

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A GOPD Nyrt. részvényeseinek

### A konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

#### Vélemény

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

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

#### A vélemény alapja

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

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

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

## Könyvvizsgálati megközelítésünk

### Áttekintés

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

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

### Lényegesség

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

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

---

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

---

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

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

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

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

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

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

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

*Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések*

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

---

## **Készletek értékelése**

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

Az ingatlanok értékelését szakértőink bevonásával ellenőriztük.

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

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

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

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

---

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

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

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

---

## Egyéb kérdések

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budapest, 2023. július 19.

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

Tímár Pál  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági sz.: 002527