030.11.12
Ügyleti kamatláb	3,25%
Piaci kamatláb	6,20%
Kötvénykötelezettség értéke 2023. december 31-én	9.843.553
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>357.500</i>

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	Sundell – 2031/A Green kötvény
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2021.07.09
Futamidő lejárat	2031.07.09
Ügyleti kamatláb	3,65%
Piaci kamatláb	6,24%
Kötvénykötelezettség értéke 2023. december 31-én	4.905.903
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>200.750</i>

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

A GOPD Nyrt. 2023.12.06.-án hosszú lejáratú kamattámogatott hitelt vett fel a Copa Carpa Kft. 50%-os és a Meqhlyn Kft. 40,91%-os üzletrészeinek megvásárlására a Baross Gábor Újraiparosítási Hitelprogram keretében. A felvett hitelösszeg: 3.356.500 eFt, futamidejének lejárat 2027.02.28, kamattörlesztés félévente a naptári félév utolsó hónapjában, tőketörlesztés szintén félévente, az év 02. és 08. hónapjában van (először 2024.08.31.-én). Tekintettel arra, hogy a Csoport a pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken tartja nyilván, a felvásárlással keletkezett hitel különbözetet azonnal az eredményben számolta el.

<i>adatok ezer forintban</i>	MFB Invest kölcsön 2023. év
Visszaváltási kötelezettség	
Folyósítás dátuma	2023.12.06
Futamidő lejárat	2027.02.28
Ügyleti kamatláb	6,00%
Piaci kamatláb	15,15%
Bevont forrás	3.356.500
Kezdeti költségek	116.028
Kamattámogatás	501.442
Tárgyévi kamat	26 593
Törlesztés	0
Kötelezettség 2023. december 31-én	2 765 624
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>559 417</i>

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

adatok ezer forintban

XPDON – NHP hitel

Hosszú lejáratú hitel

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

Hosszú lejáratú hitel értéke 2023. december 31-én	456.274
--	----------------

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

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

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

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

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

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

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

3.12. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.12.31
GOPD NKP kötvény prémium érték hosszú lejáratú része	457 804	403.744
MFB Invest szindikátusi megállapodásból származó kötelezettség	8 106 193	8.636.196
Összesen	8 563 997	9.039.940

A Csoport az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között egyrészt 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.

A GOPD Nyrt. az MFB Invest Zrt-vel kötött befektetési és szindikátusi megállapodás alapján 2022.-ben 1.510 db, míg 2023.-ban 6.043 kötelező SunDell részvény visszavásárlást hajtott végre, mely csökkenti a kötelezettséget.

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

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	MFB Invest kölcsön
Visszaváltási kötelezettség	
Kibocsátás dátuma	2022.04.01
Futamidő lejárat	2029.12.31
Ügyleti kamatláb	8,50%
Piaci kamatláb	9,51%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	8 575 700
2022. évi kamat	611.951
2022. évi törlesztés	-171.892
Visszaváltási kötelezettség 2022. december 31-én	9.015.759
Tárgyévi kamat	857.827
Törlesztés	-347.343
Visszaváltási kötelezettség 2023. december 31-én	9.526.243
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>890.047</i>

3.13. Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.12.31
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	122.019	909.520
Összesen	122.019	909.520

A rövid lejáratú kölcsönök a tagi kölcsönt, ügyvezetői és egyéb társaságoktól kapott kölcsönt tartalmazzák, valamint a 2023-ban felvett hosszú lejáratú kamattámogatott hitel éven belül esedékes tőketörlesztő részletét.

Rövid lejáratú kölcsönök feltételei:

<i>adatok ezer forintban</i>	Effektív kamatláb (EIR)	Lejárat	2022.12.31	2023.12.31
Lagoune Invest Kft. kölcsön	0%	éven belüli	122.000	0
Ügyvezetői kölcsön	0%	éven belüli	19	0
Egyéb társaságtól kapott kölcsön	0%	éven belüli	0	350.103
Rövid lejáratú hitel	6%	éven belüli	0	559.417
Összesen			122.019	909.520

3.14. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.12.31
Szállítói kötelezettségek	72.564	365.885
Összesen	72.564	365.885

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

3.15. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.12.31
Adók és járulékok	362.774	136.016
Passzív időbeli elhatárolások	848.224	1.436.492
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	144.226	281.880
Kötvény és visszaváltási kötelezettség kamat rövid lejáratú része	1.797.547	1.774.607
Összesen	3.152.771	3.628.995
<i>Ebből: pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>2.153.860</i>	<i>2.322.111</i>
<i>Ebből: nem pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>998.911</i>	<i>1.306.884</i>

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.12.31
Generálkivitelezői költségek, műszaki ellenőri tevékenységek, könyvvizsgálati díj, tanácsadói szolgáltatások	402.846	656.224
Árbevétel elhatárolás	436.004	701.515
Bankköltség	5.493	1.212
Kamatelhatárolás és egyéb költség	3.881	77.541
Összesen	848.224	1.436.492

A Csoport a felmerült anyag- alvállalkozói és egyéb költségek elhatárolásai között az épületépítési projekt-szervezés tevékenysége kapcsán elhatárolt költségek szerepelnek. A 2022. és a 2023. évi árbevétel elhatárolás a Sundell Estate Nyrt.-hez kapcsolódik.

3.16. Szerződéses kötelezettségek (vevőktől kapott előlegek)

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.12.31
Paskal Rose Lakópark vevői előlegek és foglalók	46.850	71.650
Paskal Garden Lakópark vevői előlegek és foglalók	9.883.469	3.039.449
Hárshegy Resort előlegek	200.000	200.000
Körönd koncepció vevői előlegek	75.000	960.000
West5 Lakópark Csata utca vevői előlegek és foglalók	898.306	33.203
Hun utca (Catanum) vevői előlegek és foglalók	0	2.046.072
Paskal Rose 2 lakópark előlegek és foglalók	0	1.508.732
Üllő vevői előlegek és foglalók	0	11.300
Összesen	11.103.625	7.870.406
<i>Ebből: hosszú lejáratú</i>	<i>0</i>	<i>2.046.072</i>
<i>Ebből: rövid lejáratú</i>	<i>11.103.625</i>	<i>5.824.334</i>

A Csoport a szerződéses kötelezettségek között mutatja ki az értékesített lakásokhoz kapcsolódó vevői előlegeket. Éven túli vevői előleg 2023. évben a Hun utcai projektekre kapott vevői előleg, ugyanis az építkezés várhatóan egy évben túl fejeződik be. Az éven túli előleg tartalmaz jelentős finanszírozási komponenst, melynek értékét a kimutatott előleg összege tartalmazza (40.062 eFt).

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

3.17. Pénzügyi instrumentumok valós értéke

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke értékelési kategóriánkként:

<i>adatok ezer forintban</i>	Könyv szerinti érték	Valós érték
2022. december 31		
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	724.716	724.716
Vevői követelések	1.258.767	1.258.767
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	6.794.085	6.794.085
Összesen	8.777.568	8.777.568

<i>adatok ezer forintban</i>	Könyv szerinti érték	Valós érték
2022. december 31		
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvénykötelezettséget is)	19.565.283	11.818.766
Kölcsönkötelezettség	8.106.193	7.001.975
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	72.564	72.564
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	122.019	122.019
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	2.153.860	2.153.860
Összesen	30.019.919	21.169.184

<i>adatok ezer forintban</i>	Könyv szerinti érték	Valós érték
2023. december 31		
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	116.275	116.275
Vevői követelések	2.301.990	2.301.990
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	7.543.058	7.543.058
Összesen	9.961.323	9.961.323

<i>adatok ezer forintban</i>	Könyv szerinti érték	Valós érték
2023. december 31		
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvénykötelezettséget is)	21.720.361	16.311.856
Kölcsönkötelezettség	8.636.196	6.741.458
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	365.885	365.885
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	909.520	909.520
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	2.322.111	2.322.111
Összesen	33.954.073	26.650.830

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. 2022. és 2023. decemberében a GOPD által kibocsátott NKP kötvények kibocsátása óta a piaci kötvényhozamok emelkedtek, így azok valós értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értékük. A SunDell Estate Nyrt-hez kapcsolódó NKP és Green kötvények az IFRS 3 szabályainak megfelelően az akvizíció pillanatában valós értéken kerültek felvételre.

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő magyarázatok

4.1. Árbevétel és egyéb működési bevételek

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

<i>adatok ezer forintban</i>	2022	2023
Saját fejlesztésű ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel	15.438.227	20.307.613
Operatív lízingből származó árbevétel	303.582	509.011
Egyéb bevétel	194.676	500.877
Összesen	15.936.485	21.317.501

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

Az eladott ingatlanok száma 2022. évben a Csoportban 229 db, 2023. évben 196 db volt.

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	2022	2023
Készletek visszaírt értékvesztése	172.129	184.450
Kapott kártérítés, foglaló	22.547	12.400
Befektetési célú ingatlanok értékesítése	-	304.027
Összesen	194.676	500.877

4.1.1. IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2022.12.31	2023.12.31
Lízingbevétel (kivéve az indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételeket) (+)	303.582	509.011
Indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételek (+)	0	0
Lízingbevétel összesen	303.582	509.011

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2022.12.31	2023.12.31
Éven belül esedékes	517.329	398.874
1-5 év között esedékes	1.880.815	1.994.370
5 éven túl esedékes	2.138.136	1.148.340
Összesen	4.536.280	3.541.584

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

4.2. Saját termelésű készletek állományváltozása

A Csoport az aktivált saját teljesítmények között a saját termelésű készletek állományváltozását mutatja ki. A Csoport a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő épületeken és telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az értékesített ingatlanok ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki, melynek értéke a tárgyévben -8.640.153 ezer Ft, míg előző évben -8.822.712 ezer Ft volt.

4.3. Anyagköltségek

A Csoport az anyagköltségek között jellemzően a közüzemi díjakat és a vásárolt telkek értékét mutatja ki, melyek a tárgyévben -37.406 ezer Ft-ot, míg előző évben 473.358 eFt-ot tettek ki.

4.4. Igénybe vett szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	2022	2023
Bérleti díjak	2.875	1.380
Hirdetés, reklám, marketing költségei	80.495	95.902
Ügyviteli, számviteli és tanácsadási szolgáltatások költségei	215.811	179.483
Pénzügyi tanácsadás	0	188.640
Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége	6.536.082	7.665.440
Értékesítéshez felmerült szolgáltatások költségei	0	461.171
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	233.379	339.149
Összesen	7.068.642	8.931.165

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

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

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

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

4.5. Eladott áruk beszerzési értéke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2022	2023
Eladott áruk beszerzési értéke	839.233	4.405.302
Összesen	839.233	4.405.302

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

4.6. Egyéb szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	2022	2023
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	5.739	10.392
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	74.248	83.383
Biztosítási díjak	6.971	6.110
Részvények forgalomban tartási díja	13.451	17.593
Különféle egyéb költségek (posta)	0	8
Összesen	100.409	117.486

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

4.7. Személyi jellegű ráfordítások

<i>adatok ezer forintban</i>	2022	2023
Béreköltségek	195.913	284.484
Bérbérlések	24.012	34.919
Személyi jellegű egyéb kifizetések	2.888	9.579
Összesen	222.813	328.982

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

A Csoport átlagos statisztikai állományi létszáma a tárgyidőszakban 20 fő, előző időszakban 15 fő volt.

4.8. Értékcsökkenés és amortizáció

A Csoport az értékcsökkenés és amortizációs leírás során mutatja ki az immateriális javak és tárgyi eszközök amortizációját és értékcsökkenést. Az értékcsökkenés lineáris módszerrel kerül elszámolásra. Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése a tárgyévben 3.328 ezer forint, míg előző évben 1.905 ezer forintot tett ki.

A tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenést és amortizációt a 3.2 pont tartalmazza.

4.9. Egyéb működési ráfordítások

<i>adatok ezer forintban</i>	2022	2023
Értékesített immateriális javak és tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	55	0
Kötbér, késedelmi kamat és behajtási költségátalány	2.100	19.062
Elszámolt adók, illetékek, hozzájárulások	141.131	56.009
Adott támogatás	0	2.000
Térítés nélkül átadott telekrész Budakeszi út	0	42.205
Költségek (ráfordítások) ellentételezésére adott juttatás	27.635	0
Tárgyi eszközökre, vevői követelésekre elszámolt értékvesztés	45.253	142.659
Különféle egyéb ráfordítások	2.307	138.668
Innovációs járulék	0	18.783
Összesen	218.481	419.386

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, innovációs

járulék, vevői és egyéb követelésekre és tárgyi eszközökre elszámolt értékvesztés, az adott támogatás, valamint az egyéb kerekítési különbözetek.

Az Anyavállalat 2023. szeptember 29-én telekhatár-rendezéssel vegyes ingyenes területátadási megállapodást kötött a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzattal, miszerint térítésmentesen átadott számára a meglévő területből 512m²-t közterület céljára.

4.10. Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2022.12.31	2023.12.31
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	2.858.612	1.313.670
Összesen	2.858.612	1.313.670

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

4.11. Pénzügyi műveletek eredménye

<i>adatok ezer forintban</i>	2022	2023
Pénzügyi műveletek bevételei		
Kapott kamatok	52.275	650.741
Árfolyamnyereség	20.030	12.815
Részesedés értékesítésén elért nyereség	0	262.589
Egyéb pénzügyi műveletek	66.284	57.481
Bevételek összesen	138.589	986.626

<i>adatok ezer forintban</i>	2022	2023
Pénzügyi műveletek ráfordításai		
Fizetett kamatok	542.445	716.975
Árfolyamveszteség	862	26.489
Ráfordítások összesen	543.307	743.464

A kapott kamatok között került kimutatásra a 2023-ban felvett hosszú lejáratú kamattámogatott hitel kapcsán elszámolt 501.442 eFt kamattámogatás.

A fizetett kamatok között kerül kimutatásra az operatív lízing során felmerülő kamatráfordítás, alkalmazva az effektív kamatláb módszert. A beruházási és fejlesztési hitelek, valamint a kötvény után fizetendő kamatok szintén ezen a soron vannak kimutatva. Az árfolyamveszteség a deviza- és valutakészletek átértékeléseiből adódik. Az általános célú hitelek (kötvények) kamata aktiválásra került, így az a készletek között jelenik meg. (Izd. 3.6 megjegyzés készletek)

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

A társult és közös vezetésű vállalkozások saját tőke változásából a Csoportra jutó rész a 2022. évben -4.000 eFt, míg 2023.-ban 21.770 eFt volt.

A tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedéshez kapcsolódó magyarázatok a 3.4 megjegyzésben, a tőkemódszerrel értékelt társult vállalkozások mozgástáblája kapcsán kerültek bemutatásra ([2b] pont).

4.13. Nyereségadók

<i>adatok ezer forintban</i>	2022	2023
Társasági adó	-49 275	26.936
Helyi iparüzési adó	-8 230	0
Összesen	-57 505	26.936
Halasztott adó (- ráfordítás/ + bevétel)	3 705	55.169
Összesen	3 705	55.169
Adóráfordítás	-61 210	82.105

Az effektív adó levezetést az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>adatok ezer HUF-ban</i>	Magya- rázatok	2022	2023
Adózás előtti eredmény		638 826	12.895
Anyavállalat nyereségadó kulcsával (9%) számított elvárt nyereségadó		57 494	1.161
Adóhatások:			
Leányvállalat értékesítésén keletkezett eredmény adóhatása	[1]	0	23.084
Leányvállalatok megszerzésekor keletkezett negatív üzleti vagy cégérték adóhatása	[2]	0	0
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés adóhatása	[3]	360	1.959
Társult és közös vezetésű vállalatok értékesítésén keletkezett eredmény	[1]	0	549
Tőke módszeres részesedés valós érték különbözete leányvállalattá válás miatt	[4]	0	-73.174
Korábbi években képzett elhatárolt veszteség leírása	[5]	-963	0
Egyéb	[6]	4 319	128.526
Nyereségadó		61 210	82.105

[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 tőke módszerrel 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 tőke módszerrel értékelt érteke közötti különözetre.

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

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

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

4.14. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

EPS (alap és hígított) folytatódó tevékenység	2022	2023
Adózott eredmény (eFt)	577.615	6.066
Folytatódó tevékenységből	577.615	6.066
Megszűnő tevékenységből	0	0
Törzsrészcvények súlyozott átlagos száma (db)	24.873.973	24.000.000
Egy törzsrészcvényre jutó eredmény a részvcények súlyozott átlagos száma alapján (Ft/db)	23,22	0,25
Folytatódó tevékenységből	23,22	0,25
Megszűnt tevékenységből	0,00	0,00

A hígított részvcényenkénti eredmény számításánál a forgalomban lévő törzsrészcvények átlagos számát módosítani kell, azzal a feltételezéssel, hogy az összes potenciális hígító hatású instrumentum részvcényre lesz cserélve. 2022. december 31-én és 2023. december 31-én a Csoport nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészcvcénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A törzsrészcvények súlyozott átlagos számához kapcsolódó magyarázatok:

- Az IAS 33 standard 26. bekezdése alapján az adott időszak során és minden bemutatott időszakban a forgalomban lévő törzsrészcvények számának súlyozott átlagát helyesbíteni kell azokkal a – potenciális törzsrészcvények átváltásán kívüli – eseményekkel, amelyek a források megfelelő megváltoztatása nélkül változtatták meg a forgalomban lévő törzsrészcvények számát.
- A törzsrészcvények darabszáma 25.000.000 db, a Csoport rendelkezik 1.000.000 db visszavásárolt saját részvcénnyel.

5. Felvásárlások és értékesítések

5.1. 2023 során történt felvásárlások

5.1.1. Copa Carpa Kft. és Meqhlyn Kft. felvásárlása

A GOPD Nyrt. az egyik leányvállalatán keresztül már a felvásárlást megelőzően is rendelkezett 50% részesedéssel a Copa Carpa Kft.-ben, és korábban is leányvállalként konszolidálta a Kft. (ld. 1.2 pont). Ezen meglévő részesedés mellé vásárolta meg 2023.12.06.-án a GOPD Nyrt a Copa Carpa Kft. másik 50%-os nem kontrolláló érdekeltségű részesedését is, így ettől az időponttól a Kft. 100%-os leányvállaltnak minősül.

Tranzakció jellege	Nem kontrolláló érdekeltség tulajdonrészének megszerzése
Megszerzés dátuma	2023.12.06
Részesedés mértéke	50%

A GOPD Nyrt. egy másik leányvállalatán keresztül a Meqhlyn Kft.-ben is rendelkezett már az 50%-os részesedéssel, a Kft.-t mint közös vezetéű vállalkozást tökemódszerrel konszolidálta. Ezen meglévő részesedés mellé vásárolta meg a GOPD Nyrt. szintén 2023.12.06.-án a Kft. 40,91%-os nem kontrolláló érdekeltségű részesedését is, így ettől az időponttól a Kft. leányvállalként került konszolidálásra. (Részletesebb leírást ld. a 3.4 pontban.)

Tranzakció jellege	Nem kontrolláló érdekeltség tulajdonrészének megszerzése
Megszerzés dátuma	2023.12.06
Részesedés mértéke	40,91%

A tranzakciók háttere:

Mind a Copa Carpa Kft., mind a Meqhlyn Kft. rendelkezik részesedéssel a SunDell Estate Nyrt.-ben. A GOPD Nyrt. célja a felvásárlásokkal az volt, hogy tovább növelje közvetlen/közvetett részesedését a SunDell Estate Nyrt.-ben.

A tranzakciók eredményeként egyrészt a két Kft.-ben lévő nem kontrolláló érdekeltség csökkent: a Copa Carpa Kft. esetében 2023.12.31.-én már nincs nem kontrolláló érdekeltségű részesedés, a Meqhlyn Kft. esetében pedig az eddigi 50%-ról 9,09%-ra csökkent a nem kontrolláló érdekeltségű részesedés; másrészt azáltal, hogy a Kft.-k felvásárlása révén növekedett a GOPD Nyrt. SunDell Estate Nyrt.-ben lévő részesedése, csökkent a SunDell Estate Nyrt.-ben lévő nem kontrolláló érdekeltségű részesedés is.

5.1.2. Piandos Kft. felvásárlása

A GOPD Nyrt. 2023-ban szerződést kötött a Piandos Kft. 66,67%-os üzletrészének megvásárlására, amely tranzakció 2023.12.14.-én le is zajlott. A tranzakciós ár 157.476 eFt volt.

Tranzakció áttete:

A Piandos Kft. a tulajdonosa a 8623 Balatonföldvár 1555/12-es hrsz.-ú telekingatlannak, ahol a meglévő építési engedély szerint 72 lakásos lakóépület kerül majd felépítésre. A Kft. tevékenysége (épületépítési projekt szervezése) illeszkedik a Csoport tevékenységi köréhez, azon belül is a GOPD Nyrt. ingatlan inkubációs projekttevékenységéhez.

A tranzakció nem minősül az IFRS3 szerinti üzleti kombinációnak, megvizsgálva Társaság eszközeit és tevékenységeit, a tranzakció eszközvásárlásnak minősül mivel más aktív tevékenysége nem volt a megvásárlás előtt, csak a tulajdonában lévő ingatlan (telek).

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

A Csoport a Társaság eszközeit és kötelezettségeit valós értéken szerezte be, melyet a felvásárlás előtt független értékbecsléssel támasztott alá. A vásárlásból származó különbözet az eszközök bekerülési árát növelte. A telekingatlan a készletek között kerül kimutatásra (ld. 3.6 pont).

A tranzakció során a vételárat csökkentette a Kft.-nek a korábbi tulajdonossal szemben fennálló kölcsönkötelezettségének a megvásárlása engedményezési megállapodás alapján.

Megnevezés	IFRS nyitó értékek
Készletek	678 617 183
Követelések	112 000
Pénzeszközök	8 694
Eszközök összesen	678 737 877
Rövid lejáratú kölcsön	-410 190 000
Egyéb rövid lej. Köt	0
Passzív időbeli elhatárolások	-32 334 247
Kötelezettségek összesen	-442 524 247
Nettó eszközérték	236 213 630

5.2. 2023 során történt értékesítések

5.2.1. Vendvidék Real Estate Kft. értékesítése

2023. május 22-én a SunDell Estate Nyrt. értékesítette az egyik leányvállalatban, a Vendvidék Real Estate Kft.-ben szerzett 100% részesedését független, csoporton kívüli feleknek. A tranzakciós ár megegyezik a vételárral, melynek értéke 3.000 eFt.

5.2.2. Oregon 21 Ingatlan Kft. értékesítése

2023.12.14.-én a GOPD Nyrt. értékesítette az egyik leányvállalatban, az Oregon 21 Ingatlan Kft.-ben meglévő 100%-os részesedését független, csoporton kívüli feleknek. A tranzakciós ár 2.000.000 eFt volt. Az értékesítésen elért eredmény 259.489 eFt volt.

Az Oregon 21 Ingatlan Kft. nettó eszközértéke a felvásárlás napján:

Megnevezés	Könyv szerinti érték az értékesítés napján 2023.12.14.-én
Készletek	526.457
Követelések	586.587
Pénzeszközök	885.463
Eszközök összesen	1.998.507
Rövid lejáratú kölcsön	0
Egyéb rövid lej. Köt	257.996
Passzív időbeli elhatárolások	0
Kötelezettségek összesen	257.996
Nettó eszközérték	1.740.511

6. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

6.1. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

<i>adatok ezer forintban</i>	2022	2023
Társult és közös vezetésű vállalkozások	14 000	0
Kulcspozícióban lévő vezető által irányított vállalkozás	0	58.841
Egyéb kapcsolt vállalkozás	211 800	2.339.646
Összesen	225 800	2.398.487

A kapcsolt feleknek nyújtott szolgáltatások ingatlan bérletet jelentenek, míg az értékesítés ingatlanértékesítést.

2023. évben a PiuÉpítő Kft. ingatlant vásárolt a SunDell Estate Nyrt. leányvállalatától, ennek árbevétele 2.339.646 eFt.

6.2. Termékek és szolgáltatások beszerzése

<i>adatok ezer forintban</i>	2022	2023
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	10.135.550
Összesen	0	10.135.550

Az építkezések generálkivitelezési munkálatait a SunDell Estate Nyrt. és leányvállalatai legfőképpen a DakotaÉpítő Kft-től veszi igénybe szokásos kereskedelmi feltételek szerint. A generálkivitelező 2022.10.11-től 2023.09.10-ig kapcsolt vállalkozása a Csoportnak, utána vezető tisztségviselő változás miatt már nem. Generálkivitelezési költsége, illetve generálkivitelezésre adott előlegek összege 2023.01.01.-től 2023.09.10-ig terjedő időszakban 9.683.780 eFt.

Az egyik leányvállalatba került ingatlan kapcsán 2022. évben a Csoportba került kapcsolt vállalkozásként a KollégaÉpítő Kft., azonban tulajdonosváltás miatt csak 2023.07.11-ig kapcsolt vállalkozás. Generálkivitelezési költsége, illetve generálkivitelezésre adott előlegek összege a 2023. évben 400.390 eFt. 2023. évben a PiuÉpítő Kft. nyújtott közműszolgáltatást az egyik leányvállalatnak, ennek költsége 2023. évben 50.000 eFt.

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

Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben <i>(adatok ezer forintban)</i>	2022	2023
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
A Csoport leányvállalatának kulcspozícióban lévő vezetője	55.399	12.637
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
Összesen	55.399	12.637

2023. december 31-én a nem irányító érdekeltségekkel szemben fennálló kötelezettségek elsősorban értékesítési tranzakciókból származnak és az értékesítés időpontja után egy éven belül esedékesek. A kötelezettségekre kamat nem került felszámításra.

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

Szolgáltatások beszerzése <i>(adatok ezer forintban)</i>	2022.12.31	2023.12.31
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás (beruházásra adott előleg)	2.562.425	4.207.432
Összesen	2.562.425	4.207.432

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

Kapcsolt felektől kapott kölcsönök <i>(adatok ezer forintban)</i>	2022.12.31	2023.12.31
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	5.600
Összesen	0	5.600

Kapcsolt feleknek adott kölcsönök <i>(adatok ezer forintban)</i>	2022.12.31	2023.12.31
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	101.500
Összesen	0	101.500

A kapott kölcsönök egy éven belül esedékesek, rövid lejáratúak és kamat nem került rájuk felszámításra. A kölcsönök valós értéke megegyezik azok könyv szerinti értékével. 2023. évben a kapott kölcsönökre nem képzett értékvesztést a Csoport.

6.6. Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók

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

6.6.1. Adott kölcsönök

A Csoport sem a kulcspozícióban lévő vezetőknek, sem pedig a tulajdonosoknak nem folyósított kölcsönt a 2022. december 31-én és a 2023. december 31-én végződő üzleti évben.

6.6.2. Kapott kölcsönök

<i>adatok ezer forintban</i>	Tulajdonosok
Nyitó egyenleg 2022.01.01-jén	19
Kölcsön törlesztés	0
Kölcsön nyújtás	0
Kamat	0
Záró egyenleg 2022.12.31-én	19
Kölcsön törlesztés	19
Kölcsön nyújtás	0
Kamat	0
Záró egyenleg 2023.12.31-én	0

A Csoport a 2023. december 31-én végződő üzleti évben nem kapott kölcsönt kulcspozícióban lévő vezetőktől, a 2023.01.01.-jén fennálló kölcsönt a tárgyév során törlesztette.

6.6.3. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31.	2023.12.31
Leányvállalat kulcspozícióban lévő vezetője (ingatlan értékesítés)	222.620	787.379
Leányvállalat kulcspozícióban lévő vezetőjének közeli hozzátartozója	-	176.486
Összesen	222.620	963.865

6.6.4. Termékek és szolgáltatások beszerzése

<i>adatok ezer forintban</i>	2022.12.31	2023.12.31
Leányvállalat kulcspozícióban lévő vezetője által ellenőrzött társaság (tervezési szolgáltatás)	716 447	55.000
Összesen	716 447	55.000

6.7. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

<i>Megnevezés (adatok ezer forintban)</i>	2022	2023
Tiszteletdíj Igazgatóság	8 017	22.727
Tiszteletdíj Audit/Felügyelő Bizottság	0	15.890
Munkabér	0	38.242
Járulékok	1 042	8.638
Összesen	9 059	85.497

Az GOPD Csoport kulcspozícióban lévő tagjai, azaz az Igazgatósági tagok, egy kivétellel, kizárólag tiszteletdíjban részesültek a 2022. december 31-én és a 2023. december 31-én végződő üzleti évben.

7. Pénzügyi kockázatkezelés

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

7.1. Pénzügyi kockázatkezelési politika

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

7.1.1. Piaci kockázat

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

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

Cash flow és kamatláb kockázat

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

A Csoport hosszú lejáratú kötelezettségei a kibocsátott GOPD 2031/A, SUNDELL 2030/A és SUNDELL 2031/A kötvények, valamint az egyik leányvállalat NHP hitele és a 2023-ban a Copa Carpa Kft. és a Meqhlyn Kft. megvásárlása kapcsán felvett hosszú lejáratú hitel. Mivel a kibocsátott kötvények és a hitelek is fix kamatozásúak, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatláb kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében.

Árfolyamkockázat

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

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

7.1.2. Likviditási kockázat

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

A menedzsment az aktuális likviditási helyzet és a likviditási előrejelzések ellenőrzésével és felülvizsgálatával biztosítja, hogy a működéshez szükséges készpénzállomány rendelkezésre álljon.

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

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

<i>adatok ezer forintban</i> 2022. december 31	1 és 12 hónap között esedékes	1 és 2 év között esedékes	2 és 5 év között esedékes	5 éven túl esedékes
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	1.740.066	1.720.547	14.080.354	18.509.866
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	112.528	0	457.804	0
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	122.019	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	72.564	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3.128.669	0	24.102	0
Tényleges adókötelezettség	48.929	0	0	0
Összesen	5.224.775	1.720.547	14.562.260	18.509.866

<i>adatok ezer forintban</i> 2023. 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	2.455.994	6.250.112	13.519.863	21.697.124
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	108.714	0	403.744	0
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	305.103	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	365.885	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3.604.995	0	24.000	0
Tényleges adókötelezettség	7.018	0	0	0
Összesen	6.847.709	6.250.112	13.947.607	21.697.124

7.1.3. Hitelezési kockázat

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

Azon vevőkövetelések, szállítóknak adott előlegek tekintetében, amelyek esetén egy partner felé 500 millió forint feletti követelés áll fenn 2023.12.31-én, a Csoport a teljes élettartam alatt várható veszteség meghatározását a 2.6.9.2 pontban bemutatott értékvesztési mátrixtól eltérően, egyedileg vizsgálja meg. A várható veszteség meghatározása három lehetséges jövőbeli kimenetel, szcenárió vizsgálatával történik, melyek bekövetkezése esetén a Csoport kiszámolja a várható értékvesztést, majd becsült bekövetkezési valószínűséget társít a szcenáriókhoz, ezek súlyozott összegeként adja meg a Csoport a teljes élettartam várható egyedi értékvesztését. 2023.12.31-re vonatkozóan ilyen módon a Csoport két partner esetén állapított meg egyedileg várható értékvesztést, a Csoportnak konszolidált szinten 5,01 milliárd forint adott előlege állt fenn a szállító felé, amelyre 125.629 eFt várható értékvesztést számolt el.

Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások

<i>adatok ezer forintban</i>	Hosszú lejáratú kölsönök és hite- lek	Egyéb hosszú lejá- ratú kötelezettsé- gek	Rövid lejáratú kölsönök és hite- lek	Összesen
Nyitó érték - 2022. január 1.	19 133 231	515 285	447 019	20 095 535
Pénzáramok	196 512	8 106 193	-325 000	7 977 705
Kamat	-222 264	0	0	-222 264
Leányvállalat megszerzése	0	0	0	0
Leányvállalat értékesítése	0	0	0	0
Kötvényhez kapcsolódó támogatás	0	-57 481	0	-57 481
Egyéb	0	0	0	0
Záró érték - 2022. december 31.	19 107 479	8 563 997	122 019	27 793 495
Pénzáramok	3.438.405	530.003	787.501	4.755.909
Kamat	-1.229.266	0	0	-1.229.266
Kötvényhez kapcsolódó kamattá- mogatás	0	-54.060	0	-54.060
Egyéb	0	0	0	0
Záró érték - 2023. december 31.	21.316.618	9.039.940	909.520	31.266.078

7.2. Tőke kezelése

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

Tőkeáttételi mutató

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

Megnevezés	Képlet	2022.12.31	2023.12.31
Tőkeáttételi mutató (Idegen és saját tőke aránya)	Hosszú lejáratú hitel és kötvény kötelezettségek/ Saját tőke	110,61%	167,71%

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%-130%]-os sávban tartására.

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

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

Ugyan 2023.12.31-én a mutató magasabb, mint a meghatározott 70%-130% közötti sáv, a Meqhlyn Kft. és Copa Carpa Kft. üzletrészeinek megvásárlására felvett hitel miatt, a vezetőség a tőkeszerkezet vizsgálatát követően úgy döntött, hogy nem hajt végre lépést. A vezetőség a hosszútávú tőkeszerkezeti célkitűzésnek megfelelően fenntartja a lehetőséget saját tőke bevonására.

8. Egyéb kiegészítő információk

8.1. Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban, hanem a Magyarázatokban 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 Magyarázatokban bemutatásra kerülnek.

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

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

Függő követelések – szerződéses értékesítések

Projekt neve	Szerződéses értékesítés 2023.12.31	Függő követelés 2022.12.31	adatok ezer Ft-ban
			Függő követelés 2023.12.31
Paskal Garden	33.780.137	6.182.662	2.143.216
West5 Lakópark	6.647.143	1.016.318	513.200
Hárshegy Resort	1.008.000	110.000	110.510
Kodály Körönd	277.457	50.000	50.000
Paskal Rose 2	3.059.298		1.561.559
Hun utca	4.400.188		2.675.148
Összesen	49.172.223	7.358.980	7.053.633

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

Beruházási kötelezettségvállalások

adatok ezer Ft-ban

Projekt neve	2022.12.31	2023.12.31
Paskal Garden	965.064	-
Budakeszi út	478.952	119.230
Hárshegy Resort	25.182	-
Üllő	341.429	238.200
Hun utca	7.900.000	5.885.049
Paskal Rose 2	2.936.400	3.631.356
Erzsébet királyné útja	5.789.807	5.092.736
Zsigárd utca	45.000	30.000
Hajdú utca	41.100	18.100
Összesen	18.522.934	14.776.709

GOPD Nyrt. és Copa Carpa Kft.

A GOPD Nyrt. a 3.12 megjegyzésben bemutatott feltételekkel 2021 decemberében 5.500.000 eFt össznévértékű kötvényt bocsátott ki. A Társaság ezzel egyidejűleg megbízta az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt-t (továbbiakban: „Bank” vagy „MFB Bank”), hogy az egyes kötvények tulajdonosaival, mint kedvezményezettekkel szemben a kötvények alapján keletkező, a kötvény névértékének visszafizetésére vonatkozó fizetési kötelezettségének biztosítására a kibocsátott kötvények névértékének 80%-ig, azaz 4.400.000 eFt összeg erejéig garanciát nyújtson. A Bank ezzel vállalta, hogy a kötvény tulajdonosok első írásos felszólítására részükre fizetést teljesít.

A GOPD Nyrt. a fenti garanciaszerződés alapján keletkező tartozásaira az alábbi biztosítékokat nyújtotta a Bank felé: a Bank javára óvadék került alapításra Copa Carpa Kft. és a Meqhlyn Kft. tulajdonában lévő 125.000-125.000 db, valamint a GOPD Nyrt tulajdonában lévő 175.11 db SunDell Estate Nyrt.-ben lévő törzsrészcsevényre, továbbá a GOPD Nyrt. zálogjogot biztosít a Banknak a GOPD Nyrt-nek a Sundell Estate Nyrt-vel szembeni osztalék, illetve osztalékkelőleg jogcímen fennálló követelésén.

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

Befektetési és szindikátusi szerződés

A GOPD Nyrt által adott biztosítékok:

A Társaság könyvelésében a nullás számlaosztályában kimutatásra került az MFB Invest Zrt., MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap, Sundell Estate Nyrt. és a Társaság között 2022.03.29-én kötött befektetési és szindikátusi szerződés szerint 9.000.000 eFt értékű származékos (opciós) ügylettel kapcsolatos kötelezettség.

Az előírt kötelezettség 2022-ben csökkentve lett a 2022.04.14-06.30-ai közötti időszakra vonatkozó 114.512 eFt összegű, míg 2023-ban 117.709 eFt összegű MFB Invest Zrt. részére megfizetett opciós díjjal.

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

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

GOPD Nyrt. MFB hitel üzletrész vásárlásra

A GOPD Nyrt. 2023.10.11.-én hitelszerződést kötött az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.-vel 3.356.500 eFt összegű kölcsön felvételére, melyből a Társaság a Copa Carpa Kft. 50%-os és a Meqhlyn Kft. 40,91%-os üzletrészenek megvásárlását finanszírozta.

A hitelszerződésben fennálló kötelezettsége kapcsán a Csoport az alábbi biztosítékokat nyújtotta a banknak:

- a Copa Carpa Kft., a Meqhlyn Kft. és a Santa Cruz Kft. készfizető kezességi szerződést kötött a bankkal a 3.356.500 eFt tőke és járulécai erejéig
- a bank jelzálogjogot alapított a Copa Carpa Kft. és a Meqhlyn Kft. tulajdonában lévő, a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott per-, teher- és igénymentes részvényekre eső mindenkori osztalék és osztalék-előleg követelésekre a 3.356.500 eFt tőke és járulécai erejéig
- a bank jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapított 3.356.500 eFt tőke és járulécai erejéig az alábbi üzletrészek tekintetében:
 - a GOPD Nyrt.-nek a most megvásárolt 50%-os Copa Carpa Kft. üzletrészre, valamint a szintén most megvásárolt 40,91%-os Meqhlyn Kft. üzletrészre
 - a Gaudetti Kft. tulajdonában lévő 50%-os Copa Carpa Kft. üzletrészre
 - a Santa Cruz Kft. tulajdonában lévő 50%-os Meqhlyn Kft. üzletrészre
- részvényóvadék részvény óvadéki szerződés alapján a GOPD Nyrt. tulajdonában lévő 270.000 db tehermentes, dematerializált SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott részvényre

8.2. Szegmens információk

A Csoport az IFRS 8 *Működési szegmensek* standard előírásai alapján az alábbi szegmenseket azonosította 2023. december 31-én végződő időszakban:

- Lakóparkok fejlesztése/értékesítése (Residential development): A Sundell Estate Nyrt és leányvállalatainak megszerzését követően a Csoport lakóingatlanok építése és értékesítése (pl. Paskal Rose 2, Paskal Garden, Erzsébet királyné útja, Hárshegy Kodály Körönd, Hun utca, Üllő) kapcsán újabb szegmenst azonosított.
- Ingtalan bérbeadás: A Sundell Estate Nyrt és leányvállalatainak megszerzését követően a Mystery Hotel lízingbe adását, a Paskal Rose 21 db lakás bérbeadását, a Paskal Garden irodák bérbeadását, a Fogarasi Business Center irodaház bérbeadását is külön szegmenként azonosította.
- Egyéb szegmens: A Csoport többi részében nem azonosítható olyan részegység, amely tevékenységével önállóan árbevételt termel és ráfordításokat számol el, amelynek működését és eredményeit a döntéshozók külön figyelemmel kísérik és amelyre önálló pénzügyi adatok elérhetők lennének.

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2023. december 31-én végződő üzleti évre

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

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

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

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2023. december 31-én végződő üzleti évre

2023.12.31	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbe- adás	Egyéb	Szegmens Ösz- szesen
Értékesítés nettó árbevétele	20.296.199	520.025	400	20.816.624
Egyéb bevételek	798.952	-298.075	-	500.877
Aktivált saját teljesítmények értéke	-8.640.153	-	-	-8.640.153
Anyagköltségek	36.691	715	-	37.406
Igénybe vett szolgáltatások értéke	8.862.164	63.681	5.321	8.931.165
Eladott áruk beszerzési értéke	4.405.302	-	-	4.405.302
Egyéb szolgáltatások értéke	101.645	15.841	-	117.486
Személyi jellegű ráfordítások	280.064	47.123	1.795	328.982
Értécsökkenési és amortizáció leírás	2.830	498	-	3.328
Egyéb ráfordítások	322.416	96.968	2	419.386
Befektetési célú ingatlanok értékelési nye- resége	-	1.313.670	-	1.313.670
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	21.770	-	-	21.770
Szegmens profit	-1.534.343	1.310.794	-6.718	-230.267
Pénzügyi műveletek bevételei	970.005	7.484	9.137	986.626
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-659.683	-83.780	-1	-743.464
Adózás előtti eredmény	-1.224.021	1.234.498	2.418	12.895
<i>Ebből folytatódó tevékenység</i>	<i>-1.224.021</i>	<i>1.234.498</i>	<i>2.418</i>	<i>12.895</i>
<i>Ebből megszűnő tevékenység</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Eszközök - 2023.12.31	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bér- beadás	Egyéb	Szegmens Ösz- szesen
Befektetési célú ingatlanok	-	8.084.433	-	8.084.433
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	-	9.985.000	-	9.985.000
Értékesítésre tartott befektetett eszközök	-	709.000	-	709.000
Készletek	29.883.581	-	-	29.883.581
Tárgyi eszközök	1.142.920	515	100	1.143.535
Egyéb eszközök	8.972.137	2.244.007	276.359	11.492.503
Szegmens Eszközök	39.998.638	21.022.955	276.459	61.298.052

Kötelezettségek - 2023.12.31	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bér- beadás	Egyéb	Szegmens Ösz- szesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvénytartozást is)	19.767.020	1.549.598	0	21.316.618
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	839.767	69.753	0	909.520
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	7.683.949	1.355.991	58.533	9.098.473
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11.386.311	437.332	48.660	11.872.304
Szegmens Kötelezettségek	39.677.047	3.412.673	107.193	43.196.914

8.3. Beszámolási időszak utáni események

A beszámolás utáni időszakban nem történt a Csoport működésére jelentős hatással lévő esemény.

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



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A GOPD Nyrt. részvényeseinek

A konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a GOPD Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatai (együtt a „Csoport”) 2023. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amelyek a 2023. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az eszközök összesen, illetve a saját tőke és a kötelezettségek összesen egyező végösszege 61 298 052E Ft –, valamint az ugyanezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból – melyben a tárgyévi teljes átfogó jövedelem 325 023 E Ft nyereség–, konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatásból, konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a lényeges számviteli politika információkat és magyarázó információkat is tartalmazó megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2023. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált jövedelmi helyzetéről és konszolidált cash flow-járól az Európai Unió („EU”) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban valamint azok minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek („számviteli törvény”) az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított konszolidált éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készültek.

A vélemény alapja

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

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

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

Könyvvizsgálati megközelítésünk

Áttekintés

<i>Csoport Lényegességi szint</i>	A Csoport könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 551 000 E Ft.
<i>Csoportkönyvvizsgálat hatóköre</i>	Az anyavállalat mellett egy leányvállalatot vontunk be teljeskörűen a könyvvizsgálatba, ezen felül meghatározott egyenlegek és tranzakciók vizsgálatát végeztük el további leányvállalatok esetében, mely egyenlegek összesen a csoport konszolidált eszközeinek és adózás előtti eredményének több, mint 99%-át teszik ki.
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</i>	<ul style="list-style-type: none">• Készletek értékelése• Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása

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 az esetleges hibák önmagukban vagy együttesen a konszolidált pénzügyi kimutatások egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

<i>Lényegességi szint</i>	551 000 E Ft
<i>Meghatározás módja</i>	Eszközök összesen 0,9%-a.
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	<p>Azért választottuk az eszközök összesen értékét a viszonyítás alapjául, mert megítélésünk szerint a konszolidált pénzügyi kimutatások felhasználói a Csoport teljesítményét jellemzően ez alapján értékelik és ez egy általánosan elfogadott viszonyítási alap.</p> <p>A lényegesség nagyságrendjének meghatározásakor 0,9%-os arányt vettünk figyelembe, amely összhangban van a szektorban működő profitorientált társaságok esetében alkalmazott aránnyal.</p>

A Csoport könyvvizsgálatának hatóköre

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

Egy leányvállalatot azonosítottunk, amelynek a beszámolóját a könyvvizsgálatba bevontuk, mert a Csoport szempontjából mérete alapján jelentős vagy kockázatosága miatt megítélésünk szerint indokolt a bevonása. Ezen felül meghatározott egyenlegek és tranzakciók vizsgálatát végeztük el további leányvállalatok esetében. A Csoport összes leányvállalata Magyarországon működik.

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések vonatkozásában elvégzett eljárások

Készletek értékelése

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

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

A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabbikban kerülnek kimutatásra.

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

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

Az ingatlanok értékelését szakértőink bevonásával ellenőriztük.

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

Megvizsgáltuk, hogy a megjegyzések 2.4, 2.5.7 és 3.6 pontjaiban szereplő közzétételek összhangban vannak-e az IAS 2 Készletek standardban foglalt követelményekkel.



A készletek 2023. december 31-i egyenlege 29 883 581 E Ft, mely az összes eszköz jelentős részét, annak 49 %-át adja. A készletek értékelése kulcsfontosságú könyvvizsgálati terület azok összege, valamint az értékelésük során alkalmazott számviteli becslések miatt.

A készletekkel kapcsolatos közzétételeket a lényeges számviteli politika információkat és magyarázó információkat is tartalmazó megjegyzések 2.4, 2.5.7 és 3.6. pontjai tartalmazzák.

Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása

A Csoport befektetési célú ingatlanai az eszközök 32%-át teszik ki, egyenlegük 2023. december 31-én 18 069 433 E Ft. A befektetési célú ingatlanok valós értékét negyedévente határozza meg a vezetés, hogy megfeleljen a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvényben előírtaknak, továbbá a valós érték meghatározása kulcsfontosságú az értékvesztés felmérése céljából.

A befektetési célú ingatlanok értékelése jelentős megítélést igénylő terület, amely nagymértékben függ a jövőbeli bérleti díjakra, a diszkontrátára, az inflációra és a kihasználtságra alkalmazott becslésektől. Ezért a befektetési célú ingatlanok értékelését a könyvvizsgálat kulcsfontosságú területeként határoztuk meg.

A befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos közzétételek, amelyek a valós értékek meghatározásához használt legfontosabb feltételezéseket mutatják be, a megjegyzések 2.4, 2.5.6 és 3.3. pontjában találhatóak

A könyvvizsgálati eljárásaink során az értékelés vizsgálatába bevontuk az ingatlan értékelő szakértőinket, hogy megítéljük a vezetés által alkalmazott becsléseket és módszertant.

Ennek részeként teszteltük a modellben használt adatok megalapozottságát, továbbá meggyőződünk a Csoport által megbízott ingatlanszakértő által készített értékbecslések meglétéről, vizsgáltuk az ingatlanszakértő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, az alkalmazott feltételezéseket, értékelési eljárásokat és modelleket.

Áttekintettük a megjegyzések 2.4, 2.5.6 és 3.3 pontjában bemutatott közzétételeket és mérlegeltük azok teljeskörűségét azokra a feltételezésekre vonatkozóan, amelyekre az értékelési modell a legérzékenyebb, illetve, hogy összhangban vannak-e az *IAS 40 Befektetési célú ingatlanok* standardban foglalt követelményekkel.

Egyéb információk: az éves jelentésben is szereplő konszolidált üzleti jelentés

Az egyéb információk a Csoport 2023. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált üzleti jelentéséből (amely az éves jelentésben is szerepel) állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival, valamint az éves jelentésnek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre és az éves jelentésre.



A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk a konszolidált üzleti jelentés és az éves jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés és az éves jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra következtetésre jutunk, hogy a konszolidált üzleti jelentés és az éves jelentés lényeges hibás állítást tartalmaz, kötelességünk erről és a számviteli törvény alapján a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint a Csoport 2023. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált üzleti jelentése és az éves jelentése, minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2023. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a konszolidált üzleti jelentés összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

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

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

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

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelősége

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

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

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoportnak vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtéseink a könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a Csoport könyvvizsgálatának irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.

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

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

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak.



Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálati megbízásért felelős partner Tímár Pál.

Budapest, 2024. április 8.

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

Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 002527

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

GOPD Nyrt.

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)
2023.12.31

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2022.12.31	Előző évek módosításai	Tárgyév 2023.12.31
A	Befektetett eszközök	19 689 117		20 894 106
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	3 397		1 049
	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	3 397		1 049
	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
	3. Vagyoni értékű jogok	0		0
	4. Szellemi termékek	0		0
	5. Üzleti vagy cégérték	0		0
	6. Immateriális javakra adott előlegek	0		0
	7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0		0
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	0		0
	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0		0
	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0
	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0		0
	4. Tenyészállatok	0		0
	5. Beruházások, felújítások	0		0
	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	19 685 720		20 893 057
	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	9 675 260		14 809 922
	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési	0		0
	5. Egyéb tartós részesedés	0		0
	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részes.vizonyban	0		0
	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	10 010 460		6 083 135
	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
B.	Forgóeszközök	3 263 493		2 749 313
I.	KÉSZLETEK	3 678		13
	1. Anyagok	0		0
	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok	0		0
	4. Késztermékek	0		0
	5. Áruk	178		13
	6. Készletekre adott előlegek	3 500		0
II.	KÖVETELÉSEK	2 720 660		2 578 599
	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	0		0
	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2 675 016		1 940 994
	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő	0		0
	4. Követelések egyéb tulajd. részesedés viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
	5. Váltókövetelések	0		0
	6. Egyéb követelések	45 644		637 605
	7. Követelések értékelési különbözete	0		0
	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	0		157 476
	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		157 476
	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
	3. Egyéb részesedés	0		0
	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékp.	0		0
	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	539 155		13 225
	1. Pénztár, csekkek	0		0
	2. Bankbetétek	539 155		13 225
C.	Aktív időbeli elhatárolások	214 218		105 204
	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	14 089		19 339
	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	200 129		85 865
	3. Halasztott ráfordítások	0		0
	ESZKÖZÖK(AKTIVÁK) ÖSSZESEN	23 166 828		23 748 623

Keltezés: Budapest, 2024. április 08.

a vállalkozás vezetője

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

GOPD Nyrt.

MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)
2023.12.31

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2022.12.31	Előző évek módosításai	Tárgyév 2023.12.31
D.	Saját tőke	14 702 980		14 500 439
I.	JEGYZETT TŐKE	25 000		25 000
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	0		0
III.	TŐKETARTALÉK	2 080 000		2 080 000
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	781 729		2 586 472
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	3 397		1 049
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	10 010 460		6 083 135
	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	10 010 460		6 083 135
	Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	1 802 394		3 724 783
E.	CÉLTARTALÉKOK	0		0
	1. Céltartalék várható kötelezettségekre	0		0
	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
	3. Egyéb céltartalék	0		0
F.	KÖTELEZETTSÉGEK	8 345 481		9 040 412
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalk.szemben	0		0
	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedései	0		0
	3. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési visz.lévő vállalk.	0		0
	4. Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
II.	HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	5 500 000		8 297 083
	1.Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		2 797 083
	2. Átváltoztatható kötvények	0		0
	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	5 500 000		5 500 000
	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
	5. Egyéb hosszúlejáratú hitelek	0		0
	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési visz	0		0
	8. Tartós köt. egyéb rész. viszonyban lévő vállalk.szemb.	0		0
	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 845 481		743 329
	1. Rövid lejáratú kölcsönök	19		0
	- ebből: az átváltható kötvények	0		0
	2. Rövid lejáratú hitelek	0		559 417
	3. Vevőktől kapott előlegek	0		0
	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	18 415		8 900
	5. Váltótartozások	0		0
	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalk.szemben	2 800 041		174 400
	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban	0		0
	8. Rövid lej.köt.egyéb viszonyban lévő vállalk.	0		0
	9. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	27 006		612
	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
G.	Passzív időbeli elhatárolások	118 367		207 772
	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		0
	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	34 520		133 279
	3. Halasztott bevételek	83 847		74 493
	FORRASOK(PASSZIVAK) OSSZESEN	23 166 828		23 748 623

Keltezés: Budapest, 2024. április 08.

a vállalkozás vezetője

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

Cégjegyzékszám: 0 1 - 1 0 - 0 4 9 8 4 1

GOPD Nyrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

2023.12.31

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2022.12.31	Előző évek módosításai	Tárgyév 2023.12.31
	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 393 423		21 178
	02. Export értékesítés nettó árbevétele	0		0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	2 393 423		21 178
	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
II.	AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (+ 03+04)	0		0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	0		1
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0		0
	05. Anyagköltség	1 199 370		8
	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	457 628		490 656
	07. Egyéb szolgáltatások értéke	16 611		15 473
	08. Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	159 248		178
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	1 832 857		506 315
	10. Bérköltség	12 070		13 397
	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	155		198
	12. Bérjárulékok	1 569		1 742
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	13 794		15 337
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	2 348		2 348
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	52 247		4 062
	Ebből: értékvesztés	0		0
A.	ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	492 177		-506 883
	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	1 375 000		2 515 483
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 375 000		2 515 483
	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	325 000		1 997 000
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	325 000		0
	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árf. nyeresége	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2 582		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	9 353		9 464
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	1 711 935		4 521 947
	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
	19. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	383 355		286 918
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0		3 000
	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	440		363
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21)	383 795		290 281
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	1 328 140		4 231 666
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)	1 820 317		3 724 783
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	17 923		0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY	1 802 394		3 724 783

Keltezés: Budapest, 2024. április 08.

a vállalkozás vezetője

GOPD Nyrt.

Kiegészítő melléklet

2023.

Készült: Budapest, 2024. április 08.

I. Általános rész

1) A társaság bemutatása

Jogi körülmények

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

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

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

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

Tulajdonosi részesedés (%)

Név	2022.12.31	2023.12.31
Piukovics Gábor (ifj.)	16,76	13,50
Piukovics Gábor (id.)	0,00	34,75
Piukovics András	16,76	0,29
Piukovics István	16,76	13,50
Piukovics Domonkos	16,76	0,03
Uzsoki András	5,20	7,17
Schweidel Investment Kft.	11,32	11,32
Santa Cruz Invest Kft.	4,00	4,00
Közkézhányad	12,44	15,44
Összesen	100,00	100,00

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

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

Felügyelőbizottsági tagok: Kékesi Márton
2011 Budakalász, Lejtő utca 8.
Lukácsné Akúcs Rita
2030 Érd, Csanád utca 85.
dr. Pataki Edina
2119 Pécel, Szeder utca 17.

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

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

A beszámolót készítő regisztrált könyvelő: Fodor Krisztina mérlegképes könyvelő
Regisztrációs száma: 207912

A mérlegkészítés időpontja: 2024. január 31.

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

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

A beszámoló megtekintésének helye/weboldala:
<http://gopd.hu/>

A beszámoló auditálásáért felelős: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
Székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Könyvvizsgáló nyilvántartási száma: 001464
Könyvvizgálatért felelős személy: Tímár Pál, kamarai nyilvántartási száma: 002527
Könyvvizgálat díja: 20.170.000 Ft+ÁFA/év

A GOPD Csoport saját tulajdonú ingatlanok adásvételére és fejlesztésére, ingatlankezelésre, épületépítési projektek szervezésére, lakó- és nem lakó épület építésére, illetve saját tulajdonú ingatlan bérbeadása és üzemeltetésére jött létre.

A Csoport befektetési koncepciója budapesti vagy Budapest agglomerációjához tartozó, 10-450 lakásos lakóparkok építtetését célozza, magában foglalva a telekvásárlástól kezdve a tervezésen, engedélyeztetésen, kivitelezésen és saját marketing-tevékenységen át az értékesítésig terjedő összes részfolyamatot az egyes projektek szintjén.

A GOPD Nyrt. részesedéseit a következő táblázatok mutatják be:

Leányvállalatok	2022.12.31	2023.12.31
SunDell Estate Nyrt. adószám: 26560621-2-42 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.fsz.	46,04%	63, 13 %
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 %	0 %
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.	50 %	100 %

Leányvállalatok	2022.12.31	2023.12.31
L.B.Hunarchitect Kft. adószám: 13391151-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út 3.	100 %	100 %
MEQHLYN Kft. adószám: 25783740-2-42 1064 Budapest, Vörösmarty u.77.	100 %	90,91 %
PIANDOS Kft adószám:27557419-2-41 1037 Budapest, Bóbita u. 2. E.lház 1.em	0 %	66,67 %

Korábban társult vállalatok	2022.12.31	2023.12.31
PhoenArchitekt Kft. adószám: 25304538-2-42 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.fsz.	49 %	19 %

Az elmúlt két évben történt változások:

- 2022.03.24. **Könyvvizgálatért felelős személy változás**
Új személy: Timár Pál
Kamarai nyilvántartási szám: 002527
- 2022.05.01. **Könyvvizsgáló választás 2023.04.30-ig**
Könyvvizsgáló: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
Könyvvizgálatért felelős személy: Timár Pál
Kamarai nyilvántartási szám: 002527
- 2022.09.20. **Új felügyelőbizottsági tag választása**
Új felügyelőbizottsági tag: Dr Mernyei Ákos Péter
Anyja neve: Lantos Éva Erzsébet
Lakcíme: 1024 Budapest, Buday László utca 14.2/2.
- 2023.03.23. **Felügyelőbizottsági tag visszahívása**
Dr Mernyei Ákos Péter
Anyja neve: Lantos Éva Erzsébet
Lakcíme: 1024 Budapest, Buday László utca 14.2/2.
- 2023.03.23. **Könyvvizgálatért felelős személy változás**
Új személy: Kalavszky Márton
Kamarai nyilvántartási szám: 007413
- 2023.04.27. **Könyvvizsgálói mandátum hosszabbítása**
- 2023.07.14 **Könyvvizgálatért felelős személy változás**
Új személy: Timár Pál
Kamarai nyilvántartási szám: 002527

2) Számvitel politika:

Lényeges számviteli módszerek összegzése:

Beszámoló összeállításánál alkalmazott szabályrendszer:

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

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

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

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

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

Jelentős összegű hiba:

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

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások:

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

2023-ben kivételes nagyságú bevételnek számít az Oregon 21 Ingatlan Kft. értékesítése, amelynek összege 2 000 000 eFt, valamint kivételes nagyságú költségnek számít a Copa Carpa Kft. 50%-os tulajdonrészének vételára, amelynek összege 2 640 000 eFt és a Meqhlyn Kft. 40,91%-os tulajdonrészének vételára, amelynek összege 2 155 000 eFt.

Kivételes előfordulású minden olyan bevétel, amely a Társaság üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmeneten kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű. Minden esetben kivételes előfordulású bevételnek kell tekinteni az alábbi eseményeket:

az összes bevétel 20%-át meghaladó támogatás.

Kivételes előfordulású minden olyan költség, ráfordítás, amely a Társaság üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmeneten kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű. Minden esetben kivételes előfordulású költségnek, ráfordításnak kell tekinteni az alábbi eseményeket:

természeti károkkal kapcsolatos költségek, ráfordítások. 2023-ban kivételes előfordulású tételek nem voltak.

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

100e Ft egyedi érték alatti eszközök beszerzéskor elszámolásra kerülnek

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

A Nyrt. környezetvédelmi termékdíj megfizetésére nem kötelezett.

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

-A Gaudetti Ingatlan Kft.-nek, a Santa Cruz Kft.-nek, a SunDell Estate Nyrt.-nek, a Piandos Kft.-nek és az L.B.Hungarcitect Kft.-nek adott kölcsönöket a Társaság 2023.01.01.-étől kamatmentesen nyújtotta. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kamatbevétel kiesést a Társaság a mindenkori jegybanki alapkamat + 2%-kal a fennálló tartozásra számítva társasági adó növelő tételként elszámolja.

II. Részletező adatok, elemzések

MÉRLEG

1. ESZKÖZÖK

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

A. Befektetett eszközök

I. Befektetési tükör

Bruttó érték					Adatok eFt-ban
Számlaszám	Megnevezés	Nyitó egyenleg 2023.01.01.	Növekedés	Csökkenés	Záró egyenleg 2023.12.31.
11	Immateriális javak	11 741	0	0	11 741
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	11 741	0	0	11 741
Összes bruttó		11 741	0	0	11 741

Értéksökkenés					Záró egyenleg
Számlaszám	Megnevezés	Nyitó egyenleg 2023.01.01.	Növekedés	Csökkenés	2023.12.31.
119	Immateriális javak terv szerinti értéksökkenése	8 344	2 348	0	10 692
11911	Alapítás-átszervezés	8 344	2 348	0	10 692
Összes értéksökkenés		8 344	2 348	0	10 692

Nettó érték: 1 049 eFt

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

II. Tárgyi eszközök

A Társaság tárgyi eszközökkel nem rendelkezik.

III. Befektetett pénzügyi eszközök

Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban /eFt/

Részesedések e Ft-ban	2022.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2023.12.31.
Sundell Estate Nyrt.	9 663 260	229 634	0	9 892 894
Gaudetti Ingatlan Kft.	3 000	0	0	3 000
Oregon 21 Ingatlan Kft.	3 000	0	3 000	0
Santa Cruz Invest Kft.	3 000	0	0	3 000
L.B. Hungarchitect Kft.	3 000	0	0	3 000
Copa Carpa Kft.	0	2 703 882	0	2 703 882
Meqhlyn Kft.	0	2 207 146	0	2 207 146
Összesen:	9 675 260	5 104 662	3 000	14 812 922

A Társaság 2023.év során vásárolt 6 043 db Sundell Estate Nyrt. törzsrészcényt, valamint megszerezte a Copa Carpa Kft. 50 %-os és a Meqhlyn Kft. 40,91 %-os üzletrészt.

A Társaság 2023. év során eladta az Oregon 21 Ingatlan Kft. 100 %-át.

Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése /eFt/

Érték helyesbítés e Ft-ban	2022.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2023.12.31.
Sundell Estate Nyrt.	5 843 672	0	1 610 359	4 233 313
Gaudetti Ingatlan Kft.	1 362 230	0	81 598	1 280 632
Oregon 21 Ingatlan Kft.	2 377 468	0	2 377 468	0
Santa Cruz Invest Kft.	427 090	142 100	0	569 190
Összesen:	10 010 460	142 100	4 069 425	6 083 135

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

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

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

Cég neve	2023.12.31. adatok e Ft-ban						
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény-tartalék	Értékelési és egyéb tartalék	Adózott eredmény	Saját tőke	Valós érték különbözet
Sundell Estate Nyrt.	143 200	17 759 683	11 843 819	134 437	2 945 800	29 881 139	523 955
Gaudetti Ingatlan Kft.	3 000	0	491 024	652 560	137 048	1 283 632	0
Santa Cruz Invest Kft.	3 000	0	256 108	186 983	126 099	572 190	0
L.B.Hungarchitect Kft.	3 000	0	-3 274	1 198	-2 063	-1 139	0
Copa Carpa Kft.	53 000	0	1 470 031	0	304 343	1 827 374	0
Meqhlyn Kft.	33 000	0	1 488 963	0	302 002	1 823 965	0

Befektetett pénzügyi eszközök értékvesztése /eFt/

A Társaság a 2023. év során 3 000 eFt értékvesztést számolt el az L.B. Hungarchitect Kft. részesedésre.

B. Forgóeszközök

I. Készletek /eFt/

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
Áruk	178	13
Készletekre adott előlegek	3 500	0
Készletek összesen	3 678	13

II. Követelések /eFt/

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0	0
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	2 675 016	2 160 994
<i>ebből kölcsön követelés</i>	<i>2 223 270</i>	<i>1 940 994</i>
<i>ebből kölcsönrel kapcsolatos kamat követelés</i>	<i>2 079</i>	<i>0</i>
<i>ebből osztalékkövetelés</i>	<i>0</i>	<i>220 000</i>
<i>ebből ingatlan vételár követelés</i>	<i>449 667</i>	<i>0</i>
Kölcsön kamat követelés	2 815	4 894
Szállítói túlfizetés	565	51
Költségvetéssel szemben fennálló túlfizetés	41 972	12 368
Kaució	292	292
Copa Carpa Kft. üzletrész túlfizetés	0	189 500
Meqhlyn Kft. üzletrész túlfizetés	0	210 500
Követelések összesen	2 720 660	2 578 599

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

III. Értékpapírok /eFt/

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Részesedés kapcsolt vállalkozásban (Piandos Kft.)	0	157 476
Értékpapírok összesen	0	157 476

A Társaság 2023.-ban megvásárolta a Piandos Kft. 66,67 %-os üzletrészét.

IV. Pénzeszközök /eFt/

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Pénztár	0	0
Bankbetétek	539 155	13 225
Pénzeszközök összesen	539 155	13 225

C. Aktív időbeli elhatárolások /e Ft/

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Aktív időbeli – kamat bevételek	14 089	19 339
Aktív időbeli – költségek	200 129	85 865
Összesen	214 218	105 204

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

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

2. FORRÁSOK

D. Saját tőke mozgástábla/ e Ft/

	Jegyzett Tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Saját Tőke összesen
Nyitó egyenleg 2022.01.01	25 000	2 080 000	665 871	5 746	7 536 305	113 510	10 426 431
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	0	0	-113 510	0
Alapítás-átszervezés elsz. ÉCS			2 348	-2 348	0	0	0
Tárgyév eredménye	0	0	0	0	2 474 155	1 802 394	4 276 549
Záró egyenleg 2022.12.31	25 000	2 080 000	781 729	3 397	10 010 460	1 802 394	14 702 980
Nyitó egyenleg 2023.01.01.	25 000	2 080 000	781 729	3 397	10 010 460	1 802 394	14 702 980
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	1 802 394	0	0	-1 802 394	0
Tárgyév eredménye	0	0	0	0	-3 927 325	3 724 783	-202 542
Alapítás-átszervezés elsz. ÉCS	0	0	2 348	-2 348	0	0	0
Osztalékfizetés	0	0	0	0	0	0	0
Záró egyenleg 2023.12.31	25 000	2 080 000	2 586 472	1 049	6 083 135	3 724 783	14 500 439

A Társaságban 2023-ban osztalék kifizetés nem történt.

Jegyzett tőke és törzsrészesvények alakulása /eFt/

<i>adatok ezer forintban</i>	Jegyzett tőke változása	Névérték (Ft/db)	Mennyiség (db)
Nyitó érték 2023. január 1-én	25 000	1 Ft	25 000 000
Tárgyévi változás	0	0	0
Záró érték 2023. december 31-én	25 000	1 Ft	25 000 000

2023-ban a részesvények névértékével kapcsolatos változás nem történt.

Tőketartalék

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

Lekötött tartalék

A Társaság a lekötött tartalék között az alapítás-átszervezés miatti lekötött tartalékokat tartja nyilván. Értéke a 2023.01.01. nyitó értékhez képest az immateriális javak között kimutatott alapítás-átszervezés kapcsán elszámolt értékcsökkenés értékével csökkent.

Értékelési tartalék /eFt/

Értékhelyesbítés e Ft-ban	2022.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2023.12.31.
Sundell Estate Nyrt.	5 843 672	415 107	2 025 466	4 233 313
Gaudetti Ingatlan Kft.	1 362 230	0	81 598	1 280 632
Oregon 21 Ingatlan Kft.	2 377 468	0	2 377 468	0
Santa Cruz Invest Kft.	427 090	150 716	8 616	569 190
Összesen:	10 010 460	565 823	4 493 148	6 083 135

A vállalkozás birtokában nincs visszavásárolt saját részvény.

E. Céltartalékok

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

F. Kötelezettségek /eFt/

II. Hosszú lejáratú kötelezettségei / eFt /

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

A hosszú lejáratú kötelezettségek között a 2021. decemberében kibocsátott 2031/A számú kötvény kibocsátásával kapcsolatos 5 500 000 eFt kötelezettséget tartja nyilván, valamint MFB hitel hosszú lejáratú része 2 797 083 eFt.

A 2021. decemberben kibocsátott 2031/A kötvény törlesztésének kezdete 2026. év, átsorolás addig nem történik.

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

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

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

A Társaság a 2023. év során 3.356.500 eFt összegre szóló hitelszerződést kötött az MFB Zrt.-vel. A hitel összegét a Társaság a Copa Carpa Kft. 50%-os és a Meqhlyn Kft. 40,91%-os üzletrészének megvásárlására fordította. A hitel évi fix 6,00% kamatozása, lejárat 2027.02.28. A kamatfizetés félévente, minden naptári félév utolsó hónapjában esedékes, míg a tőkét hat egyenlő részletben kell törleszteni, 2024. és 2027. évben évente 1-1, míg 2025. és 2026. évben évente 2-2 alkalommal.

III. Rövid lejáratú kötelezettségei / eFt /

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Rövid lejáratú kölcsönök	19	0
Rövid lejáratú hitelek	0	559 417
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	18 415	8 900
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (kölcsön, 2023/A kötvény)	2 800 041	174 400
Központi költségvetési, önkormányzati befizetési kötelezettség	26 374	279
Jövedelemelszámolási számla	632	333
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	2 845 481	743 329

A rövid lejáratú hitelek közé került átsorolásra a 2023. év során felvett 3.356.500 eFt összegű hosszú lejáratú hitel 2024. évben esedékes tőketörlesztő részlete.

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

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

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

G. Passzív időbeli elhatárolások /e Ft/

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Passzív időbeli - költségek	34 520	133 279
Halasztott bevételek	83 847	74 493
Passzív időbeli elhatárolások összesen	118 367	207 772

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

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Értékesítés nettó árbevétele /eFt/

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	2 393 423	21 178
Anyavállalat	0	0
Kapcsolt vállalkozás	2 393 423	21 178

Az árbevétel a Sundell Estate Nyrt.-nek végzett menedzsment szolgáltatásból származó bevétel, valamint a Budakeszi úti ingatlan továbbszámlázott költségeinek értékét tartalmazza.

Egyéb bevétel /eFt/

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Kerekítés	0	1
Egyéb bevételek összesen	0	1

A vállalkozás támogatási program keretében dotációt nem kapott.

Anyagköltség / eFt /

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Ingatlan vételár	1 199 000	0
Közüzemi költségek	370	8
Anyagköltség összesen	1 199 370	8

Igénybe vett szolgáltatás / eFt /

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Bérleti díj	1 380	1 380
Könyvelés, könyvvizsgálat, tanácsadás	86 151	63 963
Ügyvéd, közjegyző	7 451	15 160
Értékpapírokkal és tőzsdei minősítéssel kapcsolatos költségek és egyéb banki szolgáltatások	14 213	15 917
Garancia és opciós költségek	80 300	80 300
Ingatlannal kapcsolatos költségek	267 474	2 495
Weboldal és számítástechnikai költségek	249	19
Megszerzett üzletrésszel kapcsolatos cégátvilágítás	405	0
Foglalkozás egészségügyi szolgáltatás	5	0
Opciós díj MFB Invest Zrt	0	311 422
Igénybe vett szolgáltatások összesen	457 628	490 656

Egyéb szolgáltatás /e Ft/

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Hatósági díjak	170	164
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	13 908	12 070
Biztosítási díj	2 533	3 239
Egyéb szolgáltatások összesen	16 611	15 473

Eladott közvetített szolgáltatások értéke /e Ft/

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Eladott közvetített szolgáltatások értéke	159 248	178
Eladott közvetített szolgáltatások értéke összesen	159 248	178

Személyi jellegű ráfordítások / e Ft /

Állománycsoport: szellemi foglalkoztatottak	2022.12.31.	2023.12.31.
Béreköltség	12 070	13 397
- vezető tisztségviselők járandósága	7 537	5 923
Személyi jellegű egyéb kifizetések	155	198
Bérfárulék	1 569	1 742
szakképzési hozzájárulás	0	0
szociális hozzájárulási adó	1 569	1 742
Személyi jellegű ráfordítások összesen	13 794	15 337

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

A Társaságban fizikai foglalkoztatott nem került alkalmazásra.

Egyéb ráfordítások /e Ft/

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Késedelmi kamatok	37	3 432
Iparűzési adó	8 230	420
Vagyonszerzési illeték	43 980	0
Előző évet érintő adó	0	209
Kerekítés	0	1
Egyéb ráfordítások összesen	52 247	4 062

Pénzügyi eredmény /e Ft/

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	1 711 935	4 521 947
Kapott osztalék-kapcsolt vállalkozástól	1 375 000	2 515 483
<i>ebből kapcsolt vállalkozástól</i>	<i>1 375 000</i>	<i>2 515 483</i>
Részesedés értékesítésének árfolyam nyeresége	325 000	1 997 000
<i>ebből kapcsolt vállalkozástól</i>	<i>325 000</i>	<i>0</i>
Kapott (járó) kamat	2 582	0
<i>ebből kapcsolt vállalkozástól</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kamat prémium (2031/A kötvény)	9 353	9 464
Pénzügyi műveletek ráfordításai	383 795	290 281
Fizetendő kamatok (kötvények)	383 355	286 918
Részesedések, értékpapírok értékvesztése	0	3 000
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	440	363
Pénzügyi műveletek eredménye	1 328 140	4 231 666

A GOPD Nyrt. részesedés értékesítéséből származó árfolyamnyeresége a Oregon 21 Kft üzletrész 100%-ának értékesítéséből származik.

III. Tájékoztató kiegészítések

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

Fordulónap utáni esemény:

A beszámolás utáni időszakban nem történt a Társaság működésére jelentős hatással lévő esemény.

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 Kedvezményezett 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 GOPD Nyrt. tulajdonában lévő 175.000 db törzsrészvény
 - első ranghelyi zálogjog a GOPD Nyrt.-nek a Sundell Estate Nyrt.-vel szembeni osztalék, illetve osztalékkelőleg jogcímen mindenkor fennálló követelése
- A Társaság könyvelésében a nullás számlaosztályában kimutatásra került az MFB Invest Zrt., MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap, Sundell Estate Nyrt. és a Társaság között 2022.03.29-én kötött befektetési és szindikátusi szerződés szerint 9 000 000 eFt értékű származékos (opciós) ügylettel kapcsolatos kötelezettség.

Az előírt kötelezettség 2022-ben a 2022.04.14-06.30-ai közötti időszakra vonatkozóan 114 512 eFt összegű, míg 2023-ban a 2022.07.01-2023.06.30 közti időszakra vonatkozóan 117.709 eFt összegű, az MFB Invest Zrt. részére megfizetett opciós díjjal került csökkentésre.

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

Vagyoni helyzetet jellemző mutatók

Befektetett eszközök aránya

	2022.12.31.	2023.12.31.
Befektetett eszközök ----- x 100 Eszközök	84,99 %	87,97%

Eszközfőcsoportok aránya

	2022.12.31.	2023.12.31.
Forgóeszközök ----- x 100 Befektetett eszközök	16,58 %	13,17%

Eszközök fordulatszám

	2022.12.31.	2023.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele ----- Eszközök	0,10	0,09

Készletek fordulatszáma

	2022.12.31.	2023.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele		

Készletek	650,74	1 629,08

Forgóeszközök aránya

	2022.12.31.	2023.12.31.
Forgóeszközök		
----- x 100		
Eszközök	14,09 %	11,58%

Tőkeerősség

	2022.12.31.	2023.12.31.
Saját tőke		
----- x 100		
Források	63,47 %	61,03%

Kötelezettségek részaránya

	2022.12.31.	2023.12.31.
Kötelezettségek		
----- x 100		
Források	36,02 %	38,09%

Saját tőke növekedési mutató

	2022.12.31.	2023.12.31.
Saját tőke		

Jegyzett tőke	588,12	579,37

Saját tőke növekedésének mértéke

	2022.12.31.	2023.12.31.
Adózott eredmény		
----- x 100		
Jegyzett tőke	7 209,58 %	14 899,13%

Tőke forgási sebessége

	2022.12.31.	2023.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele		

Saját tőke	0,16	0,15

Tőke arányos adózott eredmény

	2022.12.31.	2023.12.31.
Adózott eredmény		

Saját tőke	0,12	0,25

Likviditási mutató

	2022.12.31.	2023.12.31.
Forgóeszközök		
----- x 100		
Kötelezettségek	39,10 %	30,41

Hitelfedezettségi mutató

	2022.12.31.	2023.12.31.
Követelések		
----- x 100		
Rövid lejáratú kötelezettségek	95,61 %	346,90%

Eladósodottság foka

	2022.12.31.	2023.12.31.
Kötelezettségek		
----- x 100		
Eszközök	36,02 %	38,09%

Társasági adó levezetés /eFt /

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Adózás előtti eredmény	1 820 317	3 724 783
Adóalap növelő tételek összesen	280 322	82 309
-számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	2 348	2 348
- kamatbevétel kiesés kapcsolt vállalkozással szemben	277 974	79 961
Adóalap csökkentő tételek	1 901 493	4 514 831
-adótörvény szerinti értékcsökkenés	2 348	2 348
-bejelentett részesedés értékesítés árfolyam nyeresége	325 000	1 997 000
-kapott osztalék	1 375 000	2 515 483
<i>Társasági adó alapja- veszteség elhatárolás nélkül</i>	<i>398 291</i>	<i>-707 739</i>
Veszteség elhatárolás felhasználása	199 145	0
Társasági adó alapja- veszteség elhatárolással	199 146	-707 739
Társasági adó	17 923	0
Adózott eredmény	1 802 394	3 724 783

Jövedelmezőség alakulásának elemzése

A Társaság a 2023. évet 3 724 783 eFt nyereséggel zárta.

Társaság saját tőkéjének helyzete stabil.
A tulajdonosok várhatóan osztalék kifizetésről nem döntenek.

Jövőbeli információk:

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

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

A GOPD leányvállalatán keresztül 2023. december 14. napján vásárolta meg a Balatonföldvár 1555/12 ingatlant, melyen a GOPD Csoport stratégiájának megfelelően kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet tervez folytatni, tervezetten 5 lakásos társasház építésére vonatkozóan. Emellett a Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét a SunDell és SZIP leányvállalatai végzik.

A Cash Flow kimutatás a következő oldalon található.

Cash Flow kimutatás /eFt/

	2022.12.31.	2023.12.31.
SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-614 673	-67 234
Adózás előtti eredmény +/-	1 820 317	3 724 783
Korrekciók az adózás előtti eredményben	-1 375 000	-2 515 483
<i>ebből kapott osztalék -</i>	<i>-1 375 000</i>	<i>-2 515 483</i>
Korrigált adózás előtti eredmény	445 317	1 209 300
Elszámolt amortizáció +	2 348	2 348
Elszámolt értékvesztés és visszaírás +/-	0	3 000
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	0	0
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	-325 000	-1 997 000
Szállítói kötelezettség változása +/-	-19 675	-9 515
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása +/-	131 244	537 964
Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	1 330	89 405
Vevőkövetelés változása +/-	-446 382	0
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszk. nélkül) változása +/-	-266 277	-11 750
Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	-119 655	109 014
Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-17 923	0
Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	840 740	-625 179
Befektetett eszközök beszerzése -	-1 359 260	-5 140 662
Befektetett eszközök eladása +	825 000	2 000 000
Kapott osztalék, részesedés +	1 375 000	2 515 483
PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS	181 000	166 483
Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
Kötvényt, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
Hitel és kölcsön felvétele +	1 221 000	4 510 383
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	-2 320 000
Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-1 040 000	-2 023 900
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +/-	0	0
PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA	407 067	-525 930
Devizás pénzeszközök átértékelése	0	0
PÉNZESZKÖZ MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA	407 067	-525 930

Budapest, 2024. április 08.



Piukovics Gábor
igazgatóság elnöke



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A GOPD Nyrt. részvényeseinek

Az éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a GOPD Nyrt. (a „Társaság”) 2023. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely a 2023. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 23 748 623 E Ft –, valamint az ugyanezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból – melyben az adózott eredmény 3 724 783 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 2023. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

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

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

Könyvvizsgálati megközelítésünk

Áttekintés

<i>Lényegességi szint</i>	A Társaság könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 210 000 E Ft
---------------------------	---

<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés</i>	Kapcsolt vállalkozásokban levő tartós részesedések értékelése
---	---

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



A Társaság könyvvizsgálatának hatókörét úgy alakítottuk ki, hogy elegendő munkát végezzünk ahhoz, hogy az éves beszámoló egészére vonatkozóan véleményt tudjunk nyilvánítani, figyelembe véve a Társaság felépítését, számviteli folyamatait és kontrolljait, és az 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 az esetleges hibák önmagukban vagy együttesen az éves beszámoló egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

<i>Lényegességi szint</i>	210 000 E Ft
<i>Meghatározás módja</i>	Eszközök összesen 0,9%-a
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	Azért választottuk az eszközök összesen értékét 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 lényegesség nagyságrendjének meghatározásakor 0,9%-os arányt vettünk figyelembe, amely összhangban van a szektorban működő profitorientált társaságok esetében alkalmazott aránnyal.

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.

<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés</i>	<i>A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés vonatkozásában elvégzett eljárások</i>
---	---

Kapcsolt vállalkozásokban levő tartós részesedések értékelése

A Társaság az éves beszámoló mérlegében 14 809 922 E Ft értékben mutat ki tartós részesedéseket, melyekhez kapcsolódóan 6 083 135 E Ft értékhelyesbítést tart nyilván. A részesedések piaci értékelésből fakadó értékhelyesbítéssel számított 2023. december 31-i összértéke 20 893 057 E Ft, mely a mérlegfőösszeg 88%-át adja.

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 – szerződésekhez, bizonylatokhoz – egyeztetettük,



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

A részesedések értékét a leányvállalatokban található ingatlanok piaci értéke határozza 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 értébecsléseken alapulnak. A részesedésekben található követelések, kötelezettségek könyv szerinti értéke megegyezik a piaci értékkel.

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

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

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 ingatlanok piaci értékét szakértőink bevonásával ellenőriztük. Meggyőződünk a leányvállalatok által megbízott ingatlanszakértő által készített értébecslés meglétéről, vizsgáltuk az ingatlanszakértő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, az alkalmazott feltételezéseket, értékelési eljárásokat, modelleket.

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

Egyéb információk: az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2023. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó üzleti jelentésből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. Az éves beszámolóra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi 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 számviteli törvény alapján a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint a Társaság 2023. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2023. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó éves beszámolójával és az üzleti jelentés összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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



A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaság 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 szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem társításának 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 könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói 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 feljük 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 könyvvizsgálati megbízásért felelős partner Tímár Pál.

Budapest, 2024. április 8.

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

Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 002527

Felelősségvállaló nyilatkozat

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Budapest Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; Cg.: 01-10-049841; képviselőjében eljár: Piukovics Gábor, az igazgatóság elnöke; továbbiakban: Társaság) kijelenti, hogy

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Társaság legjobb tudása szerint elkészített egyedi éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Társaság legjobb tudása szerint elkészített összevont (konszolidált) éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- az összevont (konszolidált) vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket, továbbá
- az egyedi éves beszámolót és az összevont (konszolidált) éves beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta, könyvvizsgáló által auditálásra került.

Budapest, 2024. április 8.

GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság



Piukovics Gábor
igazgatóság elnöke