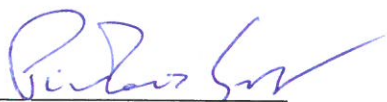


**GOPD Nyrt.**

**Konszolidált Pénzügyi Kimutatások**  
**2022. június 30-ra vonatkozóan**

**a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint**

**Budapest, 2022.09.29**



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

# Tartalomjegyzék

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás.....	5
Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás.....	6
Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás.....	7
Konszolidált Cash Flow Kimutatás.....	8
<b>1. Általános információk .....</b>	<b>9</b>
1.1. A Csoport tevékenysége.....	9
1.2. A Csoport tagjai.....	9
1.3. A Csoport struktúrájában bekövetkezett változások.....	11
1.4. Jelentős tárgyévi változások.....	11
<b>2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei .....</b>	<b>13</b>
2.1. A beszámoló készítés alapja.....	13
2.2. A konszolidáció alapja.....	13
2.3. Lényegességi küszöbérték és hibák.....	14
2.4. Új vagy módosított IFRS standardok.....	14
2.5. Jelentős számviteli becslések és feltételezések.....	16
2.6. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai.....	17
2.6.1. Beszámolási pénz nem és devizaműveletek.....	17
2.6.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés.....	17
2.6.3. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal.....	17
2.6.4. Befektetési célú ingatlanok.....	19
2.6.5. Készletek.....	20
2.6.6. Hitelfelvételi költségek.....	20
2.6.7. Pénzügyi eszközök.....	20
2.6.8. Pénzügyi kötelezettségek.....	22
2.6.9. Céltartalékok.....	22
2.6.10. Lízingek.....	23
2.6.11. Szerződéses kötelezettségek.....	25
2.6.12. Jövedelemadó.....	26
2.6.13. Osztalék.....	26
2.6.14. Mérlegen kívüli tételek.....	26
2.6.15. Értékesítés árbevétele.....	27
2.6.16. Saját termelésű készletek állományváltozása.....	28
2.6.17. Anyagköltségek.....	28
2.6.18. Igénybevett szolgáltatások értéke.....	28
2.6.19. Eladott áruk beszerzési értéke.....	28
2.6.20. Egyéb szolgáltatások értéke.....	28
2.6.21. Személyi jellegű ráfordítások.....	28
2.6.22. Értékcsökkenés és amortizációs leírás.....	28
2.6.23. Egyéb működési bevételek és ráfordítások.....	28
2.6.24. Pénzügyi eredmény.....	29
2.6.25. Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	29
<b>3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok .....</b>	<b>30</b>
3.1. Goodwill.....	30
3.2. Befektetési célú ingatlanok.....	30
3.3. Tőkemódszerrel értékelt részesedések.....	32

3.4.	Készletek .....	34
3.5.	Adott kölcsönök.....	35
3.6.	Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások .....	35
3.7.	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek .....	36
3.8.	Saját tőke .....	36
3.8.1.	Jegyzett tőke és törzsrészesvények alakulása .....	36
3.8.2.	Tőketartalék.....	37
3.8.3.	Eredménytartalék.....	37
3.8.4.	Nem ellenőrző érdekelttség .....	37
3.9.	Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is) .....	38
3.10.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek .....	42
3.11.	Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek .....	42
3.12.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók) .....	42
3.13.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások .....	42
3.14.	Vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek).....	43
3.15.	Pénzügyi instrumentumok valós értéke .....	43
4.	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő magyarázatok .....	45
4.1.	Árbevétel és egyéb működési bevételek .....	45
4.1.1.	Árbevétel .....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
4.2.	Anyagköltségek .....	45
4.3.	Igénybevett szolgáltatások értéke .....	45
4.4.	Eladott áruk beszerzési értéke .....	46
4.5.	Egyéb szolgáltatások értéke .....	46
4.6.	Személyi jellegű ráfordítások .....	46
4.7.	Egyéb működési ráfordítások .....	47
4.8.	Pénzügyi műveletek eredménye .....	47
4.9.	Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége.....	47
4.10.	Tőkeemósszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés .....	47
4.11.	Nyereségadók .....	48
4.12.	Egy részvényre jutó eredmény (EPS) .....	48
5.	Felvásárlások.....	49
5.1.	2021 során történt felvásárlások .....	49
5.1.1.	Sundell Estate Nyrt. felvásárlása .....	49
5.2.	2022 során történt felvásárlások .....	51
5.2.1.	L.B. Hungarchitect Kft. felvásárlása .....	51
5.2.2.	CZADO Ingatlanfejlesztő Kft-t és L.B. Vetus Architect Kft felvásárlása .....	51
6.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók .....	51
6.1.	Kapcsolt vállalkozások .....	51
6.1.1.	Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása .....	52
6.1.2.	Termékek és szolgáltatások beszerzése.....	52
6.1.3.	Áruk/szolgáltatások értékesítéséből és beszerzéséből származó év végi egyenlegek .....	52
6.1.4.	Kapcsolt feleknek adott kölcsönök és kapcsolt felektől kapott kölcsönök év végi egyenlegei .....	53
6.1.5.	Egyéb kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók .....	53
6.2.	Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók.....	53
6.2.1.	Adott kölcsönök .....	53
6.2.2.	Kapott kölcsönök.....	53
6.2.3.	Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása .....	54

6.2.4.	Termékek és szolgáltatások beszerzése.....	54
6.3.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása.....	54
7.	Pénzügyi kockázatkezelés.....	<b>54</b>
7.1.	Pénzügyi kockázatkezelési politika.....	54
7.1.1.	Piaci kockázat.....	54
7.1.2.	Likviditási kockázat.....	55
7.1.3.	Hitelezési kockázat.....	55
7.2.	Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások.....	56
7.3.	Tőke kezelése.....	56
8.	Egyéb kiegészítő információk.....	<b>57</b>
8.1.	Mérlegen kívüli tételek.....	57
8.2.	Szegmens információk.....	57
8.3.	Beszámolási időszak utáni események.....	60

## Konzolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>Magyarázatok</b>	<b>2021.06.30</b>	<b>2022.06.30</b>
<b>Befektetett eszközök</b>			
Goodwill	3.1	230 995	230 995
Immateriális javak		600	4 402
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)		1 796	2 050
Befektetési célú ingatlanok	3.2	7 836 468	12 461 467
Tőke módszerrel értékelt részesedések	3.3	1 329 534	1 367 710
Hosszú lejáratú egyéb követelések	3.7	1 317 877	927 707
Halasztott adókövetelés		1 303	7 126
<b>Befektetett eszközök összesen</b>		<b>10 718 573</b>	<b>15 001 457</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	3.4	40 026 069	36 888 473
Vevői követelések	3.5	10 534	680 623
Lízing követelések	3.7	163 432	244 253
Rövid lejáratú adott kölcsönök	3.6	691 000	626 000
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	3.7	5 752 544	12 274 399
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek		0	341 702
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.8	2 304 450	6 548 105
Tényleges adókövetelés		925	1 982
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>48 948 954</b>	<b>57 605 537</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>59 667 527</b>	<b>72 606 994</b>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	3.9.1	25 000	25 000
Tőketartalék	3.9.2	2 080 000	2 080 000
Eredménytartalék	3.9.3	11 362 939	11 758 327
<b>A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen</b>		<b>13 467 939</b>	<b>13 863 327</b>
Nem ellenőrző érdekeltség	3.9.4	10 633 162	12 051 138
<b>Saját tőke összesen</b>		<b>24 101 101</b>	<b>25 914 464</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	3.10	19 133 231	28 704 713
Hosszú lejáratú szerződéses kötelezettségek	3.15	4 581 127	4 105 025
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.11	515 285	490 505
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>24 229 643</b>	<b>33 300 243</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú kölcsönök	3.12	447 019	122 019
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	3.13	74 615	200 463
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3.14	1 619 899	2 571 509
Rövid lejáratú szerződéses kötelezettségek	3.15	9 191 431	10 498 291
Tényleges adókötelezettség		3 819	4
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>11 336 783</b>	<b>13 392 287</b>
<b>SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN</b>		<b>59 667 527</b>	<b>72 606 994</b>

A 9-60. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

## Konzolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>Magyarázatok</b>	<b>2021.06.30</b>	<b>2022.06.30</b>
Értékesítés nettó árbevétele	4.1	0	7 992 474
Egyéb bevételek	4.1	0	159 324
			0
Aktivált saját teljesítmények értéke	4.3	0	-5 090 977
Anyagköltségek	4.4	-1	-236 305
Igénybe vett szolgáltatások értéke	4.5	-43 284	-2 984 369
Eladott áruk beszerzési értéke	4.6	0	-799 190
Egyéb szolgáltatások értéke		-9 410	-46 165
Személyi jellegű ráfordítások		-8 090	-96 338
Értécsökkenési és amortizáció leírás		-1 164	-547
Egyéb ráfordítások	4.7	-3	-163 802
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége		0	60 000
<b>Működési eredmény</b>		<b>-61 952</b>	<b>-1 205 860</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	4.8	1 174 443	39 666
Pénzügyi műveletek ráfordításai	4.8	-41 628	-228 179
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>		<b>1 132 815</b>	<b>-188 513</b>
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	4.9	-354	38 176
<b>Adózás előtti nyereség</b>		<b>1 070 509</b>	<b>-1 356 198</b>
Adófizetési kötelezettség	4.10	0	5 814
<b>Adózott eredmény folytatódó tevékenységből</b>		<b>1 070 509</b>	<b>-1 350 384</b>
<b>Adózott eredmény megszűnő tevékenységből</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Adózott eredmény</b>		<b>1 070 509</b>	<b>-1 350 384</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>1 070 509</b>	<b>-1 350 384</b>
<b>Folytatódó tevékenység adózott eredményéből</b>			
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		1 070 509	-896 014
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		0	-454 369
<b>Adózott eredmény folytatódó tevékenységből</b>		<b>1 070 509</b>	<b>-1 350 384</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény folytatódó tevékenységből (Ft/db)</b>			
Alap	4.11	48,24	-54,02
Hígított	4.11	48,24	-54,02
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft/db)</b>			
Alap	4.11	48,24	-54,02
Hígított	4.11	48,24	-54,02

A 9-60. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

## Konzolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás

adatok ezer forintban	Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke				Nem ellenőrző érdekeltség	Saját tőke összesen
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Összesen		
<b>Nyitó egyenleg 2021. január 1.</b>	<b>21 000</b>	<b>0</b>	<b>5 268 236</b>	<b>5 289 236</b>	<b>762 512</b>	<b>6 051 748</b>
Tárgyév eredménye			716 622	716 622		716 622
<b>Tárgyévi teljes átfogó jövedelem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>716 622</b>	<b>716 622</b>	<b>0</b>	<b>716 622</b>
Tőkeemelés	4 000	2 080 000		2 084 000		2 084 000
<b>Záró egyenleg 2021. június 30.</b>	<b>25 000</b>	<b>2 080 000</b>	<b>5 984 858</b>	<b>8 089 858</b>	<b>762 512</b>	<b>8 852 370</b>
<b>Nyitó egyenleg 2022. január 1.</b>	<b>25 000</b>	<b>2 080 000</b>	<b>11 362 939</b>	<b>13 467 939</b>	<b>10 633 162</b>	<b>24 101 101</b>
Tárgyév eredménye			-896 014	-896 014	-454 369	-1 350 384
<b>Tárgyévi teljes átfogó jövedelem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-896 014</b>	<b>-896 014</b>	<b>-454 369</b>	<b>-1 350 384</b>
Tőkeemelés leányvállalatban			2 613 363	2 613 363	1 929 137	4 542 500
Osztalék fizetés			-719 000	-719 000	0	-719 000
Részesedés vásárlás nem ellenőrző részesedéstől			0	0	-57 380	-57 380
Egyéb			-602 961	-602 961	588	-602 373
<b>Záró egyenleg 2022. június 30.</b>	<b>25 000</b>	<b>2 080 000</b>	<b>11 758 327</b>	<b>13 863 327</b>	<b>12 051 137</b>	<b>25 914 464</b>

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

## Konzolidált Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban	Magyará- zatok	2021	2022
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>1 070 509</b>	<b>-1 356 198</b>
<i>Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz:</i>			
Értékcsökkenési leírás és értékvesztés		1 164	547
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	4.9	-354	-38 176
Pénzügyi bevételek és ráfordítások nettó eredménye	4.8	0	565 482
Egyéb nem pénzmozgással járó tételek		186 198	0
Leányvállalatok akvizícióján keletkezett negatív üzleti vagy cégérték	4.1	0	-60 000
Leányvállalat eladásán elért konszolidált szintű (nyereség)/veszteség	4.1, 4.7	0	-123 466
Fizetett nyereségadók		0	-9
<b>Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása forgótőke változás nélkül</b>		<b>1 257 516</b>	<b>-1 011 819</b>
<i>Működő tőke változása:</i>			
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	3.4	520 182	3 001 428
Vevői követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	3.5	223 594	-670 089
Szerződéses eszközök növekedése (-) / csökkenése (+)		0	-341 702
Egyéb forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	3.7	688 428	-6 213 563
Szállítói tartozások növekedése / csökkenése (-)	3.13	-344 314	125 848
Egyéb kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.14	-1 548 588	947 795
Szerződéses kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.15	-85 575	830 758
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás</b>		<b>711 243</b>	<b>-3 331 343</b>
Befektetett eszközök beszerzése		-6 755	-4 603
Nem ellenőrző részesedés megszerzése fordított pénzeszköz		0	-57 380
Leányvállalatok felvásárlására fordított nettó pénzeszköz	5	0	-4 907 739
Társult és közös vezetésű vállalkozások megszerzése	3.3	-205 554	0
Adott kölcsön törlesztése	3.6	993 000	65 000
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás</b>		<b>780 691</b>	<b>-4 904 722</b>
Kölcsönök és hitelek felvétele	3.12	39 689	9 006 000
Kölcsönök és hitelek törlesztése	3.12	-1 553 870	-349 780
Részvénykibocsátás, tőkebevonás	3.8	0	4 542 500
Nem ellenőrző részesedés számára kifizetett osztalék		0	-719 000
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás</b>		<b>-1 514 181</b>	<b>12 479 720</b>
<b>Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)</b>		<b>-22 247</b>	<b>4 243 655</b>
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején	3.8	59 130	2 304 450
Árfolyamváltozásokból származó nem realizált árfolyamnyereségek vagy veszteségek		0	0
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak végén	3.8	36 883	6 548 105
<b>Változás pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek állományában</b>		<b>-22 247</b>	<b>4 243 655</b>



## 1. Általános információk

### 1.1. A Csoport tevékenysége

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

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

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

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

Név	Tulajdonosi részesedés (%)		
	2021.06.30.	2021.12.31.	2022.06.30.
Piukovics Gábor	19,95%	16,76%	16,76%
Piukovics András	19,95%	16,76%	16,76%
Piukovics István	19,95%	16,76%	16,76%
Piukovics Domonkos	19,95%	16,76%	16,76%
Uzsoki András	6,20%	5,20%	5,20%
Schweidel Investment Kft.	0,00%	15,32%	15,32%
Közkézhányad	14,00%	12,44%	12,44%
<b>Összesen</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

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

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások aláírására jogosult személyek:

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

### 1.2. A Csoport tagjai

A 2021. december 31-ei időszakra vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatások a GOPD Nyrt-re, mint anyavállalatra és annak leányvállalataira vonatkozó adatokat tartalmazzák.

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

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

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

2022. június 30-án a Csoport az alábbi vállalatokból állt:

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad	Székhely
GOPD Nyrt.	Anyavállalat	-	Magyarország
Gaudetti Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Santa Cruz Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
L.B. Hungarchitect Kft	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Copa Carpa Kft.	Leányvállalat	50,00%	Magyarország
Grado Estate Zrt.	Leányvállalat	50,00%	Magyarország
PhoenArchitekt Kft.	Társult vállalkozás	49,00%	Magyarország
Meqhlyn Kft.	Közös vezetésű vállalkozás	50,00%	Magyarország
Sundell Estate Nyrt.	Leányvállalat	57,66%	Magyarország
Alhambra 36 Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Bryce 42 Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Catanum Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
CZADO Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Dessewffy Investment Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Dorozsmai Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Filemon Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
L.B.Vetus Architect Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Pasadena 53 Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Sedona 38 Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Sevilla 47 Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország

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

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

A Csoport 2022. június 30-án a Copa Carpa Kft-ben 50%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik, azonban az említett társaság ezen időszakokban is leányvállalatként került konszolidálásra. Ennek oka, hogy a Csoport

hozzájárulása nélkül a társaság – Csoport által kinevezett – ügyvezető igazgatója nem mozdítható el, így 50%-os tulajdoni részesedéssel is a Csoport ellenőrzése alatt állnak.

### 1.3. A Csoport struktúrájában bekövetkezett változások

A Csoport az alábbi leányvállalatokat szerezte meg a 2021. december 31-én és a 2022.06.30-án végződő félévben:

<b>Felvásárolt cég neve</b>	<b>Felvásárlás dátuma</b>	<b>Megjegyzés száma</b>
Sundell Estate Nyrt.	2021. december 21.	5.1.1 megjegyzés
L.B. Hungarchitect Kft.	2022. június 23.	5.2.1 megjegyzés
CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.	2022. június 23.	5.2.2 megjegyzés
L.B. Vetus Architect Kft	2022. június 23.	5.2.2 megjegyzés

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

<b>Értékesített cég neve</b>	<b>Értékesítés dátuma</b>	<b>Megjegyzés száma</b>
DakotaÉpítő Kft.	2021. szeptember 6.	4.8 és 6. megjegyzés

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

<b>Felvásárolt cég neve</b>	<b>Felvásárlás dátuma</b>	<b>Megjegyzés száma</b>
Meghlyn Kft.	2021. november 5.	4.10 megjegyzés

### 1.4. Jelentős tárgyévi változások

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

A GOPD 2022. január 14-én tett közzé tájékoztatást: a 2021. november 8. napján közzétett, a Társaságot érintő jelentős ügyletről szóló tájékoztatáshoz kapcsolódóan a Kibocsátóhoz 2022. január 13. napján beérkezett értesítés szerint a Budapest Főváros Önkormányzata, mint eladó és GOPD, mint vevő által 2021. november 5. napján a Budapest II. kerület, belterület 10914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatt található, műemléki védelem alatt álló ingatlan adásvétele tárgyában megkötött szerződés 2022. január 3. napján hatályba lépett.

A SunDell Estate Nyrt. 100%-os leányvállalata, a Bryce 42 Invest Kft., mint vevő 2022. január 13. napján ingatlan-adásvételi szerződést kötött a PiuÉpítő Kft-vel, mint eladóval a Balatonföldvár, belterület 1555/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 0048 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan adásvétele tárgyában. A telekre a SunDell csoport 76 lakásból álló lakóépület építését tervezi.

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

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

A GOPD és a SunDell Estate Nyrt. március 31-én tett közzé tájékoztatást a befektetési és szindikátusi szerződés megkötéséről, mely keretén belül a befektetők (MFBI, MFB VBTM) 237.000 db alaptőke-emelés során kibocsátandó darabonként 100 forint névértékű és 38.000 ezer forint kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált törzsrészcsevény átvételére vonatkozó kötelezettségvállaló nyilatkozat tételét vállalták, a részvények 9.006 millió forint összegű kibocsátási értékének megfizetését vállalták a szerződésben rögzített befektetési előfeltételek teljesülése esetén a következők szerint: i) az MFB VBTM 71.100 db kibocsátandó részvény átvételét, 2.701,8 millió forint kibocsátási érték megfizetését vállalta; ii) az MFBI 165.900 db kibocsátandó részvény átvételét, 6.304,2 millió forint kibocsátási érték megfizetését vállalta. A szerződés aláírásával a GOPD vállalta, hogy 2022. június 30. napjáig 1.510 db, majd az azt követő években az adott év június 30. napjáig, évente további 6.043 db, a SunDell alaptőke-emelése keretében kibocsátandó, az MFBI tulajdonába kerülő új részvényt vásárol az MFBI-tól. A szerződés alapján a GOPD-t a befektetők által a szerződés szerinti befektetés rendelkezésre bocsátását követő 2. (második) év utolsó napjától a befektetők által a befektetés rendelkezésre bocsátását követő 7. (hetedik) év utolsó napjáig terjedő időtartamon belül gyakorolható vételi jog illeti meg a befektetőkkel szemben, a SunDell alaptőke-emelése keretében kibocsátandó, befektetők tulajdonába kerülő új részvények vonatkozásában. A befektetőket a befektetők által a szerződés szerinti befektetés rendelkezésre bocsátását követő 7. (hetedik) év utolsó napját követő naptól gyakorolható eladási jog illeti meg a GOPD-vel szemben, a SunDell Estate Nyrt. alaptőke-emelés keretében kibocsátandó, befektetők tulajdonába kerülő új részvények vonatkozásában. Az MFBI a szerződés megkötésétől annak megszűnéséig jogosult 1-1 (egy-egy) főt delegálni a SunDell Estate Nyrt. igazgatóságába, valamint felügyelőbizottságába. A SunDell Estate Nyrt. a befektetésből befolyó teljes összeget a megvalósítani tervezett jövőbeli projektek finanszírozásának biztosítására kívánja fordítani.

Az MFBI és az MFB VBTM 2022. április 5-én nyilatkozatában vállalta a SunDell Estate Nyrt. alaptőke-emelése keretében kibocsátandó, szerződés szerinti összesen 237.000 db új részvény átvételét, valamint azok kibocsátási értékének 2022. április 20. napjáig történő megfizetését.

2022. június 2. napján sikeresen lezárult a SunDell Estate Nyrt. HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott, tőzsdei kereskedésbe bevezetett részvénytörzsrészcsevény kibocsátandó 237.000 db, azaz névre szóló, dematerializált törzsrészcsevény keletkeztetése, mely következtében a SunDell Estate Nyrt. tőzsdei kereskedésbe bevezetett törzsrészcsevényeinek teljes mennyisége 1.432.000 db-ra nőtt.

A GOPD a befektetési és szindikátusi szerződés szerint az MFBI-tól 2022. június 28. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 1.510 db, a SunDell Estate Nyrt által HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott törzsrészcsevényt vásárolt 38.000,- Ft/db vételáron, melyet a Társaság július 1-én tett közzé.

A 2022. februárjában kialakult orosz-ukrán konfliktus a Csoport működésére jelenleg nincs közvetlen hatással. A Csoport és alvállalkozói köre nem volt kitett a Sberbank működésének. A Csoport figyelemmel követi a gazdasági következményeket és ezek figyelembevételével hozza meg jövőre vonatkozó döntéseit.

A SunDell Estate Nyrt. a 2022. február 18. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 59.000 db, azaz ötvenkilencezer darab törzsrészcsevényt értékesített. A fentiek szerinti ügyletet követően a SunDell által tulajdonolt saját részvények össz mennyisége: 56 000 db, azaz ötvenhatezer darab. Ezt követően, a Társaság 2022. február 21. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében további, összesen 56 000 db, azaz ötvenhatezer darab, a törzsrészcsevényt értékesített. Ezt követően a SunDell által tulajdonolt saját részvények össz mennyisége: 0 db, azaz nulla darab. A SunDell által tulajdonolt saját részvények össz névértékének az alaptőkéhez viszonyított aránya: 0,00 %.

A Társaság - első alkalommal a 2021. december 31. napjával véget ért üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatások elkészítésekor - a konszolidált éves beszámolóit a nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint állította össze. A változás a Társaság egyedi éves beszámolóit nem érinti, azok továbbiakban is a magyar számviteli standardok szerint készülnek.

A Budapesti Értéktőzsde Zrt. a 21/XBond/2022. számú határozatával regisztrálta a Társaság által HU0000361076 ISIN azonosító alatt kibocsátott 110 db, azaz egyszázötven darab, darabonként 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint névértékű, GOPD 2031/A Kötvény elnevezésű, névre szóló, dematerializált kötvényt

az XBond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszer értékpapírlistáján. A kötvények első kereskedési napja: 2022. március 11.

A GOPD 2022. március 24-én eladási jogokat alapító megállapodásokat kötött, amelyek alapján az említett jogok jogosultja a 2022. szeptember 26. napjától 2022. szeptember 30. napjáig terjedő időtartamon belül egyoldalú nyilatkozattal összesen 14.591,- db, a SunDell Estate Nyrt. által HU0000173752 ISIN azonosító alatt kibocsátott névre szóló, dematerializált törzsrészcéget adhatott volna el a GOPD-nek, az említett joggal érintett részvények harmadik személy részére történő értékesítése következtében 2022. szeptember 9. napján megszűntek.

A Csoport három új leányvállalattal bővült, 2022. június 23-án megvásárolta a L.B Hungarchitect Kft., CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. és az L.B. Vetus Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os részesedését. A SunDell Estate Nyrt. a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. és az L.B. Vetus Ingatlanfejlesztő Kft. megvásárlásával megszerezte a Budapest XI. kerület, belterület 43587/11 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1 ha 3262 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant, illetve a Budapest XI. kerület, belterület 43587/17 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 1 ha 930 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant. A megvásárolt telkek képzik a tervezett Duna part projekt alapját, amely összesen 600 lakást foglal magában a tervek szerint. A Társaság az L.B. Hungarchitect Kft. megvásárlásának következtében a 2026. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra szóló bérleti szerződés alapján üzemelteti a Magyar Állam tulajdonában és a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság vagyionkezelésében lévő, Budapest XI. kerület, belterület 43629 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon, a Duna jobb part 1639+820 fkm szelvényében lévő Budapest XI/27. számú raszterben kialakított, kishajók fogadására alkalmas, közforgalmú kikötőhelyet.

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

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

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

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

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

A Csoport üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

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

### **2.2. A konszolidáció alapja**

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

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

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

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

- hatalom/irányítás („power”) a befektetést befogadó felett;
- a befektetést befogadóban való részvételéből származó változó hozamoknak („variable return”) való kitettség vagy ezekkel kapcsolatos jogok; valamint
- az a képesség, hogy a befektetést befogadó feletti hatalmát a befektetőt illető hozamok összegének befolyásolására használja.

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

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

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

### 2.3. Lényegességi küszöbérték és hibák

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

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

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

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

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

### 2.4. Új vagy módosított IFRS standardok

A közzétett, de még nem hatályos IFRS standardok az alábbiak:

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

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

- **Az IFRS 3 Üzleti kombinációk (Módosítások)** egy hivatkozást frissít az IFRS 3-ban Pénzügyi Beszámolási Fogalmi keretelveire anélkül, hogy megváltoztatná az üzleti kombinációkhoz tartozó számviteli követelményeket.
- **Az IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések (Módosítások)** megtiltja a vállalatok számára, hogy levonják a rendeltetésszerű használatra való előkészítés során előállított eszköz értékesítési költségeinek összegét az ingatlanok, gépek és berendezések költségeinek összegéből. Ehelyett a vállalat ezen értékesítési bevételeket és a hozzájuk tartozó költségeket az eredményben számolja el.
- **IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő eszközök (Módosítások)** pontosítja, hogy mely költségeket tartalmazhatja a szerződés teljesítési költségeinek összege, annak értékelése céljából, hogy egy szerződés hátrányos-e.
- **A 2018-2020-as Éves Fejlesztések** kisebb módosításokat tesznek az IFRS 1 Nemzetközi Számviteli Standardok első alkalmazása, IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok, IAS 41 Mezőgazdaság és az Illusztratív példák az IFRS 16 Lízingek standardhoz kapcsolódóan.

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

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

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

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

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

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

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

gyakorlatot mielőtt a módosítások hatályba lépnének. Ezeket a módosításokat, ideértve az ED javaslatokat még nem fogadta be az EU.

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

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

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

A módosítások 2023. január 1-jén és az azt követő periódusokra vonatkozóan lépnek hatályba az előzetes alkalmazás megengedett és alkalmazható a számviteli politikák és számviteli becslések változtatására, melyek az adott időszak kezdetén vagy azt követően következtek be. A módosítások bevezetik egy új számviteli becslés fogalmát, meghatározott pénzügyi mérési bizonytalanságoknak való kitettségével kapcsolatban a pénzügyi kimutatásban. A módosítások azt is tisztázzák, hogy mik a változások a számviteli becslésekben, valamint ezek, hogyan térnek el a számviteli politikai változásoktól és a hibák kijavításától. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

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

## 2.5. Jelentős számviteli becslések és feltételezések

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

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

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

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

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

A Csoportnak csak fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlana van, melynek a (completed investment property) valós értéke az IFRS 13 értékelési technikák közül a jelenérték technikával (DCF modell) kerül meghatározásra. A befektetési célú ingatlanok kapcsán az alkalmazott inputok bemutatása és a kapcsolódó érzékenységvizsgálat a 3.2 megjegyzésben található.

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

A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték (NRV) közül az alacsonyabb értéken kerülnek bemutatásra. A Csoport év végén megvizsgálja a készleteit, és amennyiben már van egy lakóingatlanra aláírt



adásvételi szerződése, azt tekinti a piaci értéknek. Amennyiben nincs, ott a SZIT törvény előírásainak megfelelően negyedévente egy független értékbecslő készít értékbecslést a folyamatban lévő projektekre, és az ott megállapított valós értéket használja. Amennyiben a könyv szerinti érték magasabb, mint a nettó realizálható érték, akkor értékvesztés kerül elszámolásra.

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

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

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

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

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

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

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

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

A Csoport forgóeszközként sorol be egy adott eszközt, ha:

- várhatóan a szokásos működési ciklus alatt realizálódik, megtérül, vagy
- ezen időszak alatt értékesítése, felhasználása megtörténik, vagy
- elsősorban kereskedési célra vagy rövidtávra történt a beszerzése, és a mérleg fordulónapját követő 12 hónapon belül értékesítik, felhasználják, vagy
- a készpénz, pénzeszköz-egyenértékes, amelynek felhasználásában a Csoport nincs korlátozva.

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

A Csoport rövid lejáratúként sorol be egy kötelezettséget, ha:

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

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

### **2.6.3. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal**

#### **2.6.3.1. Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás**

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

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

#### **2.6.3.2. Eszkövvásárlás elszámolása**

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

#### **2.6.3.3. Üzleti kombináció elszámolása**

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

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

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

#### **2.6.3.4. Goodwill**

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

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

- b) a megszerzett azonosítható eszközöknek és átvállalt kötelezettségeknek az akvizíció időpontjára vonatkozó nettó összege.

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

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

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

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

Abban az esetben, ha az üzleti kombináció közös irányítás alatt álló felek között zajlik, ezek a tranzakciók nem tartoznak az IFRS 3 hatálya alá. Számviteli politika választásaként a Csoport a könyv szerinti érték módszer (predecessor accounting) alkalmazza a közös irányítású üzleti kombináció elszámolása során. A könyv szerinti érték módszer alapján egyetlen eszköz vagy kötelezettség sem értékelhető valós értéken és ezen ügyletek során nem keletkezhets új goodwill sem. Így a felvásárolt vállalkozás eszközeinek és kötelezettségeinek tranzakció időpontjabeli összesített könyv szerinti értéke és az ellenérték közötti különbség a Csoport saját tőkéjében, azon belül az egyéb tartalékában vagy felhalmozott eredményében kerül elszámolásra. Jelen konszolidált beszámolóban nincs olyan tranzakció, amely a közös irányítás alatt álló felek közötti üzleti kombinációnak minősülne.

#### **2.6.4. Befektetési célú ingatlanok**

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

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

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

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

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

#### **Átsorolás:**

A Csoport egy ingatlant a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé akkor sorol át, ha a használatban változás áll be, amelyet egy későbbi eladás szándékával történő fejlesztés megkezdése bizonyít. Ha a Csoport úgy dönt, hogy fejlesztés nélkül idegeníti el a befektetési célú ingatlant, akkor az ingatlant továbbra is befektetési célú ingatlanokként kezeli annak kivezetéséig, és nem kezeli azt készletként.

### **2.6.5. Készletek**

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

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

A Csoport a készletek önköltségszámításánál az egyszerű osztó kalkuláció módszerét alkalmazza. Az osztószám, illetve minden költség alapja a felépítendő/felépített lakópark alapító okiratában szereplő terület (m<sup>2</sup>), ez alapján kerül felosztásra épületenként az önköltség.

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

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

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

### **2.6.6. Hitelfelvételi költségek**

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

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

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

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

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

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

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

### **2.6.7. Pénzügyi eszközök**

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

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

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

- valóban értéken értékelendő eszközök eredménnyel szemben (FVTPL)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.6.7.1. Pénzeszközök**

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

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

### **2.6.7.2. Vevőkövetelések**

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

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

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

A teljes élettartam alatt várható veszteség meghatározását értékvesztés mátrix segítségével végzi. Az értékvesztés mátrix a Csoport által megfigyelt múltbeli késedelmeken és nem fizetési arányokon alapszik, és

jövőbe tekintő becsléssel kerül módosításra, amely becslés tartalmazza annak valószínűségét, hogy a gazdasági környezet a következő egy év során romlani fog. A Csoport a múltban megfigyelt nemfizetési adatokat és a jövőbe tekintő becsléseket minden fordulónapon felülvizsgálja.

*Értékvesztési mátrix:*

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

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

### 2.6.8. Pénzügyi kötelezettségek

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

- kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségeket
- szállítókat és egyéb rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségeket
- beruházási és fejlesztési hiteleket
- kapott kölcsönöket
- egyéb banki folyószámlahiteleket

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

A pénzügyi kötelezettség kezdeti megjelenítésekor a Csoport valós értéken értékeli.

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

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

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

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

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

A Csoport a pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken értékeli.

### 2.6.9. Céltartalékok

Céltartalékot kell kimutatni, ha:

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

- a kötelelem összegére megbízható becslés készíthető.

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

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

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

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

### **Függő követelés és kötelezettség**

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

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

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

### **2.6.10. Lízingek**

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

- irányítja az azonosítható eszköz használatát (meghatározza hogyan és milyen célból használja azt) és
- megszerzi az összes gazdasági hasznot annak irányításából.

A Csoport a lízing futamidejét a lízing fel nem mondható időszakaként határozza meg, az alábbiak figyelembevételével együtt:

- lízinghosszabbítási opció által lefedett időszak, ha az valószínűleg lehívásra kerül és
- lízingmegszüntetési opció által lefedett időszak, ha az valószínűleg nem kerül lehívásra.

Az IFRS 16 standard két mentesítési lehetőséget nevesít az új elszámolási és értékelési előírások alól, melyeket a Csoport számviteli politikai választási döntés alapján alkalmaz:

- rövid futamidejű lízingek: olyan lízing, amelynél a lízingfutamidő a kezdőnapon legfeljebb 12 hónap;
- kisértékű mögöttes eszközök: ahol a mögöttes eszközt az eszköz újkori értéke alapján kell értékelni és ahol az eszköz nem függ és nincs kapcsolatban más eszközzel. Kisértékű mögöttes eszközök lehetnek például a táblagépek, a személyi számítógépek, a kisebb irodai berendezések és a telefonok. A Társaság döntése szerint kisértékű mögöttes eszköznek tekinti az 1.500.000 Ft alatti tételeket. Az

ezekhez kapcsolódó lízingdíjak a futamidő alatt lineáris módszerrel elszámolva ráfordításként kerülnek megjelenítésre az eredményben.

#### **2.6.10.1. Csoport, mint lízingbevevő**

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

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

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

#### **2.6.10.2. Csoport, mint lízingbeadó**

A lízing minősítése a lízing kezdetekor történik.

A lízingminősítés azon alapul, hogy a lízingelt eszköz tulajdonlásával járó kockázatok és hasznok milyen mértékben tartoznak a lízingbeadóhoz vagy a lízingbe vevőhöz.

Az, hogy egy lízing pénzügyi vagy operatív lízing-e, az ügylet tényleges tartalmától, és nem a szerződés formájától függ. Példák olyan helyzetekre, amelyek önmagukban vagy kombinációban szokásosan a lízing pénzügyi lízingként történő minősítéséhez vezetnek:

- a) a lízing futamidejének végén a lízing tulajdonjogát átadja a lízingbe vevőnek;
- b) a lízingbe vevőnek opciója van az eszköz megvásárlására olyan áron, amely az opció lehívhatóvá válásának időpontjában érvényes valós értékhez képest megfelelően alacsony ahhoz, hogy a lízing kezdetekor észszerűen biztos legyen, hogy az opciót le fogják hívni;
- c) a lízing futamideje lefedi a lízingelt eszköz gazdasági élettartamának jelentős részét, még akkor is, ha a tulajdonjog nem száll át;
- d) a lízing kezdetekor a minimális lízingfizetések jelenértéke kiteszi legalább a lízingelt eszköz valós értékének lényegileg az összességét; továbbá
- e) a lízingelt eszközök annyira speciális jellegűek, hogy jelentősebb változtatás nélkül csak a lízingbe vevő tudja azokat használni.

Azon esetek jellemzői, amelyek önmagukban vagy valamilyen kombinációban szintén ahhoz vezethetnek, hogy egy lízing pénzügyi lízingnek minősül, a következők:

- a) ha a lízingbe vevő felmondhatja a lízinget, a lízingbeadónak a felmondással kapcsolatos veszteségeit a lízingbe vevő viseli;
- b) a maradványérték valós értékének ingadozásaiból származó nyereség vagy veszteség a lízingbe vevőt illeti (pl. olyan bérletidő-engedmény formájában, amely a futamidő végén egyenlő lesz az értékesítés bevételeinek nagy részével); továbbá
- c) a lízingbe vevő egy további időszakra folytathatja a lízinget olyan lízingdíjért, amely lényegesen alacsonyabb a piaci lízingdíjnál.



### ***Pénzügyi lízing***

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

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

A Csoportnak nincs pénzügyi lízing konstrukcióban bérbeadott ingatlana.

### ***Operatív lízing***

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

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

A lízingbeadónak közzé kell tennie operatív lízingek esetén:

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

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

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

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

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

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

#### **2.6.11. Szerződéses kötelezettségek**

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

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

#### **2.6.12. Jövedelemadó**

A társasági adófizetési kötelezettsége tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

A Csoport 2021 decemberében kontrollt szerzett a Sundell Estate Nyrt. és annak összes leányvállalata fölött. Mivel a Sundell Estate Nyrt. szabályozott ingatlanbefektetési társaságként, a 100%-os tulajdonában álló leányvállalatok pedig szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságként működnek, így a Sundell csoport minden tagja mentesül a társasági adó és helyi iparüzési adó megfizetése alól (bizonyos kivételekkel, pl. a transzferár szabályok esetükben is érvényesülnek).

#### **2.6.13. Osztalék**

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

#### **2.6.14. Mérlegen kívüli tételek**

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

és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerülnek.

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

### **2.6.15. Értékesítés árbevétele**

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

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

1. lépés: beazonosítja a vevőkkel kötött szerződéseket,
2. lépés: beazonosítja a szerződésben szereplő teljesítési kötelezettségeket,
3. lépés: meghatározza az ügyleti árat,
4. lépés: hozzáallokálja az ügyleti árat a szerződésben szereplő kötelezettségekhez,
5. lépés: elszámolja a bevételt a teljesítési kötelezettségek teljesülésével azonos időben.

Az *IFRS 15* standard értelmében a Csoportnak akkor kell a bevételt megjelenítenie, amikor az ígért árut vagy szolgáltatást átadja a vevőnek a megállapodott áron, és kielégíti a teljesítési kötelezettséget. Az eszköz átadottnak minősül, amikor a vevő ellenőrzést szerez felette. A Csoport teljes mértékben maga dönt arról, hogy milyen csatornákon keresztül és milyen áron értékesíti az ingatlant a vevővel kötött szerződésben foglaltaknak megfelelően. Jelenleg nincsen olyan nem teljesített szerződéses kötelezettsége, amely befolyásolná az ingatlan vevő általi átvételét. Jelen esetben, ha az ingatlan birtokbaadása megtörténik (az ellenérték, a vételár teljes mértékben megfizetésre került, illetve, amikor a vevő birtokba vette az ingatlant).

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

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

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

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

Az ügyleti, tranzakciós ár azon ellenértékösszeg, amelyre a Csoport az ígért árut vagy szolgáltatásokat vevőnek való átadásáért várakozása szerint jogosultságot szerez. A vevői szerződésben ígért ellenérték tartalmazhat fix összegeket, változó összegeket, vagy fix és változó összeget is. A Csoportnak a vevőkkel kötött szerződéseiben ígért ellenérték fix összegként van meghatározva.

#### **Szerződés megszerzésének költségei**

A Csoport a szerződés megszerzéséhez köthető elkerülhetetlen (inkrementális) költségeket eszközként jeleníti meg, amennyiben a szerződés teljesítése során várhatóan megtérülnek. Ez lehet közvetlen megtérülés (kiszámlázás) vagy közvetett megtérülés (a szerződésben lévő margin része). Az ilyen költségeket ráfordításként jeleníti meg, ha a várható amortizációs időszak kevesebb, mint egy év.

A Csoportnál felmerülő szerződéshez kapcsolódó költségek az értékesítési jutalékok és ügyvédi költségek, melyek a lakás értékesítésekor kerülnek elszámolásra az eredményben, mint ráfordítás, mivel nem minden esetben számít a költségek megtérülésére, illetve mivel a szerződéskötés elmaradása esetén is felmerül a költség.

#### **2.6.16. Saját termelésű készletek állományváltozása**

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

#### **2.6.17. Anyagköltségek**

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

#### **2.6.18. Igénybevett szolgáltatások értéke**

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

#### **2.6.19. Eladott áruk beszerzési értéke**

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

#### **2.6.20. Egyéb szolgáltatások értéke**

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

#### **2.6.21. Személyi jellegű ráfordítások**

##### **2.6.21.1. Bérjellegű költségek**

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

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

##### **2.6.21.2. Egyéb személyi jellegű költségek**

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

#### **2.6.22. Értécsökkenés és amortizációs leírás**

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

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

A Csoport ide sorolja többek között a tárgyi eszközök, a követelések eredmény terhére elszámolt értékvesztését és ezek visszairását, leltárihiányokat, a tárgyi eszköz eladásból származó eredményt, káresemények hatását,

büntetések, bírságok összegét, kötbért a vevők felé, kártérítéseket, késedelmi kamatokat, behajtási költségátalányt, önkormányzattal elszámolt adókat, illetékeket, hozzájárulásokat, a külső szervezetek részére nyújtott támogatásokat, adományokat.

#### **2.6.24. Pénzügyi eredmény**

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

#### 3.1. Goodwill

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.12.31	2022.06.30
<b>Nyitó érték január 1-én</b>	<b>0</b>	<b>230 995</b>
Leányvállalatok megszerzése	230 995	0
<b>Záró érték december 31-én</b>	<b>230 995</b>	<b>230 995</b>

A Csoport 2021. december 21-én szerzett kontrollt a Sundell Estate Nyrt., valamint rajta keresztül annak 100%-os leányvállalatai felett. A felvásárolt cégek listája az 1.3. megjegyzésben található. A felvásárláshoz kapcsolódó további információk az 5.1.1. megjegyzésben kerültek összefoglalásra.

Az azonosított goodwill kapcsán értékvesztés elszámolására nem került sor, a felvásárolt Sundell csoport tekintetében nem történt olyan esemény, amely az értékvesztés elszámolását indokolná.

#### 3.2. Befektetési célú ingatlanok

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>Befektetési célú ingatlanok</b>
<b>Nyitó érték 2021. január 1-én</b>	<b>0</b>
Növekedések	0
Átsorolás készletekről	0
Leányvállalatok megszerzése	7 836 468
Valós érték különbözet	0
<b>Záró érték 2021. december 31-én</b>	<b>7 836 468</b>
Fejlesztési költségek (épülő bérbeadási célú lakások – SZIP társaságok)	4 564 999
Átsorolás készletekről	0
Valós érték különbözet	60 000
<b>Záró érték 2022. június 30-án</b>	<b>12 461 467</b>

A Csoport 2021. december 21-én ellenőrzést szerzett a Sundell Estate Nyrt. és rajta keresztül annak leányvállalatai felett. Az akvizícióval a Csoport jelentős összegű befektetési célú ingatlanra tett szert. A Csoport a befektetési célú ingatlanok között az így tulajdonába került Mystery Hotelt és a Dessewffy Investment Kft. ingatlanait tartja nyilván, mivel azokat bérbeadási céllal tartja és amelyeket a megjelenítést követően az IAS 40 szerint valós értéken értékel. 2022. június 23-án a Csoportba került 2 új leányvállalat, mely könyveiben lévő Duna parti telkeken várhatóan építkezés fog kezdődni, mely elkészültét követően a Csoport az ingatlanokat bérbe adja, így tárgyidőszak fél évében ez az új beruházás is a befektetési célú ingatlanok soron jelenik meg.

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

Az ingatlanok 2021. december 31-i és 2022. június 30-ai valós értékei a Colliers Magyarország Kft., mint független értékbecslő által végzett értékeléseinek alapulnak. Az ingatlanok értékelése összhangban van a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 11. § (1) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság portfóliójában lévő ingatlanok értékelésének előírásaival, mely történhet három különböző módszer alkalmazásával. A befektetési célú ingatlanok piaci értéke a jövedelem alapú megközelítés (DCF) alapján kerül meghatározásra.

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

*adatok ezer forintban*

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

2022. június 30.	Nem módosított aktív piacokon jegyzett árak (1. szint)	Elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (2. szint)	Nem elérhető és figyelemmel nem kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (3. szint)	Összesen
CZADO, L.B. Vetus: Duna parti telkek	0	0	4 564 999	4 564 999
Mystery Hotel	0	0	7 126 568	<b>7 126 568</b>
Dessewffy műhely, iroda és bemutatóterem	0	0	769 900	<b>769 900</b>
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 461 467</b>	<b>12 461 467</b>

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

2022. június 30-án a befektetési célú ingatlanok valós értéke 12.461.467 ezer forint volt, melynek megoszlása: 769.900 ezer forint a Dessewffy Investment Kft., 7.126.568 ezer forint a Mystery Hotel, valamint a 2 új leányvállalatban lévő Duna parti telkek 4.564.999 ezer forint. 2022. első félév során a befektetési célú ingatlanok valós érték különbözetéből eredő nyereség 60.000 ezer forint volt.

### **Érzékenységvizsgálat:**

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

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

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>		<b>Mystery Hotel</b>
Értékbecslési módszer	Nettó jelenérték számításon alapuló módszer	
<b>Mérlegbesorolás</b>	<b>Befektetési célú ingatlan</b>	
<b>Valós érték</b>	<b>7.126.568</b>	
<b>Hozam érzékenység</b>		
0,25%	-56.012	
-0,25%	56.593	
<b>Bérleti díj érzékenység</b>		
5%	47.959	
-5%	-47.959	

<i>adatok ezer forintban</i>		<b>Dessewffy Investment</b>
Értékbecslési módszer	Nettó jelenérték számításon alapuló módszer	
<b>Mérlegbesorolás</b>	<b>Befektetési célú ingatlan</b>	
<b>Valós érték</b>	<b>769.900</b>	
<b>Hozam érzékenység</b>		
0,25%	-25.042	
-0,25%	29.122	
<b>Bérleti díj érzékenység</b>		
5%	19.242	
-5%	-19.602	

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

### 3.3. Tőkemódszerrel értékelt részesedések

Az alábbiakban található a Csoport társult és közös vezetésű vállalkozásai, 2021. december 31-én és 2022. június 30-án. Minden társult és közös vezetésű vállalkozás az IAS 28 szerinti tőkemódszer alapján került értékelésre.

Entitás neve	2021.12.31	2022.06.30
PhoenArchitekt Kft	Társult vállalkozás	Társult vállalkozás
Meqhlyn Kft.	Közös vezetésű vállalkozás	Közös vezetésű vállalkozás

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

<i>adatok ezer forintban</i>		
Entitás neve	2021.12.31	2022.06.30
PhoenArchitekt Kft	3 160	0
Meqhlyn Kft.	1 326 373	1 367 709



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

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>Magya- rázatok</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Nyitó érték január 1-én</b>		<b>7 062 020</b>	<b>1 329 533</b>
Társult és közös vezetőségű vállalatokban tárgyévben vásárolt befektetés értéke	[1]	725 000	0
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetőségű vállalkozások eredményéből való részesedés	[2]	2 548 627	38 176
<i>Társult és közös vezetőségű vállalkozások megszerzésekor a fizetett ellenértékben lévő negatív üzleti vagy cégérték</i>	[2a]	601 373	0
<i>Társult és közös vezetőségű vállalatok saját tőke változásából Csoportra jutó rész</i>	[2b]	1 947 254	38 176
Társult vállalatból leányvállalattá válás	[3]	-8 788 708	0
Társult és közös vezetőségű vállalatok értékesítése	[4]	-118 813	0
Egyéb		-98 592	0
<b>Záró érték december 31-én</b>		<b>1 329 533</b>	<b>1 367 709</b>

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

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

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

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

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

**A csoport szempontjából jelentős társult vagy közös vezetőségű vállalkozások pénzügyi adatai**

**2022. június 30-án** a Csoport szempontjából jelentős társult vagy közös vezetőségű vállalkozásnak a Meqhlyn Kft. minősül. Mivel a Meqhlyn Kft. nem kötelezett konszolidált pénzügyi kimutatások készítésére, így a lenti táblázatok a Meqhlyn Kft. egyedi IFRS szabályok szerinti adatait tartalmazzák.

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>Meqhlyn Kft</b>
<b>Mérleg</b>	<b>2022.06.30</b>
Forgóeszközök	1 855
Befektetett eszközök	2 474 947
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 382
Hosszú lejáratú kötelezettség	0
<b>Jelentős társult és közös vezetőségű vállalatok egyedi IFRS nettó eszközének értéke</b>	<b>2 475 419</b>

Könyv szerinti érték egyeztetése

<b>Megszerzés kori egyedi IFRS nettó eszközérték</b>	<b>2 735 419</b>
Csoportra jutó rész (%)	50,00%
Csoportra jutó rész (ezer Ft)	1 367 709
<b>Könyv szerinti érték tőke módszer szerint</b>	<b>1 367 709</b>

### 3.4. Készletek

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.06.30</b>
Befejezetlen termelés és félkész termékek	22 303 980	13 611 728
Késztermékek	17 662 180	17 125 540
Kereskedelmi áruk és közvetített szolgáltatások	59 909	6 151 205
<b>Összesen</b>	<b>40 026 069</b>	<b>36 888 473</b>

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

- a befejezetlen termelés és félkész termékek, melyek a saját tulajdonú telkeken végzett építési beruházásokkal kapcsolatos fejlesztési költségeket és a kapcsolódó saját tulajdonú telkeket tartalmazzák;
- a késztermékek, melyek az elkészült, értékesítésre váró ingatlanok értékét foglalják magukban; valamint
- a kereskedelmi áruk és közvetített szolgáltatások, amelyek a betétdíjas göngyölegek és a közvetített szolgáltatások értékét tartalmazzák.

A Csoport nem tart nyilván kötelezettségek biztosítékeként elzálogosított készleteket.

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>Készletek</b>
<b>Nyitó érték 2021. január 1-én</b>	<b>520 182</b>
Fejlesztési költségek	129 678
Kereskedelmi áruk és közvetített szolgáltatások beszerzése	63 246
Aktivált kamatok	0
Kivezetések (értékesítés)	-4 247
Leányvállalat megszerzése	39 407 609
Leányvállalat értékesítése	-90 399
<b>Záró érték 2021. december 31-én</b>	<b>40 026 069</b>
Fejlesztési költségek	4 434 643
Aktivált kamatok	417 303
Értékvesztés	-39 091
Kivezetések (értékesítés)	-7 959 684
<b>Záró érték 2022. június 30-án</b>	<b>36 888 473</b>

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

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

A Csoport a 2021. december 21-én ellenőrzést szerzett a Sundell Estate Nyrt. és rajta keresztül annak leányvállalatai felett. Az akvizícióval a Csoport jelentős összegű készletre tett szert, amelyek az akvizíció időpontjában külső szakértő által készített értékbecslések alapján valós értéken kerültek be a konszolidált

beszámolóba. A felvásárlás és a beszámolóképzés időpontja (2022. június 30.) között az értékesített ingatlanokhoz kapcsolódó valós érték különbözet kivezetésre került. Azokban az esetekben értékvesztés elszámolása vált szükségessé, ahol a készlet nettó realizálható értéke alacsonyabb, mint az adott tétel felvásárláskori valós értéke.

### 3.5. Vevői követelések

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.06.30</b>
Vevőkövetelések	10 534	680 623
<b>Összesen</b>	<b>10 534</b>	<b>680 623</b>

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

2021. évben 4 ezer, 2022.06.30-i időszakban évben 702 ezer forint hitelezési veszteséget azonosított a Csoport, mely nem materiális, így nem került a vevőkövetelés nettó módon elszámolva.

### 3.6. Adott kölcsönök

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.06.30</b>
Kölcsön - Schweidel Investment Kft	641 000	626 000
Kölcsön - Pöltenberg Investment Kft.	50 000	0
<b>Összesen</b>	<b>691 000</b>	<b>626 000</b>

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

A rövid lejáratú kölcsönök mozgása:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
<b>Nyitó érték 2021. január 1-én</b>	<b>1 261 000</b>
Leányvállalatok megszerzése	50 000
Leányvállalatok kikerülése	-1 684 694
Kölcsön nyújtás	1 915 000
Kölcsön törlesztés	-850 306
Kompenzáció	0
<b>Záró érték 2021. december 31-én</b>	<b>691 000</b>
Kölcsön törlesztés	-65 000
<b>Záró érték 2022. június 30-án</b>	<b>626 000</b>

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

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.06.30</b>
Lízingkövetelések	163 432	244 253
<b>Lízingkövetelések összesen</b>	<b>163 432</b>	<b>244 253</b>

#### Egyéb követelések

Adott előlegek	2 861 341	4 787 959
Részesedések értékesítéséből származó követelés	1 355 000	220 000
Zárolt pénzeszközök	80 000	80 000
Különféle egyéb követelések	860 109	6 047 308

Aktív időbeli elhatárolások	596 094	1 139 132
<b>Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>5 752 544</b>	<b>12 274 399</b>

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

Az egyéb követelések között kerülnek kimutatásra a beruházásokra és szolgáltatásokra adott előlegek (melynek hosszú lejáratú része a hosszú lejáratú egyéb követelések soron kerül kimutatásra 2022. I. félévben 1 429 727 eFt, 2021-ben 1 317 877 eFt értékben), a különféle egyéb követelések (általános forgalmi adó), valamint az aktív időbeli elhatárolások. A részesedések értékesítéséből származó követelés az előző üzleti év során külső feleknek értékesített a Copa Carpa Kft-hez kapcsolódó eladási ár ki nem egyenlített része.

### 3.8. Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek

<i>adatok ezer forintban</i>	Minősítési kategória	2021.12.31	2022.06.30
Készpénz állomány	-	48	48
Bankbetétek Ft-ban	Baa1, Ba1, Baa3	2 301 814	6 161 152
Bankbetétek euró-ban	Baa1	2 588	386 905
<b>Összesen</b>		<b>2 304 450</b>	<b>6 548 105</b>

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

### 3.9. Saját tőke

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.12.31	2022.06.30
Jegyzett tőke	25 000	25 000
Tőketartalék	2 080 000	2 080 000
Eredménytartalék	11 362 939	11 758 327
<b>A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen</b>	<b>13 467 939</b>	<b>13 863 327</b>
Nem ellenőrző érdekeltség	10 633 162	12 051 137
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>24 101 101</b>	<b>25 914 464</b>

#### 3.9.1. Jegyzett tőke és törzsrészevények alakulása

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Jegyzett tőke változása	Névérték (Ft/db)	Mennyiség (db)
<b>Nyitó érték 2021. január 1-én</b>	<b>21 000</b>	<b>100 Ft</b>	<b>210 000</b>
Névérték változás	0	100 Ft-ról 1 Ft-ra	<b>21 000 000</b>
Tárgyévi kibocsátás	4 000	1 Ft	4 000 000
<b>Záró érték 2021. december 31-én</b>	<b>25 000</b>	<b>1 Ft</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Záró érték 2022. június 30-án</b>	<b>25 000</b>	<b>1 Ft</b>	<b>25 000 000</b>

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

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

### 3.9.2. Tőketartalék

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>Tőketartalék</b>
<b>Nyitó érték 2021. január 1-én</b>	<b>0</b>
Tárgyévi részvénykibocsátás névértéken felüli része	2 080 000
<b>Záró érték 2021. december 31-én</b>	<b>2 080 000</b>
<b>Záró érték 2022. június 30-án</b>	<b>2 080 000</b>

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

### 3.9.3. Eredménytartalék

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>Eredménytartalék</b>
<b>Nyitó érték 2021. január 1-én</b>	<b>5 268 236</b>
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	20 947
Tárgyévi eredmény	6 073 756
<b>Záró érték 2021. december 31-én</b>	<b>11 362 939</b>
Tárgyévi eredmény	-896 014
Tőkeemelés leányvállalatban	2 613 363
Osztalékfizetés	-719 000
2 új leányvállalat részesedés különbözet	-339 740
Egyéb	-263 221
<b>Záró érték 2022. június 30-án</b>	<b>11 758 327</b>

A nem ellenőrzött érdekeltséggel folytatott tranzakció a Copa Carpa Kft-ben fennálló részesedés 50%-nak értékesítéséhez kapcsolódik. A tranzakciót követően a Csoport továbbra is megőrizte a kontrollt a Copa Carpa Kft. felett, így az IFRS-ekkel összhangban a tranzakció tőketranzakcióként került elszámolásra az eredménytartalékban. További információk a 3.9.4. megjegyzés nem ellenőrző részesedések mozgástáblájának magyarázatában ([3] pont) található. A tőkeemelés leányvállalatban sor a Sundell Estate Nyrt saját részvény értékesítésből származó tőke növekedés Csoportra jutó részét jelenti.

### 3.9.4. Nem ellenőrző érdekeltség

A csoport alábbi tagjai rendelkeznek nem ellenőrző érdekeltséggel:

<b>Entitás neve</b>	<b>Székhely</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.06.30</b>
Copa Carpa	Magyarország	50,00%	50,00%
Grado Estate Zrt.	Magyarország	50,00%	50,00%
Sundell Estate Nyrt.	Magyarország	36,34%	42,34%

<b>Entitás neve</b>	<b>Nem ellenőrző érdekeltség jutó eredmény</b>		<b>Nem ellenőrző érdekeltség értéke</b>	
	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.06.30</b>
Copa Carpa	0	-4 164	897 656	893 492
DakotaÉpítő Kft.	464 725	0	0	0
Grado Estate Zrt.	-3 423	-2 705	495 133	492 428
Sundell Estate Nyrt.	0	-447 500	9 240 373	10 665 217

<b>Összesen</b>	<b>461 302</b>	<b>-454 369</b>	<b>10 633 162</b>	<b>12 051 137</b>
-----------------	----------------	-----------------	-------------------	-------------------

Az alábbi táblázat a nem ellenőrző érdekeltségek mozgásait tartalmazza:

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyarázat	2021	2022
<b>Nyitó egyenleg január 1-jén</b>		<b>762 512</b>	<b>10 633 162</b>
Leányvállalatok megszerzése	[1]	7 768 975	588
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó eredmény	[2]	-86 300	-454 370
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	[3]	2 369 054	1 871 757
Leányvállalat értékesítése	[4]	-181 079	0
<b>Záró egyenleg december 31-én</b>		<b>10 633 162</b>	<b>12 051 137</b>

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

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

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

A Copa Carpa Kft. 50%-ának értékesítése módosította a Sundell Estate Nyrt-ben fennálló nem ellenőrző érdekeltség értékét is, mivel a Copa Carpa az értékesítés pillanatában 10,46%-os részesedéssel rendelkezett a Sundell Estate Nyrt-ben. A táblázat [3] sora a két változás nem ellenőrző érdekeltségre gyakorolt együttes hatását tartalmazza.

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

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.12.31	2022.06.30
Kötvénytartozások	19 133 231	19 698 713
Kölcsönkötelezettség*	0	9 006 000
<b>Összesen</b>	<b>19 133 231</b>	<b>28 704 713</b>

\*MFB Invest szindikátusi megállapodásból származó kötelezettség

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

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>GOPD 2023/A kötvény</b>
<b>Tartozások kötvénykibocsátásból</b>	
Kibocsátás dátuma	2020.01.17
Futamidő lejárat	2023.01.17
Ügyleti kamatláb	0,00%
Piaci kamatláb	4,91%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	2 000 000
<b>Piaci érték 2021. december 31-én</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Kötvénykötelezettség 2022. június 30-án</b>	<b>0</b>

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>GOPD – 2031/A kötvény</b>
<b>Tartozások kötvénykibocsátásból</b>	
Kibocsátás dátuma	2021.12.16
Futamidő lejárat	2031.12.16
Ügyleti kamatláb	4,95%
Piaci kamatláb	6,16%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	5 593 585
Kamattámogatás (prémium érték)	584 245
<b>Piaci érték 2021. december 31-én</b>	<b>5 009 340</b>
Tárgyévi kamat	137 303
<b>Kötvénykötelezettség 2021. december 31-én</b>	<b>5 159 498</b>

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

A Csoport konszolidált beszámolójában 2021. december 31-re a Sundell Estate Nyrt felvásárlása miatt további két típusú kötvénykötelezettség került be.

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

*adatok ezer forintban*

**Sundell – 2030/A kötvény**

**Tartozások kötvénykibocsátásból**

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

<b>Kötvénykötelezettség valós értéke 2021. december 31-én</b>	<b>9 671 110</b>
---	------------------

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

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

*adatok ezer forintban*

**Sundell – 2031/A Green  
kötvény**

**Tartozások kötvénykibocsátásból**

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

<b>Kötvénykötelezettség valós értéke 2021. december 31-én</b>	<b>4 868 105</b>
---	------------------

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

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

A piaci kamatláb, illetve a bekerülési érték meghatározásánál a Csoport a független piaci szereplők által fizetett ajánlati árakat vette figyelembe. Az így meghatározott piaci kamatlábbal diszkontált szerződés szerint fizetendő cash-flowk jelenértéke alacsonyabb, mint a kibocsátás során ténylegesen bevont forrás. A különbözetet – mely a prémium értékű vásárlásokból fakad (mintegy „kamattámogatás”) - a Társaság elhatárolta és a kötvény futamideje alatt időarányosan oldja fel. A bemutatott különbözet hosszú lejáratú része az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, míg a rövid lejáratú része az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások között kerültek kimutatásra (3.11 és 3.14. megjegyzés).

A hosszú lejáratú kötvény kötelezettségek kamattámogatással növelt értéke eltér a könyv szerinti értéküktől, mivel a diszkontálás hatása jelentős. A kamattámogatás összege implicit módon, a kötvénykibocsátásokra jellemző kamatláb szerint diszkontált cash-flow-k alapján került meghatározásra. A kamattámogatás kapcsán további részletek a 3.11. megjegyzésben kerültek összefoglalásra.

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



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

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

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

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

### 3.11. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.06.30</b>
Hosszú lejáratú céltartalékok	0	0
NKP kötvény prémium érték hosszú lejáratú része	515 285	490 505
<b>Összesen</b>	<b>515 285</b>	<b>490 505</b>

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

### 3.12. Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.06.30</b>
Rövid lejáratú kölcsönök	447 019	122 019
<b>Összesen</b>	<b>447 019</b>	<b>122 019</b>

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

Rövid lejáratú kölcsönök feltételei:

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>Effektív kamatláb (EIR)</b>	<b>Lejárat</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.06.30</b>
Lagoune Invest Kft. kölcsön	0%	éven belüli	122 000	122 000
Tagi kölcsön	0%	éven belüli	0	0
Ügyvezetői kölcsön	0%	éven belüli	19	19
Egyéb társaságtól kapott kölcsön	0%	éven belüli	325 000	0
<b>Összesen</b>			<b>447 019</b>	<b>122 019</b>

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

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.06.30</b>
Szállítói kötelezettségek	74 615	200 464
<b>Összesen</b>	<b>74 615</b>	<b>200 464</b>

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.06.30</b>
Adók és járulékok	112 714	92 198
Passzív időbeli elhatárolások	1 216 395	2 178 411
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	224 508	242 979
GOPD NKP kötvény prémium érték rövid lejáratú része	66 282	57 921
<b>Összesen</b>	<b>1 619 899</b>	<b>2 571 509</b>
<i>Ebből: pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>713 906</i>	<i>542 508</i>
<i>Ebből: nem pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>905 993</i>	<i>2 029 001</i>

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.06.30</b>
Könyvvizsgálati díj, tanácsadói szolgáltatások, generálkivitelezői költségek, műszaki ellenőri tevékenységek	486 209	308 607
Árbevétel elhatárolás	726 997	2 008 494
Bankköltség	3 189	1 626
Kamatelhatárolás és egyéb költség	0	2 336
<b>Összesen</b>	<b>1 216 395</b>	<b>2 321 063</b>

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.06.30</b>
Nérium Park vevői foglalók	45 468	45 468
Paskal Rose Lakópark vevői előlegek és foglalók	145 510	46 850
Paskal Garden Lakópark vevői előlegek és foglalók	9 548 737	11 077 079
Kodály Körönd vevői előlegek és foglalók	0	90 237
West5 Lakópark Csata utca vevői előlegek és foglalók	4 032 843	3 343 682
<b>Összesen</b>	<b>13 772 558</b>	<b>14 603 316</b>
<i>Ebből: hosszú lejáratú</i>	<i>4 581 127</i>	<i>4 105 025</i>
<i>Ebből: rövid lejáratú</i>	<i>9 191 431</i>	<i>10 498 291</i>

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

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Tárgyévben elszámolt árbevétel, amely az időszak kezdetén a szerződéses kötelezettségek egyenlegének része volt	85 575	7 851 174

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

### 3.16. Pénzügyi instrumentumok valós értéke

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke értékelési kategóriánként:

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

GOPD Nyrt.  
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. június 30-ra vonatkozóan

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

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>Könyv szerinti érték</b>	<b>Valós érték</b>
<b>2022. június 30</b>		
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	6 548 105	6 548 105
Vevői követelések	680 623	680 623
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	12 274 399	12 274 399
<b>Összesen</b>	<b>19 503 127</b>	<b>19 503 127</b>

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>Könyv szerinti érték</b>	<b>Valós érték</b>
<b>2022. június 30</b>		
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Tartozások kötvénykibocsátásból	28 704 713	16 437 697
Kölcsönkötelezettség	9 006 000	9 006 000
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	200 464	200 464
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	122 019	122 019
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	614 420	614 420
<b>Összesen</b>	<b>38 647 617</b>	<b>26 380 600</b>

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

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

## 4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő magyarázatok

### 4.1. Árbevétel és egyéb működési bevételek

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021.06.30</b>	<b>2022.06.30</b>
Saját fejlesztésű ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel	0	7 843 733
Garázsok, üzlethelyiségek bérletéből származó bevétel	0	22 920
Operatív lízingből származó árbevétel	0	125 821
Egyéb bevétel, előnyös vételen elért nyereség	0	159 324
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>8 151 798</b>

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

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

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2021.06.30</b>	<b>2022.06.30</b>
Lízingbevétel (kivéve az indestől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételeket) (+)	45 968	125 821
Indestől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételek (+)	-	-
<b>Lízingbevétel összesen</b>	<b>45 968</b>	<b>125 821</b>

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2021.06.30</b>	<b>2022.06.30</b>
Éven belül esedékes	253 021	251 642
1-5 év között esedékes	1 007 947	1 009 326
5 éven túl esedékes	-	-
<b>Összesen</b>	<b>1 260 968</b>	<b>1 260 968</b>

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

### 4.2. Anyagköltségek

A Csoport az anyagköltségek között jellemzően a közüzemi díjakat mutatja ki, melyek a tárgyfélévben 236 300 ezer Ft-ot tettek ki.

### 4.3. Igénybevett szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021.06.30</b>	<b>2022.06.30</b>
Szállítás-rakodás, raktározás költségei	0	5
Bérleti díjak	876	1 652
Karbantartási költségek	0	780
Hirdetés, reklám, marketing költségei	0	54 598
Telefon költség	0	2 728

GOPD Nyrt.  
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. június 30-ra vonatkozóan

Ügyviteli, számviteli szolgáltatások költségei	1 465	88 910
Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége	0	2 132 299
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	40 943	703 398
<b>Összesen</b>	<b>43 284</b>	<b>2 984 370</b>

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

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

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

#### 4.4. Eladott áruk beszerzési értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021.06.30</b>	<b>2022.06.30</b>
Eladott áruk beszerzési értéke	0	799 190
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>799 190</b>

A Csoport a kereskedelmi áruk között azon telkek értékét mutatja ki, amelyeken az építkezés folyik, így az ELÁBÉ soron a tárgyévben vagy előző évben értékesített, de tárgyévben átadott lakásokhoz tartozó telekértékek kivezetése és a készletekre elszámolt értékvesztés jelenik meg.

#### 4.5. Egyéb szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021.06.30</b>	<b>2022.06.30</b>
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	248	3 282
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	9 162	32 503
Biztosítási díjak	0	3 852
Részvények forgalomban tartási díja	0	6 528
<b>Összesen</b>	<b>9 410</b>	<b>46 165</b>

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

#### 4.6. Személyi jellegű ráfordítások

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021.06.30</b>	<b>2022.06.30</b>
Béreköltségek	6 827	85 635
Bérfelrakások	1 161	10 425
Személyi jellegű egyéb kifizetések	103	278
<b>Összesen</b>	<b>8 090</b>	<b>96 338</b>

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

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

#### 4.7. Egyéb működési ráfordítások

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.06.30	2022.06.30
Kötbér, késedelmi kamat és behajtási költségátalány	0	55
Elszámolt adók, illetékek, hozzájárulások	0	183
Készletre elszámolt értékvesztés	0	10 000
Leányvállalat értékesítésén keletkezett veszteség	0	17 232
Készletekre elszámolt értékvesztés	0	136 168
Különféle egyéb ráfordítások	3	164
<b>Összesen</b>	<b>3</b>	<b>163 802</b>

Az egyéb működési ráfordítások között kerülnek elszámolásra a kötbérek a vevők felé, a késedelmi kamatok, a behajtási költségátalány, a helyi önkormányzatokkal elszámolt telekadók és építményadók, valamint egyéb kerekítési különbözetek.

#### 4.8. Pénzügyi műveletek eredménye

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.06.30	2022.06.30
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>		
Kapott kamatok	0	33 141
Egyéb pénzügyi műveletek	605 043	4 638
Árfolyamnyereség	569 400	1 887
<b>Bevételek összesen</b>	<b>1 174 443</b>	<b>39 666</b>

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.06.30	2022.06.30
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>		
Fizetett kamatok	41 628	227 884
Árfolyamvesztés	0	295
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>41 628</b>	<b>228 179</b>

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

#### 4.9. Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége

A Csoport a befektetési célú ingatlanok között mutatja ki azon ingatlanok értékét, melyeket az építkezés befejezése után bérbeadási célra tart. A Csoport a befektetési célú ingatlan valós értékében bekövetkező változásból eredő nyereséget külön soron mutatja ki, melynek értéke a tárgyfélévben 60.000 ezer forint.

#### 4.10. Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés

<i>adatok ezer forintban</i>	2021.06.30	2022.06.30
Társultak megszerzésekor a fizetett ellenértékben lévő negatív üzleti vagy cégérték	0	0
Társult saját tőke változásából Csoportra jutó rész	-354 241	25 757
Társult vállalat részvénykibocsátása miatti tulajdoni hányad hígulás	0	0
<b>Összesen</b>	<b>-354 241</b>	<b>25 757</b>

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

#### 4.11. Nyereségadók

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Társasági adó	- 3 753	0
Helyi iparüzési adó	- 87	0
Innovációs járulék	0	0
<b>Összesen</b>	<b>-3 840</b>	<b>0</b>
Halasztott adó (- ráfordítás/ + bevétel)	-6 830	5 823
<b>Összesen</b>	<b>-6 830</b>	<b>5 823</b>
<b>Adóráfordítás</b>	<b>-10 670</b>	<b>5 823</b>

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

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

<b>EPS (alap és hígított) folytató tevékenység</b>	<b>2021.06.30</b>	<b>2022.06.30</b>
<b>Adózott eredmény (eFt)</b>	<b>716 622</b>	<b>-1 356 242</b>
Folytatódó tevékenységből	716 622	-1 356 242
Megszűnő tevékenységből	0	0
<b>Törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (db)</b>	<b>22 193 370</b>	<b>25 000 000</b>
<b>Egy törzsrészesvényre jutó eredmény a részesvények súlyozott átlagos száma alapján (Ft/db)</b>	<b>32,29</b>	<b>-54,25</b>
Folytatódó tevékenységből	<b>32,29</b>	<b>-54,25</b>
Megszűnt tevékenységből	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

A hígított részvényenkénti eredmény számításánál a forgalomban lévő törzsrészesvények átlagos számát módosítani kell, azzal a feltételezéssel, hogy az összes potenciális hígító hatású instrumentum részvényre lesz cserélve. 2021. június 30-án és 2022. június 30-án a Csoport nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészesvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A törzsrészesvények súlyozott átlagos számához kapcsolódó magyarázatok:

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



## 5. Felvásárlások

### 5.1. 2021 során történt felvásárlások

#### 5.1.1. Sundell Estate Nyrt. felvásárlása

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A társult vállalkozás tőkemódszeres és valós értéke az akvizíció időpontjában:

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

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

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

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

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

Pénzkiáramlás a GOPD csoportból:

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

## 5.2. 2022 során történt felvásárlások

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

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

### 5.2.2. CZADO Ingatlanfejlesztő Kft-t és L.B. Vetus Architect Kft felvásárlása

Tranzakció háttere:

A Csoport a tevékenységének diverzifikálása érdekében 2022. június 23-án megvásárolta a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft-t és az L.B. Vetus Architect Kft-t. A tranzakció célja a Társaság tevékenységi körének diverzifikálása volt a középtávú stratégiai célokkal összhangban. A tranzakció további részletei az 1.1 alatt kerül részletezésre.

A tranzakció nem minősül az IFRS3 szerinti üzleti kombinációnak, megvizsgálva a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. és az L.B. Vetus Architect Kft. eszközeit és tevékenységeit, a tranzakció eszközvásárlásnak minősül, mivel más aktív tevékenysége nem volt a megvásárlás előtt, csak a tulajdonában lévő ingatlanok (telkek).

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

A megszerzett tárgyi eszközök a 3.2 megjegyzésben a befektetési célú ingatlanok fejezetben, illetve a mozgástáblában külön soron kerülnek bemutatásra, mivel a Csoport a telken bérbeadási céllal kíván ingatlant fejleszteni.

## 6. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

### 6.1. Kapcsolt vállalkozások

A Csoport a következő vállalkozásokat azonosította kapcsolt feleknek:

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

- Egyéb kapcsolt vállalkozások: azon vállalkozások, amely a Csoport feletti végső ellenőrzést gyakorló felek irányítása alatt állnak.

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

### 6.1.1. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

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

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

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

Az egyéb kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott szolgáltatások megbízási díjat takarnak.

### 6.1.2. Termékek és szolgáltatások beszerzése

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

2021-ben, illetve 2022-ben nem történt termék vagy szolgáltatás beszerzés kapcsolt féltől.

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

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

2021. december 31-én áruk és szolgáltatások beszerzéséből nincs nyitott kötelezettség kapcsolt féllel szemben, míg a 2022. június 30-án nem irányító érdekeltségekkel szemben fennálló kötelezettségek ingatlanvásárlás előlegét takarják.

Áruk és szolgáltatások értékesítéséből kapcsolt féllel szemben sem 2021-ben, sem pedig 2022. június 30-ig tejredő időszakban nem volt nyitott követelés.

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

<b>Kapcsolt felektől kapott kölcsönök</b> <i>(adatok ezer forintban)</i>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.06.30</b>
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Nem irányító érdekeltségek	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Kapcsolt feleknek adott kölcsönök</b> <i>(adatok ezer forintban)</i>	<b>2021.06.30</b>	<b>2022.06.30</b>
Társult vállalkozások	268 000	0
Nem irányító érdekeltségek	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
<b>Összesen</b>	<b>268 000</b>	<b>0</b>

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

#### 6.1.5. Egyéb kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A GOPD Nyrt az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.-vel kötött garanciaszerződése alapján keletkező tartozásaihoz – ideértve a garancia díj, késedelmi kamatok, egyéb díjak és járulékok és az esetleges végrehajtás vagy egyéb igénymentesítés költségeit is – kapcsolódóan a Meqhlyn Kft. (GOPD Nyrt. közös vezetésű vállalkozása) 4 400 000 eFt + járulékai összegében óvadékot alapított az MFB Bank javára a tulajdonában lévő Sundell Estate Nyrt. alaptőkéjének 10,46%-át megtestesítő összesen 125 000 db részvényen. További információk a garanciaszerződés és annak további biztosítékai kapcsán a 10.1 megjegyzésben kerültek bemutatásra.

#### 6.2. Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók

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

##### 6.2.1. Adott kölcsönök

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

##### 6.2.2. Kapott kölcsönök

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>Tulajdonosok</b>
Nyitó egyenleg 2021.01.01-jén	<b>311</b>
Kölcsön törlesztés	-311
Kölcsön nyújtás	0
Kamat	19
<b>Záró egyenleg 2021.12.31-én</b>	<b>19</b>
Kölcsön törlesztés	0
Kölcsön nyújtás	0
Kamat	0
<b>Záró egyenleg 2022.06.30-án</b>	<b>19</b>

A Csoport nem kapott kölcsönt kulcspozícióban lévő vezetőktől a 2021. december 31-én és a 2022. június 30-án végződő félévben.

### 6.2.3. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

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

### 6.2.4. Termékek és szolgáltatások beszerzése

<i>adatok ezer forintban</i>	<b>2021</b>	<b>2022.06.30</b>
Kulcspozícióban lévő vezető által ellenőrzött társaság	54 480	0
<b>Összesen</b>	<b>54 480</b>	<b>0</b>

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

### 6.3. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

<i>Megnevezés (adatok ezer forintban)</i>	<b>2021</b>	<b>2022.06.30</b>
Tiszteletdíj	3 600	3 600
Járulékok	1 818	2 808
<b>Összesen</b>	<b>5 418</b>	<b>6 408</b>

Az GOPD Csoport kulcspozícióban lévő tagjai, azaz az Igazgatósági tagok, kizárólag tiszteletdíjban részesültek a 2021. december 31-én és a 2022. június 30-án végződő félévben.

## 7. Pénzügyi kockázatkezelés

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

### 7.1. Pénzügyi kockázatkezelési politika

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

#### 7.1.1. Piaci kockázat

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

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

#### Cash flow és kamatláb kockázat

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

A Csoport hosszú lejáratú kötelezettségei a kibocsátott GOPD 2031/A, SUNDELL 2030/A és SUNDELL 2031/A kötvények. Mivel a kibocsátott kötvények fix kamatozásúak, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatlábkkockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében.

### Árfolyamkockázat

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

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

### 7.1.2. Likviditási kockázat

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

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

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

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

<b>2022. június 30</b>	<b>1 és 12 hónap között esedékes</b>	<b>1 és 2 év között esedékes</b>	<b>2 és 5 év között esedékes</b>	<b>5 éven túl esedékes</b>
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	0	1 914 167	4 376 728	22 413 818
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	122 019	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	200 464	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	551 398	0	0	0
Tényleges adókötelezettség	4	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>873 886</b>	<b>1 914 167</b>	<b>4 376 728</b>	<b>22 413 818</b>

### 7.1.3. Hitelezési kockázat

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

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

## 7.2. Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások

	Hosszú lejáratú kölsönök és hitelek	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	Rövid lejáratú kölsönök és hitelek	Összesen
<b>Nyitó érték - 2021. január 1.</b>	<b>2 096 800</b>	<b>41 677</b>	<b>85 311</b>	<b>2 223 788</b>
Pénzáramok	3 385 016	0	166 689	3 551 705
Kamat	124 624	-2 678	0	121 946
Leányvállalat megszerzése	14 111 036	0	245 000	14 356 036
Leányvállalat értékesítése	0	-30 000	-50 000	-80 000
Kötvényhez kapcsolódó kamattámogatás	-584 245	517 963	0	-66 282
Egyéb	0	-11 677	19	-11 658
<b>Záró érték - 2021. december 31.</b>	<b>19 133 231</b>	<b>515 285</b>	<b>447 019</b>	<b>20 095 535</b>
Pénzáramok	9 006 000	0	-325 000	8 681 000
Kamat	565 482	0	0	565 482
Kötvényhez kapcsolódó kamattámogatás	0	-24 780	0	-24 780
<b>Záró érték - 2022. június 30.</b>	<b>28 704 713</b>	<b>490 505</b>	<b>122 019</b>	<b>29 317 237</b>

## 7.3. Tőke kezelése

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

### Tőkeáttételi mutató

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

Megnevezés	Képlet	2021.12.31	2022.06.30
Tőkeáttételi mutató (Idegen és saját tőke aránya)	Hosszú lejáratú kötvény kötelezettségek/ Saját tőke	79,39%	110,77%

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

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

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



## 8. Egyéb kiegészítő információk

### 8.1. Mérlegen kívüli tételek

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

#### **GOPD Nyrt. és Copa Carpa Kft.**

A GOPD Nyrt. a 3.10 megjegyzésben bemutatott feltételekkel 2021 decemberében 5 500 000 eFt össznévértékű kötvényt bocsátott ki. A Társaság ezzel egyidejűleg megbízta az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt-t (továbbiakban: „Bank” vagy „MFB Bank”), hogy az egyes kötvények tulajdonosaival, mint kedvezményezettekkel szemben a kötvények alapján keletkező, a kötvény névértékének visszafizetésére vonatkozó fizetési kötelezettségének biztosítására a kibocsátott kötvények névértékének 80%-ig, azaz 4 400 000 eFt összeg erejéig garanciát nyújtson. A Bank ezzel vállalta, hogy a kötvény tulajdonosok első írásos felszólítására részükre fizetést teljesít.

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

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

A fent felsorolt biztosítékok egyetemlegesen szolgálnak biztosítékkul a Bank javára.

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

#### **Sundell Estate Nyrt.**

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

### 8.2. Szegmens információk

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

- Épületépítési projektszervezés: A Csoport az épületépítési projektek szervezésével foglalkozó DakotaÉpítő Kft. külön szegmensként azonosította 2021. december 31-én végződő üzleti évrre vonatkozóan.
- Lakóparkok fejlesztése/értékesítése (Residential development): A Sundell Estate Nyrt és leányvállalatainak megszerzését követően a Csoport lakóingatlanok építése és értékesítése (pl. Paskal Rose, Paskal Garden, Nérium Park, Csata utca stb.) kapcsán újabb szegmenst azonosított.
- Ingtatlan bérbeadás: A Sundell Estate Nyrt és leányvállalatainak megszerzését követően a Mystery Hotel lízingbe adását és a Dessewffy irodaház egyéb társaságoknak történő bérbeadását is külön szegmensként azonosította.
- Egyéb szegmens: A Csoport többi részében nem azonosítható olyan részegység, amely tevékenységével önállóan árbevételt termel és ráfordításokat számol el, amelynek működését és eredményeit a döntéshozók külön figyelemmel kísérik és amelyre önálló pénzügyi adatok elérhetők lennének.

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

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

2021	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Épületépítési projektszervezés	Egyéb	Szegmens Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	291 156	1 348 950	299 806	<b>1 939 912</b>
Egyéb bevételek	0	282	3 840 239	<b>3 840 521</b>
Anyagköltségek	0	-256 494	0	<b>-256 494</b>
Igénybe vett szolgáltatások értéke	0	-1 225 274	-110 042	<b>-1 335 316</b>
Eladott áruk beszerzési értéke	-291 156	-1 146	-291 156	<b>-583 458</b>
Egyéb szolgáltatások értéke	0	-9 493	-19 702	<b>-29 195</b>
Személyi jellegű ráfordítások	0	-2 856	-19 777	<b>-22 633</b>
Értécsökkenési és amortizáció leírás	0	-243	0	<b>-243</b>
Egyéb ráfordítások	0	-13 393	-21 012	<b>-34 405</b>
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	0	0	2 548 627	<b>2 548 627</b>
<b>Szegmens profit</b>	<b>0</b>	<b>-159 667</b>	<b>6 226 983</b>	<b>6 067 316</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	0	12 333	0	<b>12 333</b>
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	-17	-64 961	<b>-64 978</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>0</b>	<b>-147 351</b>	<b>6 162 022</b>	<b>6 014 671</b>
<i>Ebből folytatódó tevékenység</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>6 162 022</i>	<i>6 162 022</i>
<i>Ebből megszűnő tevékenység</i>	<i>0</i>	<i>-147 351</i>	<i>0</i>	<i>-147 351</i>

GOPD Nyrt.  
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. június 30-ra vonatkozóan

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

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

A Csoport az IFRS 8 *Működési szegmensek* standard előírásai alapján az alábbi szegmenseket azonosította 2022. június 30-án végződő időszakban:

- **Lakóparkok fejlesztése/értékesítése (Residential development):** A Sundell Estate Nyrt és leányvállalatainak megszerzését követően a Csoport lakóingatlanok építése és értékesítése (pl. Paskal Rose, Paskal Garden, Nérium Park, Csata utca stb.) kapcsán újabb szegmenst azonosított.
- **Ingatlan bérbeadás:** A Sundell Estate Nyrt és leányvállalatainak megszerzését követően a Mystery Hotel lízingbe adását és a Dessewffy irodaház egyéb társaságoknak történő bérbeadását is külön szegmenként azonosította.
- **Egyéb szegmens:** A Csoport többi részében nem azonosítható olyan részegység, amely tevékenységével önállóan árbevételt termel és ráfordításokat számol el, amelynek működését és eredményeit a döntéshozók külön figyelemmel kísérik és amelyre önálló pénzügyi adatok elérhetők lennének.

<b>2022.06.30</b>	<b>Lakóparkok fejlesztése/értékesítése</b>	<b>Ingatlan bérbeadás</b>	<b>Egyéb</b>	<b>Szegmens Összesen</b>
Értékesítés nettó árbevétele	7 783 733	208 741	1 750	<b>7 994 224</b>
Egyéb bevételek	157 572	1	1	<b>157 574</b>
Aktívált saját teljesítmények értéke	-5 090 977	0	0	<b>-5 090 977</b>
Anyagköltségek	236 300	0	5	<b>236 305</b>
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 683 521	110 796	190 018	<b>2 984 335</b>
Eladott áruk beszerzési értéke	799 190	0	0	<b>799 190</b>
Egyéb szolgáltatások értéke	23 703	5 457	17 005	<b>46 165</b>
Személyi jellegű ráfordítások	73 347	15 127	7 864	<b>96 338</b>
Értécsökkenési és amortizáció leírás	465	82	0	<b>547</b>
Egyéb ráfordítások	161 983	1 818	1	<b>163 802</b>
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége (+)	0	60 000	0	<b>60 000</b>

GOPD Nyrt.  
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. június 30-ra vonatkozóan

Tökmódszerrel értékelt társult vállalkozások eredményéből való részesedés	41 336	-3 160	0	<b>38 176</b>
<b>Szegmens profit</b>	<b>-1 086 845</b>	<b>132 302</b>	<b>-213 142</b>	<b>-1 167 684</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	1 603	284	37 779	<b>39 666</b>
Pénzügyi műveletek ráfordításai	83 772	0	144 407	<b>228 179</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-1 169 014</b>	<b>132 586</b>	<b>-319 770</b>	<b>-1 356 198</b>
<i>Ebből folytatódó tevékenység</i>	<i>-1 169 014</i>	<i>132 586</i>	<i>-319 770</i>	<i>-1 356 198</i>
<i>Ebből megszűnő tevékenység</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Eszközök - 2022.06.30	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Egyéb	Szegmens Összesen
Befektetési célú ingatlanok	0	7 896 468	0	7 896 468
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	0	4 564 999	0	4 564 999
Készletek	36 886 796	1 677	0	36 888 473
Tárgyi eszközök	1 658	293	2 507	4 458
Tökmódszerrel értékelt részesedések	1 367 709	0	0	1 367 709
Egyéb eszközök	18 205 577	1 054 564	2 624 744	21 884 885
<b>Szegmens Eszközök</b>	<b>56 461 741</b>	<b>13 518 001</b>	<b>2 627 251</b>	<b>72 606 993</b>

Kötelezettségek - 2022.06.30	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Egyéb	Szegmens Összesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvénytartozást is)	14 455 443	0	5 159 498	19 614 941
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	0	0	122 019	122 019
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	4 105 025	0	0	4 105 025
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13 263 584	50 187	28 409	13 342 180
<b>Szegmens Kötelezettségek</b>	<b>31 824 052</b>	<b>50 187</b>	<b>5 309 926</b>	<b>37 184 165</b>

### 8.3. Beszámolási időszak utáni események

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

A korábban a Schweidel Investment Kft. által a Paskal Garden Lakóparkban megvásárolt 51 db lakásra vonatkozó adásvételi szerződést a Társaság és a Schweidel Investment Kft közös megegyezéssel megszüntette 2022.07.11. napján, melynek értelmében az eddig megfizetett lakásvételár-előlegek visszafizetésre kerültek. A Társasághoz így visszakerült ingatlanokat piaci úton, várhatóan magasabb áron értékesíti.

A korábban a Schweidel Investment Kft által a Dorozsmai Ingatlan Kft. kivitelezésében, - mely a Társaság 100%-os projektársasága -, megvalósuló West5 Lakóparkban megvásárolt 36 db lakásra vonatkozó adásvételi szerződést a projektársaság és a Schweidel Investment Kft. közös megegyezéssel megszüntette 2022.08.09

napján, a lakások vételére előlegének visszafizetésével. A projektársasághoz így visszakerült ingatlanokat piaci úton, várhatóan magasabb áron értékesíti.

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