

GOPD NYRT.

ÉVES JELENTÉSE

2021. ÁPRILIS 20.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Tartalomjegyzék	2
2. Kibocsátói nyilatkozat	3
3. Egyedi éves beszámoló	4
4. Egyedi éves beszámolóra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentés	19
5. Konszolidált éves beszámoló	22
6. Konszolidált éves beszámolóra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentés	36
7. Konszolidált üzleti jelentés	39


KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

Alulírott, **GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-049841; képviseli: Piukovics Gábor önálló cégjegyzésre jogosult igazgatósági elnök), mint kibocsátó (a továbbiakban: Kibocsátó) az alábbiak szerint állapítja meg a 2020. üzleti évre vonatkozó, Kibocsátó közgyűlése által jóváhagyott tartalmú éves jelentését.

Kibocsátó kijelenti, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített – jelen éves jelentés részét képező – éves beszámoló (mérleg, eredménykimutatás és kiegészítő melléklet) valós és megbízható képet ad a Kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá kijelenti, hogy az éves beszámolóhoz kapcsolódó üzleti jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Kibocsátó kijelenti, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített – jelen éves jelentés részét képező – konszolidált éves beszámoló (konszolidált mérleg, konszolidált eredménykimutatás és konszolidált kiegészítő melléklet) valós és megbízható képet ad a Kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá kijelenti, hogy a konszolidált beszámolóhoz kapcsolódó – jelen éves jelentés részét képező – konszolidált üzleti jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2021. április 20.



GOPD Nyrt.
képv.
Piukovics Gábor
igazgatósági elnök

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

Statistikai számjel

GOPD Nyrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18.)	22 442		8 053 834
02.	I. Immateriális javak (3.-9. sorok)	10 442		8 093
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	10 442		8 093
04.,	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyoni értékű jogok			
06.	Üzleti vagy cégérték			
07.	Szellemi termékek			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. Tárgyi eszközök (11.-17. sorok)			
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. Befektetett pénzügyi eszközök (19.-25. sorok)	12 000		8 045 741
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	12 000		659 600
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Egyéb tartós részesedés			2 547 000
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb rész. visz-ban lévő váll.			
23.	Egyéb tartósan adott kölcsönök			
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
25.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			4 839 141

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
26.	B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+45. sor)	681		14 766
27.	I. Készletek (28.-33. sorok)			
28.	Anyagok			
29.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
30.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
31.	Késztermékek			
32.	Áruk			
33.	Készletekre adott előlegek			
34.	II. Követelések (35.-39. sorok)	292		14 081
35.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			
36.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
37.	Követelések egyéb rész. visz-ban lévő váll. szemben			13 500
38.	Váltókövetelések			
39.	Egyéb követelések	292		581
40.	III. Értékpapírok (41.-44. sorok)			
41.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
42.	Egyéb részesedés			
43.	Saját részvények, saját üzletrészek			
44.	Forgatási célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
45.	IV. Pénzeszközök (46.-47. sorok)	389		685
46.	Pénztár, csekkek			
47.	Bankbetétek	389		685
48.	C. Aktív időbeli elhatárolások (49.-51. sorok)	5		8 246
49.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			8 092
50.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	5		154
51.	Halasztott ráfordítások			
52.	Eszközök (aktívák) összesen (1.+26.+48. sor)	23 128		8 076 846

Keltezés: Budapest, 2021. március 31.



A vállalkozás vezetője

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

Statisztikai számjel

GOPD Nyrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
53.	D. Saját tőke (54.-56.+57.+58.+59.+60.+61. sorok)	21 683		5 531 756
54.	I. Jegyzett tőke	21 000		21 000
55.	ebből: visszavásárolt tulajdonosi rész. névértéken			
56.	II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)			
57.	III. Tőketartalék			
58.	IV. Eredménytartalék	-11 779		-7 411
59.	V. Lekötött tartalék	10 442		8 093
60.	VI. Értékelési tartalék			4 839 141
61.	VII. Adózott eredmény	2 020		670 933
62.	E. Céltartalékok (63.-65. sorok)			
63.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
64.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
65.	3. Egyéb céltartalék			

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
66.	F. Kötelezettségek (67.+71.+80. sorok)	1 373		2 542 296
67.	I. Hátrasorolt kötelezettségek (68.-70. sorok)			
68.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt váll. szemben			
69.	Hátrasorolt köt. egyéb rész. visz-ban lévő váll-sal sz.			
70.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb vállalkozással sz.			
71.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek (72.-79. sorok)			2 102 097
72.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
73.	Átváltoztatható kötvények			
74.	Tartozások kötvénykibocsátásból			2 102 097
75.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
76.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
77.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással sz.			
78.	Tartós köt. egyéb rész. visz-ban lévő váll-sal szemben			
79.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség			
80.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek (81.-89. sorok)	1 373		440 199
81.	Rövid lejáratú kölcsönök			311
82.	-ebből átváltoztatható kötvények			
83.	Rövid lejáratú hitelek			
84.	Vevőtől kapott előlegek			
85.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	364		2 774
86.	Váltótartozások			
87.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemb.			433 000
88.	Rövid lejáratú köt. egyéb rész. visz-ban lévő váll-sal sz.			1 700
89.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	1 009		2 414
90.	G. Passzív időbeli elhatárolások (91.-93. sorok)	72		2 794
91.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
92.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	72		2 794
93.	Halasztott bevételek			
104.	Források (passzívák) összesen (53.+62.+66.+90. sor)	23 128		8 076 846

Keltezés: Budapest, 2021. március 31.



A vállalkozás vezetője

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

Cégjegyzék száma: **01-10-049841**

Cég adószáma: **26362014-2-42**

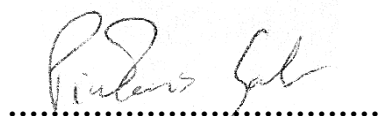
Vállalkozás megnevezése: **GOPD Nyrt.**

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

Kiegészítő melléklet

a 2020. évi éves beszámolóhoz

Keltezés: **2021. március 31.**



P.H.

I. Általános rész

1) A társaság bemutatása

A társaság teljes cégneve: GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

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

Belföldi telephelyek:
beszámolási időszakban belföldi telephellyel nem rendelkezett

Külföldi telephelyek:
beszámolási időszakban külföldi telephellyel nem rendelkezett

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

A társaság jegyzett tőkéje: **21,000 e Ft**
Részvények száma: **210.000 DB törzsrészvény**
Részvények névértéke: **100 Ft**

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

Az igazgatóság elnöke és a tagok elérhetőségi adatai:

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

Vállalkozás bemutatása:

A társaság alaptevékenysége: 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

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

A vállalkozás saját tőkéjében más vállalkozás nem rendelkezik részesedéssel.

A társaság leányvállalatai:

1. DakotaÉpítő Kft adószám: 25321313-2-42
2. Gaudetti Ingatlan Kft. adószám: 27120572-2-42
3. Oregon 21 Ingatlan Kft. adószám: 27120565-2-42
4. Santa Cruz Invest Kft. adószám: 27119125-2-42
5. Copa Carpa Kft adószám: 25789863-2-42
6. Lagoune Invest Kft adószám: 25777831-2-42
7. Grado Estate Zrt adószám: 27934461-2-42

Társult vállalkozások:

1. Sundell Nyrt adószám: 26560621-2-42
2. PhoenArchitekt Kft adószám: 25304538-2-42
3. Schweidel Investment Kft adószám: 25280766-2-42

2) Számvitel politika:

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

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

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

Lakcím: 2370 Dabas, Kisfaludy u. 14.

Regisztráció száma: **193248**

A vállalkozás könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgálatot végző személy neve:

Lakcím:

A könyvvizsgálatot végző tagsági száma:

Bácsi Ferencné

1025 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B. 4.em. 17.

002896

Jelen beszámoló a **GOPD Nyrt. 2020.01.01-től 2020.12.31** -ig terjedő időszakát öleli fel, a mérleg fordulónapja: 2020.12.31

A számviteli politika szerint a mérlegkészítés *időpontja: 2021.01.31.*

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

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

Választott mérleg típusa:

„A” típusú mérleg

Választott eredménykimutatás típusa:

Összköltség eljárással

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

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

A vállalkozás eszközeit beszerzési áron értékeli, nem él a piaci értéken történő értékelés lehetőségével.

Amortizációs politika

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

Immateriális javak

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

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

Tárgyi eszközök

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

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

Készletek

A készletek a tényleges beszerzési áron kerülnek kimutatásra a mérlegben. A tételes leltár fordulónapja 2020.12.31.

Külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek elszámolása

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

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

A devizában nyilvántartott tételek, évvégén átértékelésre kerültek 2020.12.31-i MNB közép árfolyamon.

Árbevétel

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

A vállalkozás sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közlésére nem kötelezett.

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

A mérlegben és az eredménykimutatásban a 2019. és a 2020. évek adatai teljes mértékben összehasonlíthatóak.

II. Részletező adatok, elemzések

A. Mérleg

1) Eszközök

Immateriális javak

Bekerülési érték:	11.741 e Ft
Értécsökkenés:	3.648 e Ft
Nettó érték:	8.093 e Ft

Befektetett pénzügyi eszközök

A társasági itt a leányvállalatokban, társult vállalkozásokban piaci áron értékelt befektetéseket tartja nyilván 8,045,741.e Ft összegben. A befektetések piaci árának és a bekerülési értékének különbözete 4,839, 141 e ft összegben értékhelyesbítésként került kimutatásra.

Követelések

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Osztalék követelés		13,500
Különféle egyéb követelések	292	581
Összesen	292	14,081

Az egyéb követelések soron az alábbi tételek kerültek kimutatásra (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Kaució	292	292
Költségvetéssel szemben fennálló túlfizetés		289
EGYÉB KÖVETELÉSEK	292	581

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

Pénzeszközök

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

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Pénztár, csekkek	0	0
Bankbetétek	389	685
Mindösszesen:	389	685

Aktív elhatárolások

A társaság az aktív időbeli elhatárolásokon a korábban kifizetett, de jövőre vonatkozó költségeket tartja nyilván.

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Kamat bevétel elhatárolás		8,092
Költség elhatárolás	5	154
Mindösszesen:	5	8,246

2) Források

Saját tőke alakulása 2020. évben (adatok e Ft-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Jegyzett tőke	21,000	21,000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
Cégbíróságon, még be nem jegyzett tőkeemelés	0	0
Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	-11,779	-7,411
Lekötött tartalék	10,442	8,093
Értékelési tartalék	0	4,839,141
Adózott eredmény	2,020	670,933
SAJÁT TŐKE	21,683	5,531,756

A társaság birtokában nincs visszavásárolt saját részvény.

Lekötött tartalék

A Társaság a lekötött tartalék soron az alapítás-átszervezés miatti lekötött tartalékot tartja nyilván, értéke bázisévben 10,442 e Ft, a tárgyévben: 8,093 e Ft.

Kötelezettségek

A mérlegforduló napon a GOPD Nyrt hátrasorolt kötelezettséget nem szerepeltet a könyveiben, a hosszú lejáratú kötelezettségek között a kötvénykibocsátással kapcsolatos 2,102,097 e Ft-os kötelezettséget tartja nyilván.

Rövid lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Tagi kölcsön		311
Szállítók	364	2,774
Kapcsolt vállalkozással sz. köt.		433,000
Rövid lejáratú köt. egyéb. rész. viszonyban		1,700
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1,009	2,414
Összesen	1,373	440,199

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek soron az alábbi tételek kerültek kimutatásra

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
MKB Értékpapír számla köt.		845
Központi költségvetési befizetési kötelezettségek	547	737
Foglalkoztatottakkal szembeni kötelezettségek	462	832
Összesen	1,009	2,414

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

Passzív elhatárolások

Tárgyévi passzív időbeli elhatárolások: 2,794 eFt.

B. Eredménykimutatás

1) Árbevétel

Tárgyévi értékesítés nettó árbevétele: 0 eFt.

Ebből belföldi értékesítés: 0 eFt.

Ebből export értékesítés: 0 eFt.

2) Egyéb bevételek

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Térítés nélkül kapott pénzeszköz	15,000	1
Összesen	15,000	1

3) Egyéb ráfordítások

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Különféle egyéb ráfordítások	1	0
Összesen	1	0

4) Pénzügyi műveletek bevételei

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Kapott osztalék		13,500
Részesedés értékesítésének árfolyam nyeresége		847,600
Kapott (járó) kamatok		8,092
Mindösszesen:	0	869,192

5) Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Fizetendő kamatok		102,097
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítás		11
Mindösszesen:	0	102,108

III. Tájékoztató kiegészítések:

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

Megnevezés	Összeg eFt
Béreköltség	10,793
Bérbírálatok	1,965
Személyi jellegű egyéb kifizetések	295
SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	13,053

A társaság részére a tagok 311 e Ft kölcsönt nyújtottak a tárgyévben, mely 2021-ben visszafizetésre kerül. A tagi kölcsön kamatmentes.

Környezetvédelem

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

Társasági adó levezetése (adatok e Ft-ban):

Adózás előtti eredmény	670 933
Csökkentő tételek	
Adótörvény szerinti értékcsökkenés	2 348
Bejelentett részesedés értékesítés	847 600
Kapott osztalék	13 500
Összesen	863 448
Növelő tételek:	
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	2 348
Összesen	2 348
Társasági adóalap	- 190 167
Társasági adó:	-

A társaság gazdálkodásának főbb mutatói:

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgy év
Tőkeerősség (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Források összesen}}$	93,75	68,49
Kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Források összesen}}$	6,25	31,48
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Hosszú lejáratú köt.}}{\text{Források összesen}}$	0,00	26,03
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Rövid lejáratú köt.}}{\text{Források összesen}}$	6,25	5,45
Befektetett eszközök fedezete (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$	96,62	68,68
Saját tőke forgási sebessége	$\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Saját tőke}}$	4,84	0

Cash-Flow kimutatás

adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01.	Adózás előtti eredmény	2 220	670 933
02.	Elszámolt amortizáció	1 300	2 348
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye		
6.	Szállítói kötelezettség változása	300	2 410
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	945	3 105
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	8	2 722
9.	Vevőkövetelés változása		
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszközök nélkül) változása	-292	-13 789
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	3	-8 241
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-200	
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés		
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz vált. (1-13.s.)	4 284	659 488
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-23 742	-3 194 600
15.	Befektetett eszközök eladása		
16.	Kapott osztalék		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénze. vált. (14-16.s.)	-23 742	-3 194 600
17.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)		
18.	Kötvénykibocsátás bevétele		2 102 097
19.	Hitelfelvétel		433 311
20.			
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz		
22.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)		
23.	Kötvényvisszafizetés		
24.	Hiteltörlesztés, -visszafizetés		
25.	Véglegesen átadott pénzeszköz		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz vált. (17-24.s.)		2 535 408
IV.	Pénzeszközök változása (+-I. +-II. +-III.)	-19 458	296

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényeseinek

Vélemény

Elvégeztem **GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (cégjegyzékszám: **01-10-049841**) („Társaság”) 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 8 076 846 E Ft, az adózott eredmény 670 933 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem *„A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége”* szakasza tartalmazza.

Független vagyok 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb információk:

Az egyéb információk a GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményem szerint a GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 2020. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

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

A Társaság 2020. december 31. időponttal készített beszámolójának felülvizsgálatát a jogszabályi előírások nem teszik kötelezővé. A beszámoló könyvvizsgálatát a Társaság saját döntése alapján kérte.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célt kell bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak 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 ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.


A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felmérem az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.

- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2021. március 31.


Bácsi Ferencné
Kamari tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 002896

Konzolidált éves beszámoló

GOPD Nyrt
MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)
2020.12.31

adatok eFT-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Összesen 2019.12.31	Összesen 2020.12.31
A	Befektetett eszközök	10 442	7 452 689
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	10 442	8 118
	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	10 442	8 093
	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		0
	3. Vagyoni értékű jogok		0
	4. Szellemi termékek		25
	5. Üzleti vagy cégérték		0
	6. Immateriális javakra adott előlegek		0
	7. Immateriális javak értékhelyesbítése		0
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	492 060
	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok		0
	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek		0
	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek		1 313
	4. Tenyészállatok		0
	5. Beruházások, felújítások		490 675
	6. Beruházásokra adott előlegek		72
	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		0
III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	6 952 511
	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		0
	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		0
	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés		0
	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési		0
	5. Egyéb tartós részesedés		4 403 261
	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részes.vizonyban		0
	7. Egyéb tartósan adott kölcsön		0
	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		0
	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése		0
	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		2 549 250
B.	Forgóeszközök	12 670	2 784 535
I.	KÉSZLETEK	0	29 507
	1. Anyagok		0
	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek		0
	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok		0
	4. Késztermékek		0
	5. Áruk		29 507
	6. Készletekre adott előlegek		0
	7. közvetített szolgáltatások		0
II.	KÖVETELÉSEK	292	2 691 702
	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból		8 689
	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		0
	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő		740 500
	4. Követelések egyéb tulajd. részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		170 000
	5. Váltókövetelések		0
	6. Egyéb követelések	292	1 772 513
	7. Követelések értékelési különbözete		0
	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban		0
	2. Jelentős tulajdoni részesedés		0
	3. Egyéb részesedés		0
	4. Saját részvények, saját üzletrészek		0
	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékp.		0
	6. Értékpapírok értékelési különbözete		0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	12 378	63 326
	1. Pénztár, csekkek		0
	2. Bankbetétek	12 378	63 326
C.	Aktív időbeli elhatárolások	5	243 639
	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása		232 881
	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	5	10 758
	3. Halasztott ráfordítások		0
	ESZKÖZÖK(AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	23 117	10 480 863

Keltezés: Budapest, 2021.03.31

A feltüntetett adatokat könyvvizsgáló alátámasztotta

GOPD Nyrt
MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)
2020.12.31

adatok eFT-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Összesen 2019.12.31	Összesen 2020.12.31
D.	Saját tőke	21 432	6 098 011
I.	JEGYZETT TŐKE	21 000	21 000
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		0
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE		0
III.	TŐKETARTALÉK		0
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	-11 779	1 977 312
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	10 442	15 593
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK		0
	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		2 549 250
	Valós értékelés értékelési tartaléka		0
VII.	KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	1 769	651 718
	Leányvállalati saját tőke változása	-251	-440
	Társultként kezelt vállalkozások részesedésértékelésének változása		2 916
	Konzolidáció miatti változások		0
	Adósságkonszolidálás különbözetéből		0
	Közbenső eredmény különbözetéből		0
	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése		880 222
E.	CÉLTARTALÉKOK		41 677
	1. Céltartalék várható kötelezettségekre		0
	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre		41 677
	3. Egyéb céltartalék		0
F.	KÖTELEZETTSÉGEK	1 373	2 828 242
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	2 847
	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalk.szemben		0
	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedései		0
	3. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési visz.lévő vállalk.		2 847
	4. Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben		0
II.	HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	2 102 097
	1.Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		0
	2. Átváltoztatható kötvények		0
	3. Tartozások kötvénykibocsátásból		2 102 097
	4. Beruházási és fejlesztési hitelek		0
	5. Egyéb hosszúlejáratú hitelek		0
	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		0
	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési visz		0
	8. Tartós köt. egyéb rész. viszonyban lévő vállalk.szemb.		0
	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 373	723 298
	1. Rövid lejáratú kölcsönök		311
	- ebből: az átváltható kötvények		0
	2. Rövid lejáratú hitelek		0
	3. Vevőktől kapott előlegek		85 575
	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	364	350 175
	5. Váltótartozások		0
	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalk.szemben		0
	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban		9 000
	8. Rövid lej.köt.egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.		272 500
	9. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	1 009	5 737
	10. Kötelezettségek értékelési különbözete		0
	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		0
G.	Passzív időbeli elhatárolások	312	1 512 933
	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása		0
	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	312	1 512 933
	3. Halasztott bevételek		0
	FORRÁSOK(PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	23 117	10 480 863

Keltezés: Budapest, 2021.03.31

A feltüntetett adatokat könyvvizsgáló alátámasztotta

GOPD Nyrt
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

2020.12.31

adatok eFT-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Összesen 2019.12.31	Összesen 2020.12.31
	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	105	5 464 748
	02. Export értékesítés nettó árbevétele		0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	105	5 464 748
	03. Saját termelésű készletek állományváltozása		0
	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke		0
II.	AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (+ 03+04)		0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	15 000	11 203
	Ebből: visszaírt értékvesztés		0
	05. Anyagköltség	4	1 436 997
	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	4 152	4 079 472
	07. Egyéb szolgáltatások értéke	1 921	21 525
	08. Eladott áruk beszerzési értéke		23 937
	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	105	70
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	6 182	5 562 001
	10. Bérköltség	4 737	14 803
	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések		295
	12. Bérjárulékok	916	2 685
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	5 653	17 783
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	1 300	2 661
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1	28 910
	Ebből: értékvesztés		0
A.	ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	1 969	-135 542
	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés		
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		0
	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		847 600
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		0
	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árf. nyeresége		3 345
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		0
	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek		42 147
	GOPD kötvénykamat kiszűrés		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott		0
	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		867
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	0	893 959
	18. Részesedésekből származó ráfordítás, árfolyamvesztés		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		0
	19. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		0
	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások		102 201
	kötvénykamat kiszűrés		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott		0
	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		0
	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		4 109
	Ebből: értékelési különbözet		0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)	0	106 310
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	0	787 649
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)	1 969	652 245
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	200	2 325
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY	1 769	649 920
	Ebből külső tulajdonosokra jutó		-1 798
	Korrigált adózott eredmény		651 718

Keltezés: Budapest, 2021.03.31

A feltüntetett adatokat könyvvizsgáló alátámasztotta

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

Cégjegyzék száma: **01-10-049841**

Cég adószáma: **26362014-2-42**

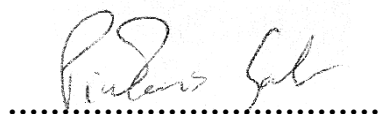
Vállalkozás megnevezése: **GOPD Nyrt.**

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

Kiegészítő melléklet

a 2020. évi éves konszolidált beszámolóhoz

Keltezés: **2021. március 31.**



P.H.

I. Általános rész

1) Az anyavállalat bemutatása

A társaság teljes cégneve: GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

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

Belföldi telephelyek:
beszámolási időszakban belföldi telephellyel nem rendelkezt

Külföldi telephelyek:
beszámolási időszakban külföldi telephellyel nem rendelkezt

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

A társaság jegyzett tőkéje: **21,000 E Ft**
Részvények száma: **210.000 DB törzsrészvény**
Részvények névértéke: **100 Ft**

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

Az igazgatóság elnöke és a tagok elérhetőségi adatai:

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

Vállalkozás bemutatása:

A társaság alaptevékenysége: 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

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

A vállalkozás saját tőkéjében más vállalkozás nem rendelkezik részesedéssel.

A társaság konszolidálásba bevont leányvállalatokat és társult vállalkozások adatai a 2. számú mellékletben kerülnek feltüntetésre.

2) Számvitel politika:

A beszámoló összeállításának alapjául a többször módosított 2000. évi C számú Törvény a számvitelről, valamint az érvényben lévő adótörvények szolgáltak. A törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel.

Az anyavállalat és a leányvállalat beszámolója azonos elvek alapján összeállított számviteli politika és értékelési eljárások alapján készült.

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

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

Lakcím: 2370 Dabas, Kisfaludy u. 14.

Regisztráció száma: **193248**

A vállalkozás könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgálatot végző személy neve:

Bácsi Ferencné

Lakcím:

1025 Budapest, Zöldmáli lejtő 10/B. 4.em. 17.

A könyvvizsgálatot végző tagsági száma:

002896

Jelen konszolidált beszámoló a **GOPD Nyrt. 2020.01.01-től 2020.12.31** -ig terjedő időszakát öleli fel, a mérleg fordulónapja: 2020.12.31

Az anyavállalat és leányvállalatok számviteli politika szerint a mérlegkészítés *időpontja*: **2021.01.31.**

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

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

Választott mérleg típusa:

„A” típusú mérleg

Választott eredménykimutatás típusa:

Összköltség eljárással

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

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

A vállalkozás eszközeit beszerzési áron értékeli, nem él a piaci értéken történő értékelés lehetőségével.

Amortizációs politika

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

Immateriális javak

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

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

Tárgyi eszközök

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

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

Készletek

A készletek a tényleges beszerzési áron kerülnek kimutatásra a mérlegben. A tételes leltár fordulónapja 2020.12.31.

Külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek elszámolása

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

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

A devizában nyilvántartott tételek, évvégén átértékelésre kerültek 2020.12.31-i MNB közép árfolyamon.

Árbevétel

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

A vállalkozás sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közlésére nem kötelezett.

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

A mérlegben és az eredménykimutatásban a 2019. és a 2020. évek adatai teljes mértékben összehasonlíthatóak.

II. Részletező adatok, elemzések

A. Mérleg

A konszolidáció keretében a leányvállalatok teljes körű bevonása és ennek megfelelően a kiszűrések megtörténtek 5,425,131 e Ft összegben.

1) Eszközök

Immateriális javak

Könyv szerinti érték: 8,118 e Ft

Tárgyi eszközök

Egyéb berendezések, felsz., járművek 1,313 e Ft
Beruházások 490,675 e Ft
Beruházásokra adott előlegek 72 e Ft

Befektetett pénzügyi eszközök

Egyéb tartós részesedés 4,403,261 e Ft
Értékhelyesbítés: 2,546,250 e Ft

Készletek

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Árul	0	29,507
Összesen	0	29,507

Követelések

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Vevőkövetelés	0	8,689
Követelés jelentős tul.rész.szemben		740,500
Követelés egyéb tul.rész.szemben		170,000

Különféle egyéb követelések	292	1,772,513
Összesen	292	2,691,702

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

Pénzeszközök

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

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Pénztár, csekkek	0	0
Bankbetétek	12,378	63,326
Mindösszesen:	12,378	63,326

Aktív elhatárolások

A társaság az aktív időbeli elhatárolásokon a korábban kifizetett, de jövőre vonatkozó költségeket tartja nyilván.

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Bevétel elhatárolás		232,881
Költség elhatárolás	5	10,758
Mindösszesen:	5	243,639

2) Források

Saját tőke alakulása 2020. évben (adatok E Ft-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Jegyzett tőke	21,000	21,000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
Cégbíróságon, még be nem jegyzett tőkeemelés	0	0
Tőketartalék	0	0
Eredménytartalék	-11,779	1,977,312
Lekötött tartalék	10,442	15,593
Értékelési tartalék	0	2,549,250
Adózott eredmény	1,769	652,157
Leányvállalati saját tőke változása		9,560
Társult vállalkozások rész. ért.vált.		2,916

SAJÁT TŐKE	21,432	6,098,011
-------------------	---------------	------------------

A társaság birtokában nincs visszavásárolt saját részvény, üzletrész.

Lekötött tartalék

A Társaság a lekötött tartalék értéke előző évben: 10,442 e Ft, tárgyévben: 15.593 e Ft.

Kötelezettségek

A mérlegforduló napon a GOPD Nyrt hátrasorolt kötelezettségek között a tőkekonzolidációs különbözetet, a hosszú lejáratú kötelezettségek között pedig a kötvénykibocsátás miatti kötelezettséget tartja nyilván.

Rövid lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Tagi kölcsön		311
Vevőktől kapott előleg		85,585
Szállítók	364	350,175
Rövid lejáratú köt. jelentős tulajdoni viszonyban	0	9,000
Rövid lejáratú kötelezettség egyéb tulajdonosi viszonyban		272,500
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1,009	5,737
Összesen	1,373	723,298

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

Passzív elhatárolások

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Bevétel elhatárolás		0
Költség elhatárolás	312	1,512,933
Mindösszesen:	312	1,512,933

B. Eredménykimutatás

1) Árbevétel

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	105	5,464,748
Export értékesítés nettó árbevétele	0	0
Mindösszesen:	105	5,464,748

Az árbevétel jelentős része építőipari tevékenységből származik.

2) Egyéb bevételek

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Összesen	15,000	11,203

3) Egyéb ráfordítások

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Összesen	1	28,910

4) Pénzügyi műveletek bevételei

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Mindösszesen:	0	893,959

5) Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Mindösszesen:	0	106,310

III. Tájékoztató kiegészítések:

A konszolidációs körben a személyi ráfordítások a következők szerint alakultak:

Megnevezés	Összeg eFt
Béreköltség	14,803
Bérbiztosítások	2,685
Személyi jellegű egyéb kifizetések	295
SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	17,783

Az anyavállalatnál a tárgyévben a munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 1 fő, illetve tisztségviselő juttatásokat fizetett a Társaság, a személyi ráfordítások a következők szerint alakultak:

Megnevezés	Összeg eFt
Béreköltség	10,793
Bérbírálatok	1,965
Személyi jellegű egyéb kifizetések	295
SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	13,053

Környezetvédelem

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

A társaság gazdálkodásának főbb mutatói:

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgy év
Tőkeerősség (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Források összesen}}$	92,71	58,18
Kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Források összesen}}$	7,29	26,98
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Hosszú lejáratú köt.}}{\text{Források összesen}}$	0,00	20,06
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya (%)	$\frac{\text{Rövid lejáratú köt.}}{\text{Források összesen}}$	7,29	6,90
Befektetett eszközök fedezete (%)	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$	205,25	81,82
Saját tőke forgási sebessége	$\frac{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}{\text{Saját tőke}}$	0,49	89,62

1. melléklet
Cash-Flow kimutatás

adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	d	d
01.	Adózás előtti eredmény	1 969	652 245
	Korrekción előző év eredménye	-1 337	
02.	Elszámolt amortizáció	1 300	2 661
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		41 677
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye		
6.	Szállítói kötelezettség változása	364	349 811
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	1 009	372 124
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	312	1 512 621
9.	Vevőkövetelés változása		-8 689
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszközök nélkül) változása	-292	-2 712 228
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	-5	-243 644
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-200	-2 325
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés		
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz vált. (1-13.s.)	3 120	-35 747
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-11 742	-4 895 658
15.	Befektetett eszközök eladása		
16.	Kapott osztalék		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénze. vált. (14-16.s.)	-11 742	-4 895 658
17.	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)		
18.	Kötvénykibocsátás bevétele		2 102 097
19.	Hitelfelvétel		
20.	Hátrasorolt kötelezettségek		2 847
21.	Bevonás miatt saját tőke változás		2 877 409
22.	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)		
23.	Kötvényvisszafizetés		
24.	Hiteltörlesztés, -visszafizetés		
25.	Véglegesen átadott pénzeszköz		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz vált. (17-24.s.)		4 982 353
IV.	Pénzeszközök változása (+-I. +-II. +-III.)	-8 622	50 948

2. melléklet

Leányvállalatok

Név	Adószám	Székhely	Közvetlen részesedés	Közvetlen részesedés értéke (e Ft)	Közvetett részesedés	Közvetett részesedés értéke (e Ft)
DakotaÉpítő Kft	25321313-2-42	1148 Budapest, Fogarasi út 3.	50,00%	150 000	6,67%	20 010
Gaudetti Ingatlan Kft	27120572-2-42	1148 Budapest, Fogarasi út 3.	100,00%	3 000		
Oregon 21 Ingatlan Kft	27120565-2-42	1148 Budapest, Fogarasi út 3.	100,00%	3 000		
Santa Cruz Invest Kft.	27119125-2-42	1148 Budapest, Fogarasi út 3.	100,00%	3 000		
Copa Carpa Kft	25789863-2-42	1065 Budapest, Hajós u. 29.	100,00%	53 000		
Lagoune Invest Kft	25777831-2-42	1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.			59,40%	59 400
Grado Estate Zrt	27934461-2-42	1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.	50,00%	500 000	14,26%	142 560

Társult vállalkozások

Név	Adószám	Székhely	Közvetlen részesedés	Közvetett részesedés	Közvetett részesedés	Közvetett részesedés értéke (e Ft)
Sundell Nyrt	26560621-2-42	1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.	37,24%	44 502	10,46%	12 500
PhoenArchitekt Kft	25304538-2-42	1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20.			49,00%	1 470
Schweidel Investment Kft	25280766-2-42	1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20.			28,51%	28 512

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság részvényeseinek

Vélemény

Elvégeztem a **GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatainak** (Csoport") 2020. évi konszolidált éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 10 480 863 E Ft, a korrigált adózott eredmény 652 157 E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt konszolidált éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Csoport 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „*A könyvvizsgáló konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége*” szakasza tartalmazza.

Független vagyok 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatainak 2020. évi konszolidált éves üzleti jelentésével kapcsolatban. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésem „Vélemény” szakaszában az konszolidált éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

A konszolidált éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban az én felelősségem az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményem szerint a GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatainak 2020. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatainak 2020. évi konszolidált éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az konszolidált éves beszámolóért

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

A konszolidált éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált 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 Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célt kell bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak 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 ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

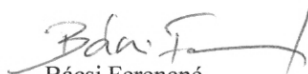
Továbbá:

- Azonosítom és felmérem a konszolidált éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítom és végrehajtom az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzek a véleményem megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, konszolidált éves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.
- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált 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 GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és leányvállalatainak vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet a konszolidált éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtetésem a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság és vagy leányvállalatai nem tudják a vállalkozást folytatni.

- Értékelem a konszolidált éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy a konszolidált éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az összevont (konszolidált) éves beszámolóra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzek a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelős vagyok a csoportaudit irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozom a könyvvizsgálói véleményemért.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2021. március 31.


Bácsi Ferencné
Kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 002896

KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

2020. évi üzleti tevékenységéről

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 2020. pénzügyi évre vonatkozó konszolidált üzleti jelentését, valamint a 2020. pénzügyi évre vonatkozó pénzügyi kimutatásait (a továbbiakban együtt „Éves Üzleti 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 telefonszáma	+36 20 326 7528
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.
A Részvények ISIN kódja	HU0000166418
Tőzsdei bevezetés	A Társaság 210.000 darab törzsrészvénye (továbbiakban „Részvények”)

	bevezetésre került a BÉT Xtend piacára.
A Társaság Könyvvizsgálója	A Társaság jelenlegi könyvvizsgálója Bácsi Ferencné könyvvizsgáló (kamarai nyilvántartási szám: 002896). A könyvvizsgáló megbízatása 2019. február 6. napjától a 2022. üzleti évre vonatkozó beszámolót elfogadó közgyűlési határozat meghozatalának napjáig, de legkésőbb 2023 április 30. napjáig tart.
A Társaság tulajdonosainak, tényleges tulajdonosainak személye:	<p><i>I. Közvetlen tulajdonos személye</i></p> <p>Piukovics Gábor (anyja neve: Bobok Beatrix; lakcím: 2065 Máty, Rákóczi Ferenc utca 79.) Részvényeinek darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Piukovics András (anyja neve: Bobok Beatrix; lakcím: 1142 Budapest, Dorozsmai utca 203-209. A. ép. 2. lház. 5. em. 2.) Részvényeinek darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Piukovics István (anyja neve: Bobok Beatrix; lakcím: 1028 Budapest, Széchenyi utca 30.) Részvényeinek darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Piukovics Domonkos (anyja neve: Oprável Zsuzsanna Erika; lakcím: 1125 Budapest, Istenhegyi út 48. C. ép. TT 5.) Részvényeinek darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Uzsoki András (anyja neve: Szőnyi Zsuzsanna; lakcím: 2081 Piliscsaba, Hegyalja utca 11-13.) Részvényeinek darabszáma: 13.000 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 6,19%</p>

	Közkézhányad: Részvények darabszáma: 29.400 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 14,00%
--	--

2 RÉSZVÉNY INFORMÁCIÓK

A Társaság alaptőkéje 21.000.000,- Ft, mely 210.000 db. 100 Ft névértékű azonos jogokat biztosító névre szóló törzsrészvényekből áll. A részvények szabadon átruházhatóak.

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.

3.1 Igazgatóság

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

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

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

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

Az új igazgatóság elnöke maradt Piukovics Gábor, míg Szendrői Gábor igazgatósági tagként folytatja tevékenységét.

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

3. Szendrői Gábor, együttes képviseleti joggal, igazgatósági tag

3.2 Felügyelőbizottság

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

A Társaság Felügyelőbizottsága 2019. június 13. napjától az alábbi személyekből áll:

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

3.3 Auditbizottság

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

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

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

3.4 Vezetők

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.

3.5 Kockázatok

A PIACRA ÉS AZ IPARÁGRA JELLEMZŐ KOCKÁZATOK

1.1.1 Makrogazdasági tényezők

A magyar gazdaság az európai, illetőleg a világgazdaság folyamatainak kitett, nyitott gazdaság. A Kibocsátó tevékenységére jelentős hatással vannak a makrogazdasági folyamatok, így az infláció, a forint árfolyama, a kamatszint és a beruházások szintje, amelyek meghatározóak a Kibocsátó forráshelyzetére, forrásköltségére és eredményére nézve. A munkanélküliségi ráta csökkenése, a folyó fizetési mérleg pozitív egyenlege és a magyar gazdaság növekedése, valamint a stabil forintárfolyam együttesen kedvező makrogazdasági környezetet teremtenek a Kibocsátó tevékenységéhez. Azonban a makrogazdasági tényezők esetleges kedvezőtlen alakulása esetén a bekövetkező kedvezőtlen folyamatok hatásaitól a Kibocsátó sem függetlenítheti magát és a Kibocsátó jövedelmezősége negatívan alakulhat.

1.1.2 Jogrendszerből eredő kockázatok

Az általános közvélekedés szerint Magyarországon a jogrendszerben előfordulhatnak instabil periódusok, a jogszabályok változása gyakran mondható. Előfordulhat, hogy a hatóságok, bíróságok döntései olykor nem következetesek. A fenti körülmények következtében előfordulhat, hogy a Kibocsátó a jogszabályi változásoknak vagy a hatóságok, bíróságok döntéseinek nem tud kellő időben eleget tenni. Ezen körülmények megnehezíthetik a Kibocsátó eredményességét, és további hatósági, bírósági és egyéb eljárásoknak tehetik ki a Kibocsátót.

1.1.3 Politikai kockázat

A magyarországi politikai rendszer megváltozása kihatással lehet a magyar gazdaság teljesítményére. A Kibocsátó, mint magyarországi jogalany, ki van téve ezeknek a hazai politikai kockázatoknak is. A politikai változások másodlagos hatásaik miatt jelentős változást okozhatnak a Kibocsátó üzleti környezetében.

1.1.4 Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak, valamint szakszemélyzet távozásával kapcsolatos

kockázat

A Kibocsátó szempontjából közvetetten jelentős veszélyforrás a humán erőforrásból eredő kockázat. Ezért a Kibocsátó megteszi a szükséges erőfeszítéseket, kidolgozta és folyamatosan működteti mindazokat az eljárásokat, amelyek szükségesek a kulcsfontosságú alkalmazottak megtartásának, szükség esetén pótlásának biztosítása érdekében. Amennyiben a Kibocsátó a fentiek ellenére bármely okból nem tudja megtartani, vagy pótolni kulcsfontosságú alkalmazottait az lényeges hátrányos hatással lehet a Kibocsátó működésére, pénzügyi helyzetére és eredményességére.

1.1.5 Technológiai kockázatok

A Kibocsátó folyamatos jelleggel figyelemmel kíséri az innovatív technológiai megoldásokat, monitorozza azok fejlődését. A Kibocsátó igyekszik megfelelni az új technológiai kihívásoknak, továbbá az ilyen technológiai fejlődés következtében megváltozott piaci, gazdasági környezetnek.

1.1.6 Adózás

A Kibocsátóra vonatkozó jelenlegi adózási, járulék- és illetékfizetési szabályok a jövőben változhatnak, így különösen nem kizárható, hogy az iparági szereplőkre kivetett különadó mértéke növekedhet, valamint azokat hátrányosan érintő újabb adók kerülhetnek kivetésre, növelve ezzel a Kibocsátó adóterhelését. A vonatkozó adószabályok akár visszaható hatállyal is módosulhatnak, amelyeknek akár a Kibocsátó árbevételére és eredményességére is hatása lehet.

1.1.7 Tulajdonosi szerkezet megváltozásából eredő kockázatok

A Kibocsátó tulajdonosi szerkezetében bekövetkező jelentős változások kihatással lehetnek a Kibocsátó szokásos üzletmenetére, továbbá esetlegesen lényeges hátrányos hatással bírhatnak a Kibocsátó megfelelő működésére vonatkozóan.

1.1.8 A Kibocsátóval kapcsolatos és iparági kockázatok

A Kibocsátó főtevékenységét az ingatlanpiacon fejtí ki, ingatlanfejlesztői tevékenysége keretében.

I. Szabályozási kockázat

Lakóingatlanok építése az illetékes önkormányzat építésügyi hatósága által kiadott építési- és használatbavételi engedélyhez kötött. Az engedélyezési eljárás során előírásra kerülnek az engedélyek kiadásának feltételei, ideértve további szakhatóságoktól történő engedélyek, hozzájárulások beszerzését (pl. Katasztrófavédelem, NÉBIH, Közmű szolgáltatók stb.), valamint a használatba vételi engedély kiadását megelőző szemlét. Az engedélyezési eljárás elhúzódása, az engedélyezést érintő valamely jogszabály módosulása, illetve valamely előírt feltételnek csak jelentős többletköltséggel történő teljesítése kihat a Kibocsátó eredményességére.

II. A Kibocsátó stratégiájával összefüggő kockázatok

A Kibocsátó érdemben nem kezdte még meg tevékenységét, működési múlttal még nem rendelkezik. Üzleti stratégiájának jövedelmezőségére nem vonhatók le következtetések a múltbeli teljesítményéből.

A Kibocsátó a Kötvények forgalomba hozatalából származó bevételt részben – a jelen Információs Összeállítás 2.8 bekezdésével összhangban – kisebbségi részesedések megvásárlására kívánja felhasználni, amely társaságok esetében a Kibocsátó várhatóan nem lesz abban a helyzetben, hogy döntő befolyást gyakoroljon azok működésére vagy stratégiájára.

III. A Kibocsátó projektjeinek megvalósításával összefüggő kockázatok

A Kibocsátó tevékenységének előfeltétele lakóépületek fejlesztésére alkalmas ingatlanok tulajdonjogának megszerzése. A jelen Információs Összeállítás napján a Kibocsátó még nem tulajdonol fejlesztésre alkalmas ingatlanokat, valamint nem rendelkezik ingatlan vásárlásra elkülönített tőkével. Az ingatlanvásárlásokhoz szükséges tőke jövőbeni biztosítása nélkül a Kibocsátó nem tudja megszerezni olyan ingatlanok tulajdonjogát, amelyekre lakóépületek építhetők. Amennyiben a Kibocsátó részére sem a részvényesek, sem a bankok nem biztosítanak forrást (akár a Kibocsátónak, akár a jelenlegi, későbbiekben létrehozandó vagy akvizírandó leányvállalatának), úgy tervezett projektjeit nem fogja tudni megvalósítani.

A Kibocsátó tevékenységéhez alvállalkozókat kíván igénybe venni. Jelenleg az építőipar területén kevés a megbízható kivitelezői csapat, és igen erős a verseny értük. Így nem

zárható ki, hogy a Kibocsátó alvállalkozója a köztük lévő érvényes és hatályos szerződés ellenére levonul az építési területről egy jobb ajánlat miatt. A Kibocsátó az ilyen esetek elkerülését az egyedi szerződésekben igyekszik majd biztosítani (például kötbér, kártérítési igény kikötésével), azonban a szerződésszegésből eredő kárát a Kibocsátó valószínűleg peres úton tudja csak érvényesíteni hosszú idő elteltével, és gondoskodnia kell új alvállalkozó megbízásáról. Mindez jelentős költséggel és idővesztéssel járhat a Kibocsátó számára, amely csökkenti eredményességét.

Az alvállalkozó által nem megfelelő minőségben végzett munkákból eredő szavatossági és garanciális igényekért a Kibocsátó köteles helytállni. A Kibocsátó ezt a kitétségét a közte és az alvállalkozók között fennálló szerződésekbe beépített garanciákkal igyekszik majd csökkenteni (a szerződések a felek megállapodása alapján tartalmaznának garanciális, illetve szavatossági igényeket a hibás teljesítésből fakadó károkra vonatkozóan). Bár jelenleg az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet meghaladja a piaci kínálatot, fennáll annak a kockázata, hogy esetleg egy projektben nem minden lakást tud értékesíteni a Kibocsátó. A Kibocsátó ezen kockázat csökkentése érdekében majd folyamatosan monitorozza a piacot, hogy felmérje a vevői igényeket és a kínálatot, továbbá kellő időben megkezdi a lakások értékesítésének folyamatát.

IV. A Kibocsátó gazdasági teljesítményével összefüggő kockázatok

Amennyiben az elmúlt évek építőiparban jelentkező áremelkedése folytatódik, úgy az kihatással lehet a Kibocsátó jövedelmezőségére.

Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó tevékenységét részben bankhitelből kívánja finanszírozni, de még nem rendelkezik aláírt hitelszerződéssel, fennáll annak a kockázata, hogy a Kibocsátó (vagy leányvállalatai) nem jut(nak) hitelági finanszírozáshoz. Ezen likviditási kockázat kihatással lehet az egyes projektek megvalósíthatóságára, illetve azok időigényére, valamint megtérülésére.

Amennyiben a Kibocsátó (vagy valamely leányvállalata) bankhitelt vesz igénybe, úgy fennáll annak a kockázata, hogy a Kibocsátó (vagy valamely leányvállalata) az egyes, a bankhitelhez kapcsolódó szerződésben vállalt kötelezettségeket, kovenánsokat, biztosítékokat stb. nem vagy nem folyamatosan tudja teljesíteni vagy fenntartani, és emiatt hátrányos jogkövetkezmény éri, ami által érvényesítésre kerülhetnek a bank által lekötött biztosítékok, vagy a szerződés felmondásra kerülhet, és így esedékessé válhat a teljes kintlévő hiteltartozás.

Bankhitel igénybevétele esetén a Kibocsátó (vagy valamely leányvállalata) működésére és annak nyereségességére jelentős hatással bírhat a finanszírozási és kamatkörnyezet változása. Amennyiben a finanszírozási és/vagy kamatkörnyezet a Kibocsátó (vagy valamely leányvállalata) számára hátrányosan változik, akkor ez emelheti a Kibocsátó (vagy valamely leányvállalata) által a hitelösszegek után fizetendő kamat összegét (akár a báziskamat emelkedése útján, akár a báziskamat helyett bizonyos esetekben alkalmazható alternatív kamatbázison keresztül), átmeneti vagy hosszantartó finanszírozási nehézségeket okozhat, eredményezheti a hitelezők megemelkedett költségeinek részleges vagy teljes áthárítását a Kibocsátóra (vagy valamely leányvállalatára), illetve szükségessé teheti a refinanszírozást, amelynek lehetősége és feltételei akár kedvezőtlenül is alakulhatnak az aktuális piaci helyzetben. A Kibocsátó ezen hátrányos kamatnövekedés elkerülése érdekében igyekszik törekedni fix kamatozású kölcsön-, illetve hitelszerződések megkötésére, azonban nincs kizárva, hogy gazdaságossági/célszerűségi, vagy egyéb okok folytán a fix kamatozású hitel-, kölcsönfelvétel nem, vagy nem a szükséges finanszírozás teljes összegéig lehetséges.

A piaci standardoknak megfelelően, banki finanszírozás esetén a finanszírozó bank a saját javára jelzálogjoggal terheli meg a telket és a felépítményt, albetétesítést követően pedig az egyes lakásokat. A lakások megvásárlásakor a Kibocsátónak gondoskodnia kell a korábban bejegyzett banki jelzálogjogok törléséről, amely komplexebbé és némileg időigényesebbé teheti az ingatlan-adásvétel folyamatát.

Előfordulhat, hogy a vevők részben bankhitellel kívánják megvásárolni a Kibocsátó (vagy leányvállalata) által épített lakásokat. Amennyiben az ilyen vevők egy része nem jut banki finanszírozáshoz, úgy a Kibocsátónak (vagy leányvállalatának) újra értékesítenie kell az érintett lakásokat. Habár ebben az esetben többnyire a foglalót megtarthatja a Kibocsátó (vagy leányvállalata), az újraértékesítés költségeket keletkeztethet, illetve növeli az értékesítési folyamat időigényét, és mindez kihatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

V. Építési költségek emelkedése

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

VI. Munkaerőhiány

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

VII. Fejleszthető ingatlanok számának alakulása

Az elmúlt években növekvő beruházási kedv következményeként egyfelől csökkent a piacon lévő, fejlesztésre alkalmas ingatlanok száma, másrészt nőtt az új építésű, eladásra szánt lakóingatlanok száma. Bár a Kibocsátó megítélése szerint az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet továbbra is meghaladja a piaci kínálatot, nem garantálható, hogy ez a piaci tendencia hosszú távon fennmarad. Az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet csökkenése növelheti az ingatlanok átlagos eladási idejét, amely kihatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

VIII. Lakásárak alakulása

Bár az elmúlt években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető, nem zárható ki a lakásárakban bekövetkező stagnálás vagy csökkenés, amely a növekvő építőipari költségek mellett, hátrányos hatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

További kockázati tényező a 2019 év végén tapasztalt kereslet megtorpanás. A változó áfakulcs piacra, azon belül is a négyzetméterárakra gyakorolt hatásai várhatóan 2020 első negyedében fognak realizálódni, a vevői oldalon észlelhető ezzel összefüggő várakozás.

IX. Bérleti díjak alakulása

A budapesti lakáspiacon a bérleti díjaknak szintén jelentős növekedése volt megfigyelhető, sokan vásároltak lakóingatlant befektetési céllal, ezért nem zárható ki, hogy a bérbe adható ingatlanok számának növekedése a bérleti díjak csökkenését fogja maga után vonni, amely

hatással lehet a Kibocsátó eredményességére is, hiszen csökkenhet a befektetési célból lakást vásárlók köre, illetve a Kibocsátó tulajdonába kerülő és a Kibocsátó által bérbe adandó ingatlanok is alacsonyabb bérleti díj mellett adhatóak csak ki.

X. Áfakulcs

Az új lakóingatlanok értékesítésére vonatkozó kedvezményes 5%-os áfakulcs 2021 január elsejétől újra alkalmazható a Kibocsátó által építeni kívánt lakások értékesítésekor, amennyiben rendelkezik a Kibocsátó 2023. december 31. napjáig kiadott végleges építési engedéllyel. Mindez kihatással van a Kibocsátó versenypiaci helyzetére.

XI. Covid 19

A Covid19 világjárvány következményeként tavasszal a kijárási korlátozások miatt érezhetően lassult az értékesítés, mely a korlátozások feloldásával újra gyorsulásnak indult. A második hullám következményeként ugyanakkor lassulás jelentkezett az értékesítések ütemében. A vakcinafejlesztéseknek köszönhetően a Társaság bizakodó a bérbeadási célú ingatlanok (üzlethelységek, iroda, hotel) jövőbeli kihasználtságával kapcsolatban. A világjárvány kapcsán, a Társaság a személyes kontaktusokat minimálisra csökkentette, partnereit folyamatosan tájékoztatta, ahol ezt a folyamatok lehetővé tették, áttért az érintés és érintkezésmentes eljárásrendre.

XII. Devizaárfolyamok változása

Amennyiben a Kibocsátó bevételei / forrásai, illetve kiadásai / kötelezettségei devizaneme eltér, akkor a vonatkozó árfolyamok mozgása esetlegesen árfolyamkockázattal, illetve árfolyamvesztéssel járhat. Ezen kockázatok elleni védekezés lehetséges fedezeti ügyletekkel, ugyanakkor ezek költsége és feltételrendszere egyedileg megfontolandó és menedzselendő. Nem minden pénzügyi kockázat küszöbölhető ki teljes mértékben ilyen fedezeti ügyletekkel, illetve bizonyos esetekben nem áll rendelkezésre kereskedelmileg ésszerű feltételekkel fedezeti ügylet. Egy esetleges hátrányos árfolyam-elmozdulás akár jelentős pénzügyi veszteséget okozhat a Kibocsátó részére.

XIII. Biztosítással nem fedezett károkkal kapcsolatos kockázatok

A saját működtetéséhez kapcsolódó, biztosítással nem fedezett kötelezettségek esetleges nem teljesítésének kockázata esetén az ezzel kapcsolatos károkat, bírságokat a Kibocsátónak kellene viselnie. Összhangban a jogszabályi követelményekkel, amennyiben a kár bekövetkezik, a Kibocsátó mindent megtesz a kár enyhítésének érdekében.

3.6 Kockázatkezelési mechanizmusok

1.1.9 Munkaszervezet

A Kibocsátó munkavállalókat nem vagy csak minimális számban kíván foglalkoztatni és tevékenységéhez alvállalkozókat kíván igénybe venni, ezért nagy létszámú munkaszervezet kialakítására a Kibocsátónál nem kerül sor. A kis létszámú munkaszervezet jellemzőjeként az információk koncentrálnak a döntéshozóknál, vagyis azok a személyek, akik döntési kompetenciákkal rendelkeznek, gyorsan értesülnek a lehetséges vagy már beállt kockázatokról. Mivel nem kell sok lépcsős belső jóváhagyási folyamatokon végigmenni, ezáltal hatékonyabban és célzottabban van lehetőségük a döntéshozóknak kezelni a felmerült kockázatokat.

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

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása elsődlegesen a Kibocsátó igazgatóságának feladata.

4 A TÁRSASÁG CÉGCSOPORTJÁNAK TAGJAI 2020. DECEMBER 31.-ÉN:

Leányvállalatok:

- 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%.

- Oregon 21 Ingatlan Kft.

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

- 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%.

- 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, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50% a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése 50% az Oregon 21 Ingatlan Kft.-n keresztül, ami összesen: 100%-os részesedés, melyeket 2020 január 24. napján szerzett meg.

- Lagoune Invest Kft.

A Lagoune Invest Kft. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-288546) 2016. október 20. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás. A Társaság, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50% a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése 9,4% a Denton Invest Kft.-n keresztül, ami összesen: 59,4%-os részesedés, melyeket 2020 február 27. napján szerzett meg.

- DakotaÉpítő Kft.

A DakotaÉpítő Kft. (székhelye: 1142 Budapest, Dorozsmai utca 203.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-208309) 2015. június 30. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság

fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 50%, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése 6,67% a Denton Invest Kft.-n keresztül, ami összesen: 56,7%-os részesedés, melyeket 2020 február 6. napján szerzett meg.

- Grado Estate Zrt.

A Grado Estate Zrt. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-140817) 2020. május 13. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 50%, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése 14,26% a Lagoune Invest Kft.-n keresztül, ami összesen: 64,3%-os részesedés.

Társult vállalkozások:

- PhoenArchitekt Kft.

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

- Schweidel Investment Kft.

A Schweidel Investment Kft. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-205930) 2015. május 5. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 28,5% a Lagoune Invest Kft.-n keresztül, melyet 2020 február 27. napján szerzett meg.

- 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 társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 250.000 darab valamint további 195.000 darab azaz összesen 445.000 darab közvetlen, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése a Copa Carpa Kft.-n keresztül 125.000 darab HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészvény, amely összesen: 47,7%-os tulajdonrésztestesít meg.

A Társaság, mint anyavállalat a leányvállalataival és társult vállalkozásaival közösen konszolidált beszámolót készít.

A Társaság által készített konszolidált éves pénzügyi kimutatások a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott számviteli elveknek megfelelően készültek.

A Társaság és a cégcsoport tagjai nem végeznek kutatási és fejlesztési tevékenységet, környezetvédelemmel kapcsolatos felelőssége a Társaságnak jelenleg nincsen.

5 A TÁRSASÁG 2020. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE

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. Tevékenységét 2020. évben kezdte meg.

A Társaság több leányvállalattal és társult vállalkozással is rendelkezik, amelyek a Társasággal együtt alkotják a Társasági csoportot. A Társaság a tevékenységeit a csoport tagjain és saját akvizícióján keresztül végezte.

A Társaság jelentős ügyletei a 2020. üzleti évben

- GOPD 2023/A kötvény

A Társaság 2020. januárjában sikeres kötvény aukciót hajtott végre dematerializált kötvények forgalomba hozatalával a Kibocsátó stratégiai és üzletpolitikai céljainak eléréséhez. A zártkörű kötvény kibocsátás az alábbiak szerint történt:

- kötvény elnevezése: GOPD 2023/A - forgalmazó: MKB Bank Nyrt.
- forgalomba hozatal módja: jegyzési eljárással
- kötvény előállítási formája: dematerializált
- kötvény típusa: névre szóló
- össznévérték: 2.320.000.000,- Ft, azaz kettőmilliárdháromszázhuszmillió forint
- névérték kötvényenként (címetbeosztás): 58.000.000,- Ft, azaz ötvennyolcmillió forint
- darabszám: 40 db, azaz negyven darab
- kötvény pénzneme: HUF (magyar forint)
- futamidő: 2020. január 17. – 2023. január 17.
- befektetői (vásárlói) kör: a Kibocsátó által meghatározott azon személyek, akik részére az Információs Összeállítás megküldésre került
- jegyzés időpontja: 2020. január 15.
- forgalomba hozatal értéknapja: 2020. január 17.
- lejárat napja: 2023. január 17.
- kamatozás: diszkont kötvény, lejáratkor névértéket fizet

Az így bevont forrást a Társaság részesedés vásárlásokra fordította a kötvény kibocsátási céljának megfelelően.

- SunDell Estate Nyrt.

2020 január 24.-én a Nerium Park Zrt.-ben (később Sundell Estate Zrt.-ben) közvetlenül 25% részesedést, míg leányvállalatain keresztül (Gaudetti Ingatlan Kft és Oregon 21 Ingatlan Kft) közvetve további 12,5% részesedést szerzett.

A Társaság részt vett a Sundell Estate Zrt tőzsdei bevezetésének támogatásában, valamint a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként való működés kialakításában, a szükséges peremfeltételeknek való megfelelésben. Így a Sundell Estate Zrt. 2020 júniusában a BÉT szabályozott piacára bevezetésre került, valamint 2020. július 31. napjával mint Nyrt. szabályozott ingatlanbefektetési társaságként került nyilvántartásba vételbe a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál.

A Társaság 2020. november 30. napjával a SunDell Estate Nyrtben tőkeemelést hajtott végre, mely során a jegyzett tőkét 19.500.000,- Forinttal, valamint 1.930.500.000,- Ft tőketartalékkal megemelte, így a közvetett részesedését 37,24 %-ra növelte a korábbi 25%-ról. A Közvetetten leányvállalatain keresztül meglévő 125.000,- db részvény pedig további 10,46% részesedést jelent mely összesen 47,7% mértékű befolyást jelent a SunDell Estate Nyrt-ben. Ezen részvények keletkeztetése 2021. február 5. napjával történt meg.

- DakotaÉpítő Kft.

A Társaság 2020. február 6.-án tőkét emelt a DakotaÉpítő Kft-ben. Közvetlenül 150.000.000,- Forinttal 50% mértékű, míg leányvállalatán a Denton Invest Kft-n keresztül további 100.000.000,- Forinttal mely 33,3% mértékű befolyást eredményezett, mindösszesen 83,3% mértékben. Ezáltal biztosított az ingatlanfejlesztési tevékenységhez szükséges kivitelezői kapacitás a jövőbeli tervezett saját, valamint leányvállalatokon keresztüli projektekhez.

A Társaság a Denton Invest Kft 2020. december 1.-jén értékesítette a Denton Invest Kft-ben meglévő 100%-os üzletrészesének 80%-át, mely tranzakcióval a DakotaÉpítő Kft-ben meglévő közvetett részesedése a korábbi 83,3%-ról 56,7%-ra csökkent.

- Lagoune Invest Kft

A Társaság 2020. február 26. napjával tőkét emelt a Lagoune Invest Kft-ben leányvállalatain keresztül (a Gaudetti Ingatlan Kft-n keresztül 50%, a Denton Invest Kft-n keresztül 47% mértékben).

- PhoenArchitekt Kft

A saját tervezői kapacitás felépítéséhez a Társaság 2020. május 23.-án megvásárolta a PhoenArchitekt Kft 49%-os részesedését, mely társaság főtevékenysége építészeti tervezés.

A Társaság 2020. július 7. napjával közgyűlést tartott, melyen Radetzky Tamás igazgatósági tagot a közgyűlés visszahívta tisztségéből, helyette Szendrői Gábort nevezte ki igazgatósági tagnak. Szendrői Gábort bízta meg az igazgatóság a befektetői kapcsolattartással kapcsolatos feladatok ellátásával.

- Grado Estate Zrt

A Társaság 2020 július 13.-án 500 millió forinttal tőkét emelt a Grado Estate Zrt-ben, melyben így közvetve és közvetlenül 73,3%-os részesedést szerzett.

- Denton Invest Kft értékesítése

A Társaság 2020 decemberében értékesítette a Denton Invest Kft-ben lévő 100%-os üzletrészenek 80%-át, melyből jelentős árbevétele származott.

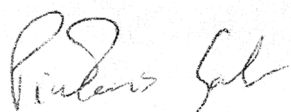
A Denton Invest Kft-ben lévő részesedés 20%-ra csökkenésével a Társaság DakotaÉpítő Kft-ben meglévő 88,3%-os befolyása 56,7%-ra a Lagoune Invest Kft.-ben való 97%-os részesedése 59,4%-ra csökkent, valamint a Grado Estate Zrt.-ben való részesedés is 73,3%-ról 64,3%-ra csökkent.

A Társaságnak peres ügye nincs folyamatban

A mérleg 2020. december 31-i fordulónapját követően a GOPD Nyrt.-ben és a cégcsport tagjainál jelentős esemény nem történt.

Budapest, 2021. március 31.

GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság



Piukovics Gábor
igazgatóság elnöke