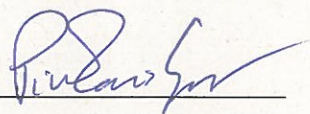


GOPD Nyrt.

Konszolidált Pénzügyi Kimutatások
2024. június 30-ra vonatkozóan

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

Budapest, 2024.09.30



Piukovics Gábor
Igazgatóság elnöke

Tartalomjegyzék

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás.....	5
Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás.....	6
Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás.....	7
Konszolidált Cash Flow Kimutatás.....	8
1. Általános információk	9
1.1. A Csoport tevékenysége.....	9
1.2. A Csoport tagjai	10
1.3. A Csoport struktúrájában bekövetkezett változások.....	11
1.4. Jelentős tárgyévi változások.....	11
2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei	11
2.1. A beszámoló készítés alapja	11
2.2. Lényegességi küszöbérték és hibák.....	12
2.3. Új vagy módosított IFRS standardok.....	12
2.4. Jelentős számviteli becslések és feltételezések.....	13
2.5. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai	14
2.5.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek	14
2.5.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés.....	15
2.5.3. Immateriális javak	15
2.5.4. Tárgyi eszközök	15
2.5.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal	15
2.5.6. Befektetési célú ingatlanok	16
2.5.7. Készletek	16
2.5.8. Hitelfelvételi költségek	17
2.5.9. Pénzügyi eszközök.....	17
2.5.10. Pénzügyi kötelezettségek.....	19
2.5.11. Céltartalékok	19
2.5.12. Lízingek.....	20
2.5.13. Szerződéses kötelezettségek	20
2.5.14. Jövedelemadó.....	21
2.5.15. Osztalék.....	21
2.5.16. Mérlegen kívüli tételek.....	21
2.5.17. Értékesítés árbevétele.....	21
2.5.18. Saját termelésű készletek állományváltozása	22
2.5.19. Anyagköltségek.....	22
2.5.20. Igénybe vett szolgáltatások értéke.....	23
2.5.21. Eladott áruk beszerzési értéke.....	23
2.5.22. Egyéb szolgáltatások értéke.....	23
2.5.23. Személyi jellegű ráfordítások	23
2.5.24. Értécsökkenés és amortizációs leírás	23
2.5.25. Egyéb működési bevételek és ráfordítások.....	23
2.5.26. Pénzügyi eredmény.....	23
2.5.27. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	24
3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok	25
3.1. Goodwill.....	25
3.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot).....	25

3.3.	Befektetési célú ingatlanok	26
3.4.	Tőkemódszerrel értékelt részesedések.....	31
3.5.	Hosszú lejáratú egyéb követelések.....	31
3.6.	Készletek	32
3.7.	Vevői követelések	33
3.8.	Adott kölcsönök.....	34
3.9.	Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	34
3.10.	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	35
3.11.	Saját tőke	35
3.11.1.	Jegyzett tőke és törzsrészesvények alakulása	36
3.11.2.	Tőketartalék.....	36
3.11.3.	Eredménytartalék.....	36
3.11.4.	Egyéb tartalékok és tőkeelemek	36
3.11.5.	Nem ellenőrző érdekeltség	37
3.12.	Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	38
3.13.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	41
3.14.	Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	42
3.15.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	43
3.16.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	43
3.17.	Szerződéses kötelezettségek (vevőktől kapott előlegek)	44
3.18.	Pénzügyi instrumentumok valós értéke	44
4.	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő magyarázatok	46
4.1.	Árbevétel és egyéb működési bevételek.....	46
4.1.1.	IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel	46
4.2.	Saját termelésű készletek állományváltozása	47
4.3.	Anyagköltségek	47
4.4.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	47
4.5.	Eladott áruk beszerzési értéke	48
4.6.	Egyéb szolgáltatások értéke	48
4.7.	Személyi jellegű ráfordítások	48
4.8.	Értéksökkenés és amortizáció	48
4.9.	Egyéb működési ráfordítások	49
4.10.	Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége.....	49
4.11.	Pénzügyi műveletek eredménye	49
4.12.	Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	50
4.13.	Nyereségadók	50
4.14.	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	51
5.	Felvásárlások és értékesítések.....	52
5.1.	2024 során történt felvásárlások	52
5.1.1.	Akvizíciók.....	52
5.2.	2024 során történt értékesítések.....	52
5.2.1.	Üzletrész értékesítések	52
6.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	52
6.1.	Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása	52
6.2.	Termékek és szolgáltatások beszerzése.....	52
6.3.	Áruk/szolgáltatások értékesítéséből és beszerzéséből származó év végi egyenlegek	53
6.4.	Termékek, szolgáltatások beszerzéséből, követelésekből, kötelezettségekből származó év végi egyenlegek	53

6.5.	Kapcsolt feleknek adott kölcsönök és kapcsolt felektől kapott kölcsönök év végi egyenlegei	53
6.6.	Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók.....	53
6.6.1.	Adott kölcsönök	53
6.6.2.	Kapott kölcsönök.....	54
6.6.3.	Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása	54
6.6.4.	Termékek és szolgáltatások beszerzése.....	54
6.7.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása.....	55
7.	Pénzügyi kockázatkezelés.....	55
7.1.	Pénzügyi kockázatkezelési politika.....	55
7.1.1.	Piaci kockázat	55
7.1.2.	Likviditási kockázat	56
7.1.3.	Hitelezési kockázat	56
7.2.	Tőke kezelése.....	57
8.	Egyéb kiegészítő információk	58
8.1.	Mérlegen kívüli tételek	58
8.2.	Szegmens információk.....	60
8.3.	Beszámolási időszak utáni események.....	63

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás¹

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyarázatok	2023.12.31	2024.06.30
Befektetett eszközök			
Goodwill	3.1	230.995	230.995
Immateriális javak	3.2	12.370	13.370
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	3.2	1.143.535	969.603
Befektetési célú ingatlanok	3.3	18.069.433	19.831.717
Egyéb részesedés		4.443	4.304
Tőke módszerrel értékelt részesedések	3.4	-	-
Hosszú lejáratú egyéb követelések	3.5	803.508	285.974
Befektetett eszközök összesen		20.264.284	21.335.963
Forgóeszközök			
Készletek	3.6	29.883.581	28.141.160
Vevői követelések	3.7	2.301.990	1.063.268
Lízing követelések	3.9	211.567	199.813
Rövid lejáratú adott kölcsönök	3.8	-	332.500
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	3.8	7.543.058	8.282.392
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	3.8	255.262	273.129
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.9	116.275	346.824
Tényleges adókövetelés		13.034	26.347
Összesen		40.324.767	38.665.434
Értékesítésre tartott befektetett eszközök	3.3	709.000	698.000
Forgóeszközök összesen		41.033.767	39.363.434
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		61.298.052	60.699.397
Saját tőke			
Jegyzett tőke	3.10.1	25.000	25.000
Tőketartalék	3.10.2	2.080.000	2.080.000
Eredménytartalék	3.10.3	8.364.952	6.048.776
Egyéb tartalékok és tőkeelemek	3.10.4	360.987	-88.864
Visszavásárolt saját részvény	3.10.3	-1.102.000	-1.102.000
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen		9.728.939	6.962.912
Nem ellenőrző érdekeltség	3.10.5	8.372.200	7.328.192
Saját tőke összesen		18.101.138	14.291.104
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	3.11	21.316.618	22.595.393
Szerződéses kötelezettségek	3.16	2.046.072	4.831.531
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.12	9.039.940	9.394.688
Halasztott adókötelezettség		58.533	37.583
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		32.461.162	36.859.195
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú kölcsönök	3.13	909.520	559.467
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	3.14	365.885	707.316
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3.15	3.628.995	4.335.128
Szerződéses kötelezettségek	3.16	5.824.334	3.947.173
Tényleges adókötelezettség		7.018	14
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		10.735.752	9.549.099
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		61.298.052	60.699.397

A 9-63. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás²

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyarázatok	2023.06.30	2024.06.30
Értékesítés nettó árbevétele (+)	4.1	6.850.400	5.819.451
Egyéb bevételek (+)	4.1	140.201	39.803
Aktivált saját teljesítmények értéke (+/-)	4.2	-731.587	-666.164
Anyagköltségek (-)	4.3	-26.297	-10.840
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)	4.4	-4.842.217	-3.841.175
Eladott áruk beszerzési értéke (-)	4.5	-1.327.662	-3.093.154
Egyéb szolgáltatások értéke (-)	4.6	-67.923	-55.014
Személyi jellegű ráfordítások (-)	4.7	-161.791	-180.686
Értékcsökkenési és amortizációs leírás (-)	4.8	-1.456	-1.833
Egyéb ráfordítások (-)	4.9	-86.284	-42.382
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége/vesztesége (+/-)	4.10	-272.909	313.944
Működési eredmény		-527.525	-1.718.052
Pénzügyi műveletek bevételei (+)	4.11	38.612	29.441
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)	4.11	-884.367	-711.453
Pénzügyi műveletek eredménye		-845.755	-682.012
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés (+/-)	4.12	22.124	-
Adózás előtti nyereség		-1.351.156	-2.400.064
Adófizetési kötelezettség (-)	4.13	-10.177	20.920
Adózott eredmény		-1.361.332	-2.379.144
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-1.098.146	-2.316.177
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		-263.186	-62.967
Egyéb átfogó jövedelem		50.894	-598.265
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		30.705	-449.851
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		20.189	-148.414
Teljes átfogó jövedelem		-1.310.438	-2.977.409
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-1.067.441	-2.766.027
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		-242.997	-211.381
Egy részvényre jutó eredmény (Ft/db)			
Alap	4.14	-41,89	-96,51
Hígított	4.14	-41,89	-96,51

A 9-63. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Konzolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás

adatok ezer forintban	Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke						Nem ellenőrző érdekeltség	Saját tőke összesen
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Egyéb tartalékok és tőkele- emek	Visszavásárolt saját részvény	Összesen		
Nyitó egyenleg 2023. január 1.	25.000	2.080.000	10.951.035	0	-1.102.000	11.954.035	13.062.302	25.016.337
Tárgyév eredménye	0	0	6.066	0	0	6.066	-75.276	-69.210
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	0	0	0	360.987	0	360.987	33.246	394.233
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	0	0	6.066	360.987	0	367.053	-42.029	325.023
Osztalékfizetés	0	0	0	0	0	0	-1.215.000	-1.215.000
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0	0	-2.592.149	0	0	-2.592.149	-3.722.948	-6.315.097
Felvásárlás során keletkezett nem ellenőrző részesedés	0	0	0	0	0	0	289.975	289.875
Tulajdonosokkal folytatott, közvetlenül a saját tőkében megjelenített tranzakciók összesen	0	0	-2.592.149	0	0	-2.592.149	-3.433.073	-6.025.222
Záró egyenleg 2023. június 30.	25.000	2.080.000	8.364.952	360.987	-1.102.000	9.728.939	8.372.200	18.101.138
Nyitó egyenleg 2024. január 1.	25.000	2.080.000	8.364.952	360.987	-1.102.000	9.728.939	8.372.200	18.101.138
Tárgyév eredménye	0	0	-2.316.177	0	0	-2.316.177	-62.967	-2.379.144
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	0	0	0	-449.851	0	-449.851	-148.414	-598.265
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	0	0	-2.316.177	-449.851	0	-2.766.027	-211.381	-2.977.409
Osztalékfizetés	0	0	0	0	0	0	-832.627	-832.627
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0	0	0	0	0	0	0	0
Tulajdonosokkal folytatott, közvetlenül a saját tőkében megjelenített tranzakciók összesen	0	0	0	0	0	0	0	0
Záró egyenleg 2024. június 30.	25.000	2.080.000	6.048.776	-88.864	-1.102.000	6.962.912	7.328.192	14.291.104

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

A 9-63. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Konzolidált Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban

	Magyará- zatok	2023.06.30-án	2024.06.30-án
Adózás előtti eredmény		-1.249.227	-2.400.064
<i>Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz:</i>			
Értéksökkenési leírás	3.2	1.456	1.833
Saját tulajdonú ingatlanok átértékeléséből származó nyereség		0	-598.265
Elszámolt értékvesztés (+) és visszairás (-)	3.6, 3.7	33.449	2.686.599
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetési vállalkozások eredményéből való részesedés	4.12	-24.307	0
Tőkemódszeres részesedés valós érték különbözete leányvállalattá válás miatt		900	0
Befektetési célú ingatlanok valós érték különbözete	4.10	272.909	-313.944
Egyéb nem pénzmozgással járó tételek		19.680	-20.950
Leányvállalat eladásán elért konszolidált szintű (nyereség)/veszteség	5.2.2	0	0
Fizetett nyereségadók		-61.210	20.920
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása forgótőke változás nélkül		-1.045.710	-623.871
<i>Működő tőke változása:</i>			
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	3.6	562.658	-345.786
Vevői követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	3.7	-562.207	1.238.734
Szerződéses eszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	3.8	-48.152	-17.867
Egyéb forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	3.8	106.063	-1.660.699
Szállítói tartozások növekedése / csökkenése (-)	3.14	291.501	341.432
Egyéb kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.15	1.237.351	2.109.686
Szerződéses kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.16	-1.916.579	908.298
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás		-1.375.075	1.949.926
Befektetett eszközök beszerzése	3.2, 3.3	-127.511	-427.166
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	3.2, 3.3	28.534	0
Nem ellenőrző részesedés megszerzésére fordított pénzeszköz	5.1.1	0	0
Nem ellenőrző részesedés értékesítés		-882.000	0
Leányvállalatok felvásárlására fordított nettó pénzeszköz	5.1.2	0	0
Leányvállalatok eladásából származó nettó pénzeszköz		0	0
Társult és közös vezetési vállalkozások értékesítése	3.4	0	0
Kölcsön nyújtása	3.8	0	-332.500
Adott kölcsön törlesztése	3.8	5.000	0
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás		-975.977	-759.666
Kölcsönök és hitelek felvétele	3.12, 3.13	3.114.793	866.259
Kölcsönök és hitelek törlesztése	3.13	1.271.348	-350.103
Fizetett kamat	4.11	-1.006.430	-643.241
Saját részvény visszavásárlás	3.10	-0	0
Nem ellenőrző részesedés számára kifizetett osztalék	3.10.5	-1.628.271	-832.627
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás		1.751.440	-959.712
Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)		-599.612	230.549
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején	3.9	724.716	116.275
Árfolyamváltozásokból származó nem realizált árfolyamnyereségek vagy veszteségek		0	0
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak végén	3.9	125.104	346.824
Változás pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek állományában		-599.612	230.549

1. Általános információk

1.1. A Csoport tevékenysége

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

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

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

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

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

Név	2023.12.31.	2024.06.30.
Piukovics Gábor (id.)	34,75%	34,75%
Schweidel Investment Kft.	11,32%	11,32%
Uzsoki András	7,17%	7,17%
Piukovics András	0,29%	0,29%
Piukovics Domonkos	0,03%	0,03%
Piukovics István	13,50%	13,50%
Piukovics Gábor (ifj.)	13,50%	13,50%
Santa Cruz Invest Kft.	4,00%	4,00%
Közkezhányad	15,44%	15,44%
Összesen	100,00%	100,00%

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

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

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások aláírására jogosult személy:

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

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

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

Könyvvizsgálatért felelős személy: Tímár Pál

Kamarai tagsági szám: 002527

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

2024-ben a könyvvizsgálat díja 22 000 000 forint + ÁFA.

1.2. A Csoport tagjai

A 2024. június 30-ai 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.

2023. december 31-én és 2024. június 30-án a Csoport az alábbi vállalatokból állt:

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni	Tulajdoni	Székhely
		hányad	hányad	
		2023.12.31.	2024.06.30.	
GOPD Nyrt.	Anyavállalat			Magyarország
Gaudetti Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Santa Cruz Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Copa Carpa Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
L.B. Hungarchitect Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Meqhlyn Kft.	Leányvállalat	90,91%	90,91%	Magyarország
Piandos Kft.	Leányvállalat	66,67%	66,67%	Magyarország
Sundell Estate Nyrt.	Leányvállalat	75,27%	75,17%	Magyarország
(alább a SunDell Estatet Nyrt. 100%-os leányvállalatai kerültek felsorolásra)				
Alhambra 36 Invest Kft.	Leányvállalat	75,27%	75,17%	Magyarország
Bryce 42 Invest Kft.	Leányvállalat	75,27%	75,17%	Magyarország
Catanum Invest Kft.	Leányvállalat	75,27%	75,17%	Magyarország
CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.	Leányvállalat	75,27%	75,17%	Magyarország
Dessewffy Investment Kft.	Leányvállalat	75,27%	75,17%	Magyarország
Dorozsmai Ingatlan Kft.	Leányvállalat	75,27%	75,17%	Magyarország
Filemon Invest Kft.	Leányvállalat	75,27%	75,17%	Magyarország
Grado Estate Zrt.	Leányvállalat	75,27%	75,17%	Magyarország
L.B. Vetus Architect Kft.	Leányvállalat	75,27%	75,17%	Magyarország
Mystery Mansion Kft.	Leányvállalat	75,27%	75,17%	Magyarország
Niobarbara Invest Kft.	Leányvállalat	75,27%	75,17%	Magyarország
Pasadena 53 Invest Kft.	Leányvállalat	75,27%	75,17%	Magyarország
Sedona 38 Invest Kft.	Leányvállalat	75,27%	75,17%	Magyarország
Sevilla 47 Invest Kft.	Leányvállalat	75,27%	75,17%	Magyarország
XPDON Invest Zrt.	Leányvállalat	75,27%	75,17%	Magyarország

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

Közös vezetésű vállalkozás esetén az anyavállalat és a másik befektető 50-50%-os szavazati joggal rendelkezik a tulajdonolt részvényekhez kapcsolódó jogokon keresztül. 2023.12.31.-én a társaság már nem rendelkezik

sem társult, sem közös vezetésű vállalkozással: a PhoenArchitekt Kft. egyéb részesedésként került kimutatásra, a Meqhlyn Kft. pedig leányvállalatként került konszolidálásra. A közös és társult vállalkozásokkal kapcsolatos további információk a 3.4 megjegyzésben kerültek bemutatásra.

1.3. A Csoport struktúrájában bekövetkezett változások

A tárgy félévben a Csoportban nem történt akvizíció, illetve üzletrész értékesítés.

1.4. Jelentős tárgyévi változások

A GOPD Nyrt. ingatlanok kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet folytat, illetve holding-társaság szerepét tölti be. Az ingatlanfejlesztési alapvető üzleti tevékenységhez kapcsolódó 2024-es lényeges események jelentős része a SunDell Estate Nyrt.-hez kapcsolódik.

- 2024. január 18-án ifj. Piukovics Gábor igazgatósági elnök ajándékozással 2.867.750 db, Piukovics István igazgatósági tag ajándékozással 2.193.250 db törzsrészcsemetét bocsátott idősebb Piukovics Gábor részére.
 - o Ezzel ifj. Piukovics Gábor Kibocsátóban gyakorolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 14,06%-ról 2,11%-ra, Piukovics Istváné 14,06%-ról 4,92%-ra csökkent, idősebb Piukovics Gáboré pedig egyidejűleg 36,20%-ról 57,29%-ra növekedett.
 - o A tőzsdén kívüli ügyletként kötött ajándékozási szerződést 2024. február 15-én felbontották.
- A SunDell Estate Nyrt. 2024. április 30-án adott tájékoztatást, hogy Nagy Attila igazgatósági tag az-napi hatállyal lemondott ezen tisztségéről és projektvezetőként továbbra is folytatja munkáját.
- A Csoport 2024. június 26-án üzletrész- és követelés-adásvételi előszerződést kötött az Alhambra 36 Invest Kft. 100%-os üzletrészesének, valamint az Alhambrával szemben fennálló valamennyi követelése értékesítésének tárgyában.

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

2.1. A beszámoló készítés alapja

A 2024. június 30-ával végződő hat hónapról szóló évközi konszolidált pénzügyi kimutatások (továbbiakban évközi konszolidált beszámoló”) az ezekre vonatkozó IAS 34 Évközi pénzügyi beszámolási standard alapján és 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.

Az évközi 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. Az évközi konszolidált beszámoló megtalálható az anyavállalat székhelyén, illetve a tőzsdei közzététel is megtörtént a www.bet.hu oldalon. A Csoporthoz tartozó leányvállalatok az 1.2. megjegyzésben kerültek listázásra.

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

A Csoport üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

A Csoport az évközi konszolidált beszámolót a vállalkozás folytatásának és bekerülési értéken való értékelés elvével összhangban készítette el, kivétel a befektetési célú ingatlanok, melynek értékelése az IAS 40 standard szerint valós értéken történik, az értékesítésre tartott befektetett eszközök, ahol a könyv szerinti értékük és az értékesítési költségekkel csökkentett valós értékük közül az alacsonyabb értéken értékeli, illetve a saját használatú ingatlanok átértékelési különbözete az IAS 16 szerint az egyéb átfogó eredménnyel szemben kerülnek elszámolásra.

A konszolidáció alapja

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

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

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

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

2.2. Lényegességi küszöbérték és hibák

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

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

A tárgyévben nem volt a Csoportban lényegességi küszöböt meghaladó hibák.

2.3. Új vagy módosított IFRS standardok

A) Számviteli politika és közzétételek változásai

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

Standardok/módosítások, amelyek hatályosak és az EU befogadta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **IFRS 18 Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban: IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása (Módosítások)**

A standardot az Európai Unió (EU) még nem fogadta be alkalmazásra, 2027. január 1-jén vagy azt követően induló éves időszakokra alkalmazandó kötelezően. A korábbi alkalmazás megengedett. Célja, hogy követelményeket fogalmazzon meg az általános célú pénzügyi kimutatások prezentálására és az azokban található információk közzétételére vonatkozóan és segítsen biztosítani, hogy azok releváns információkat szolgáltatnak, amelyek valóságosan tükrözik egy gazdálkodó egység eszközeit, kötelezettségeit, saját tőkéjét, bevételeit és ráfordításait. Új kötelező részösszeg sorok és új eredménykategóriák kerülnek bevezetésre az átfogó jövedelemkimutatásban. A standard részletes útmutatást tartalmaz arról, hogyan milyen elvek mentén kell eleget tenni a fenti besorolásnak, valamint továbbfejlesztett követelményeket fogalmaz meg az összevonásokra és a megbontásokra vonatkozóan. Szabályozza továbbá új kötelező közzétételi követelményként a vezetés által meghatározott teljesítmény mérőszámok bemutatását is, valamint megfogalmaz bizonyos, a cash flow kimutatást érintő korlátozott módosításokat is.

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

2.4. Jelentős számviteli becslések és feltételezések

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése megköveteli a vezetőségtől, hogy olyan becsléseket és feltételezéseket tegyen, amelyek hatással vannak a bevételek, költségek, eszközök és kötelezettségek kimutatott összegére, valamint a kapcsolódó közzétételekre. Az ezekkel a feltételezésekkel és becslésekkel kapcsolatos bizonytalanságok olyan eredményeket eredményezhetnek, amelyek a jövőbeni időszakokban az érintett

eszközök vagy kötelezettségek könyv szerinti értékének lényeges módosítását teszik szükségessé. A menedzsmentnek kell kiválasztania továbbá a Csoport által alkalmazott számviteli politikákat is.

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

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

Befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

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

Készletek nettó realizálható értéke (NRV)

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

2.5. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai

2.5.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek

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

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

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

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

2.5.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

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

A Csoport forgóeszközként sorol be egy adott eszközt, ha:

- elsősorban kereskedési célra vagy rövidtávra történt a beszerzése
- a készpénz, pénzeszköz-egyenértékes, amelynek felhasználásában a Csoport nincs korlátozva.

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

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

2.5.3. Immateriális javak

Az immateriális javakat bekerülési értéken kell nyilvántartásba venni.

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

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

2.5.4. Tárgyi eszközök

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

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

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

2.5.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal

2.5.5.1. Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

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

- Koncentrációs teszt elvégzése: opcionálisan elvégezheti az úgynevezett valós érték koncentráció vizsgálatot. Ha a vizsgálat eredménye pozitív, akkor a tevékenység- és eszközcsoport nem üzleti tevékenység, további értékelésre nincs szükség. A vizsgálat eredménye akkor pozitív, amennyiben a megszerzett bruttó eszközök lényegében teljes valós értéke egyetlen azonosítható eszközben vagy hasonló azonosítható eszközök egy csoportjában koncentrálódik.
- Amennyiben a valós érték koncentráció vizsgálat eredménye negatív, vagy ha a gazdálkodó egység úgy dönt, hogy nem végzi el a vizsgálatot, akkor a gazdálkodó egységnek végre kell hajtania az IFRS 3. B8–B12D. bekezdésben meghatározott értékelést, hogy megítélje, hogy a tranzakció üzleti kombinációnak minősül-e.
- Üzleti kombinációnak minősül, amennyiben a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és folyamatokat tartalmaznak, amelyek együttesen hozzájárulnak az outputok létrehozásához. A

megszerzett folyamat akkor tekinthető érdeminek, ha az kritikus az outputok előállításának folytatásához és a megszerzett inputok között olyan szervezett munkaerő van, amely rendelkezik a folyamat végrehajtásához szükséges tudással, tapasztalattal, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, valamint egyedinek vagy ritkának tekinthető, azaz nem pótolható jelentős költség, erőfeszítés nélkül a további működés érdekében.

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

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

A Csoport a tárgy félévben nem azonosított felvásárlást.

2.5.6. Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

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

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

Átsorolás:

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

A Csoport a tárgy félévben nem sorolt át ingatlant a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé, illetve a készletekről sem történt átsorolás befektetési célú ingatlanok közé. A tárgyidőszakot megelőző évben történő átsorolások a 3.3 befektetési célú ingatlanok és 3.6 készletek megjegyzésben találhatóak.

2.5.7. Készletek

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

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

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

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

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

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

2.5.8. Hitelfelvételi költségek

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

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

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

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

2.5.9. Pénzügyi eszközök

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

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

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

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

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

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

Az egyszerűsített megközelítés nem írja elő a hitelezési kockázat nyomon követését, helyette azonban a teljes élettartam alatt várható hitelezési veszteséget folyamatosan ki kell mutatni. ld. 2.5.9.2 megjegyzést

A pénzügyi eszköz kivételére 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 kivétel feltételeinek.

2.5.9.1. Pénzeszközök

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

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

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

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

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

A Csoport a vevőkövetelésekre, mint az IFRS 15 standard hatálya alá tartozó tranzakciókból származó követelésekre, valamint a szállítóknak adott előlegre és a kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönökre az IFRS 9 standard által megengedett egyszerűsített megközelítést alkalmazza.

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

Értékvesztési mátrix:

A Csoport a pénzügyi eszközeire (vevők, adott előlegek, egyéb követelések) az alábbi értékvesztés mátrixot alkalmazza:

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

Kapcsolt vállalkozásnak nyújtott kölcsön	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,1%	0,2%	5,0%
Egyéb vállalkozásnak nyújtott kölcsön/ adott előleg	0,01%	0,02%	0,03%	0,04%	0,05%	0,10%	50%	75%	100%

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

2.5.10. Pénzügyi kötelezettségek

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

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

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

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

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

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

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

2.5.11. Céltartalékok

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

Függő követelés és kötelezettség

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

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

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

2.5.12. Lízingek

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

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

2.5.12.1. Csoport, mint lízingbeadó

Pénzügyi lízing

A Csoportnak nincs pénzügyi lízing konstrukcióban bérbeadott ingatlana.

Operatív lízing

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

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

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

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

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

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

2.5.13. Szerződéses kötelezettségek

Ha a vevő ellenértéket fizet ki, mielőtt a Csoport átruházta volna az árut vagy szolgáltatást, akkor a Csoport szerződéses kötelezettséget jelenít meg akkor, amikor a pénzügyi teljesítés megtörténik (vagy amikor a kifizetés esedékes, amelyik hamarabb következik be). Ez a kötelezettség a Csoport 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.

Szerződésben lévő jelentős finanszírozási komponens

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

2.5.14. Jövedelemadó

A társasági adófizetési kötelezettsége tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

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

Magyarországon a 2023. és 2024. évi társasági adóalapra 9%-os adókulcsot kell alkalmazni.

A Sundell Estate Nyrt. szabályozott ingatlanbefektetési társaságként, a 100%-os tulajdonában álló leányvállalatok pedig szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságként működnek, így a Sundell csoport minden tagja mentesül a társasági adó és helyi iparüzési adó megfizetése alól. A SunDell csoportnak tényleges adókötelezettsége egyik leányvállalatától származik, mely a kisvállalati adó hatálya alá tartozik, és amely nem mentesíti őt a jövedelemadó fizetési kötelezettség alól

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

2.5.15. Osztalék

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

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

2.5.16. Mérlegen kívüli tételek

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

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

2.5.17. Értékesítés árbevétele

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

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

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

Az *IFRS 15* standard értelmében a Csoportnak akkor kell a bevételt megjelenítenie, amikor az ígért árut vagy szolgáltatást átadja a vevőnek a megállapodott áron, és kielégíti a teljesítési kötelezettséget. Az eszköz átadottnak minősül, amikor a vevő ellenőrzést szerez felette. A Csoport teljes mértékben maga dönt arról, hogy milyen csatornákon keresztül és milyen áron értékesíti az ingatlant a vevővel kötött szerződésben foglaltaknak megfelelően. Jelenleg nincsen olyan nem teljesített szerződéses kötelezettsége, amely befolyásolná az ingatlan vevő általi átvételét. A Csoport akkor számolja el az értékesítés árbevételét, ha az ingatlan birtokbaadása megtörténik (az ellenérték, a vételár hitellel rendelkező vevők esetében legalább 90%-ban, önerővel fizetett vevők esetében legalább 99%-ban megfizetésre került, vagy ha a vevő birtokba vette az ingatlant).

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

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

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

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

Szerződés megszerzésének költségei

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

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

2.5.18. Saját termelésű készletek állományváltozása

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

2.5.19. Anyagköltségek

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

2.5.20. Igénybe vett szolgáltatások értéke

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

2.5.21. Eladott áruk beszerzési értéke

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

2.5.22. Egyéb szolgáltatások értéke

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

2.5.23. Személyi jellegű ráfordítások

2.5.23.1. Bérjellegű költségek

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

2.5.23.2. Egyéb személyi jellegű költségek

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

2.5.24. Értékcsökkenés és amortizációs leírás

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

2.5.25. Egyéb működési bevételek és ráfordítások

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

2.5.26. Pénzügyi eredmény

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

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

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

- követelések, kötelezettségek kiegyenlítésekor elszámolt árfolyamnyereség /veszteség;
- a mérleg fordulónapi ártértékelés árfolyamváltozásból adódó nyereség/veszteség:
 - devizában nyújtott kölcsönök és hitelek ártértékelése;
 - vevő- és szállítóállomány ártértékelése;
 - deviza- és valutakészlet ártértékelése;
- pénzügyi eszközök tárgyévi elszámolt értékvesztése és visszairása;
- egyéb pénzügyi tételek;

- a kereskedési célú értékpapírok valós értékelése során keletkezett különbözet;
- a fenti csoportosításban nem szereplő pénzügyi nyereség vagy veszteség tételek;

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

2.5.27. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó eredményt úgy számítjuk ki, hogy a Csoport éves eredményét elosztjuk az adott évben forgalomban lévő 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>	2023.12.31	2024.06.30
Nyitó érték január 1-én	230.995	230.995
Leányvállalatok megszerzése	0	0
Értékvesztés	0	0
Záró érték december 31-én	230.995	230.995

A Csoport 2021. december 21-én szerzett kontrollt a SunDell Estate Nyrt., valamint rajta keresztül annak 100%-os leányvállalatai felett. Az azonosított goodwill kapcsán értékvesztés elszámolására nem került sor, mivel a felvásárolt Sundell csoport tekintetében sem a 2023., sem a 2024. évben nem történt olyan esemény, amely az értékvesztés elszámolását indokolná.

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Immateriális ja- vak	Befejezetlen be- ruházások	Egyéb berendezések, felsze- relések, gépek, járművek	Összesen
Nyitó bruttó érték				
2023. január 1-én	9.318	380.203	33.701	423.222
Növekedések	5.459	365.564	2.227	373.250
Átsorolások	-	-	-28.137	-28.137
Értékesítés	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-
Kivezetés	-	-18.228	-	-18.228
Ingatlan felértékelése	-	412.461	-	412.461
Záró bruttó érték				
2023. december 31-én	14.777	1.140.000	7.791	1.162.568
Növekedések	1.882	425.284	-	427.166
Átsorolások	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-	-
Ingatlan felértékelése	-	-598.265	-	-298.265
Záró bruttó érték				
2024. június 30-án	16.659	967.019	7.791	991.469
Nyitó halmozott értékcsök- kenés				
2023. január 1-én	999	0	6.636	7.635
Értékcsökkenés elszámolása	1.408	-	1.920	3.328
Értékesítés	-	-	-4.300	-4.300
Kivezetés	-	-	-	-
Záró halmozott értékcsök- kenés				
2023. december 31-én	2.407	0	4.256	6.663
Értékcsökkenés elszámolása	882	-	951	1.833
Értékesítés	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-
Záró halmozott értékcsök- kenés				
2024. június 30-án	3.289	0	5.207	8.496
Záró nettó érték 2023. dec- ember 31-én	12.370	1.140.000	3.535	1.155.905
Záró nettó érték 2024. június 30-án	13.370	967.019	2.584	982.973

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

A tárgyi eszközöknél számítástechnikai eszközök és egyéb irodai eszközök kerülnek bemutatásra.

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

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

Megnevezés (adatok eFt-ban)	Könyv szerinti érték 2023.12.31	Felújítás	Átértékelés előtti könyv szerinti érték	Valós érték 2024.06.30	Átértékelési különbözet 2024.06.30
Budakeszi út 65-67. villa épület	1.140.000	418.980	1.558.980	960.715	-598.265
Összesen	1.140.000	418.980	1.558.980	960.715	-598.265

3.3. Befektetési célú ingatlanok

<i>adatok ezer forintban</i>	Befektetési célú ingatlanok
Nyitó érték 2023. január 1-én	24.641.242
Fejlesztési költségek (épülő bérbeadási célú lakások – SZIP társaságok)	2.009.147
Ingatlan beszerzés	-
Átsorolás készletekre	-7.370.946
Átsorolás értékesítésre tartott befektetett eszközre	-709.000
Értékesítés	-1.814.680
Valós érték különbözet	1.313.670
Záró érték 2023. december 31-én	18.069.433
Fejlesztési költségek	1.448.340
Ingatlan beszerzés	-
Átsorolás készletre	-
Átsorolás értékesítésre tartott befektetett eszközre	-
Értékesítés	-
Valós érték különbözet	313.944
Záró érték 2024. június 30-án	19.831.717

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

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

Az ingatlanok 2023. december 31-i és 2024. június 30-i valós értékei a Colliers Magyarország Kft., független értékbecslő által végzett értékelésein alapulnak. Az ingatlanok értékelése összhangban van a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 11. § (1) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság portfóliójában lévő ingatlanok értékelésének előírásaival, mely történhet három különböző módszer alkalmazásával. A befektetési célú ingatlanok piaci értéke fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlan esetén a jövedelem alapú megközelítés (DCF) alapján kerül meghatározásra, fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlan esetén a piaci összehasonlító módszerrel kerül meghatározásra.

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

A Csoport 2023. évben a befektetési célú ingatlanokról a készletekre átsorolta a Dessewffy Investment Kft.-ben található Körönd projekten lévő 13 lakást (2 lakást már 2022. évben készletként tartott nyilván), a Sedona 38 Invest Kft.-ben lévő 12 lakást és garázst, valamint a Grado Estate Zrt-ben lévő Erzsébet királyné útja projekt értékének 50%-át. Az átsorolás valós értéken történt, melyet a használatban történő változás indokolt, az albe-
tettek jelenleg értékesítés alatt állnak (a Sedona 38 Invest Kft.-ben lévő 12 lakás és garázs időközben már értékesítésre került). A Dessewffy Investment Kft-ben található Fogarasi Irodaház jelenleg értékesítés alatt áll, de a bérbeadás még a tulajdonoson, a leányvállalaton keresztül történik.

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

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

A Csoport befektetési célú ingatlanainak valós értékelése 2023. december 31-én és 2024. június 30-án az alábbiak szerint alakult:

adatok ezer Ft-ban

2023. 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	Valós érték különbség (+) / veszteség (-)
CZADO, L.B. Vetus					
Duna parti telkek	-	-	6.010.000	6.010.000	1.785.368
Mystery Hotel	-	-	6.018.433	6.018.433	-584.296
Erzsébet királyné útja	-	-	2.365.000	2.365.000	236.995
XPDON Rose lakások	-	-	2.066.000	2.066.000	129.498
Hárshegy Resort	-	-	1.610.000	1.610.000	-133.584
Egyéb tételek *	-	-	-	-	-126.083
Konszolidált hitel-felv.ktg.kivezetés	-	-	-	-	5.772
Összesen	-	-	18.069.433	18.069.433	1.313.670

adatok ezer Ft-ban

2024. 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	Valós érték különbség (+) / veszteség (-)
CZADO, L.B. Vetus					
Duna parti telkek	-	-	6.010.000	6.010.000	-85.571
Mystery Hotel	-	-	6.130.187	6.130.187	58.676
Erzsébet királyné útja	-	-	3.820.000	3.820.000	463.619
XPDON Rose lakások	-	-	2.141.000	2.141.000	74.537
Hárshegy Resort	-	-	1.730.530	1.730.530	84.734
Egyéb tételek *	-	-	-	-	-282.051
Összesen	-	-	19.831.717	19.831.717	313.944

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

2024. június 30-án a befektetési célú ingatlanok valós értéke 19.831.717 ezer forint volt, a valós érték különbözetéből eredő nyereség pedig 313.944 ezer forint.

* Korrekciós tényezőként volt szükség figyelembe venni a Dessewffy Investment Kft-ből a Kodály Körönd lakások értékesítésénél a korábban elszámolt befektetési célú ingatlan valós érték különbség kivezetését, -260.025 eFt-ot, a Fogarasi irodaház értékesítési célra tartott befektetett eszköz valós érték különbözetét, -22.026 eFt-ot.

Érzékenységvizsgálat:

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

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

Amennyiben a befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történik, az érzékenységvizsgálat nem értelmezhető, mivel egyetlen változó (kínálati ár) alapján történik a valós érték meghatározása. Ennek megfelelően az alábbi befektetési célú ingatlan tekintetében 2024.06.30-i valós érték érzékenységvizsgálat nem került végrehajtásra: Paskal Rose Lakópark bérbeadott lakások, Duna part I. ütem, Duna part II. ütem, Budakeszi út, Hárshegy Resort.

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

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

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

2023.12.31:

Ingatlan/ projekt neve	Bérbeadott in- gatlan típusa	Valós érték (ezer forint- ban)	Érzékenységvizsgálat (ada- tok ezer forintban)			
Vásárolt, működő bérbeadási tevékenység						
Mystery hotel	Luxusszálloda - üzemeltető által	6.230.000	Változás bérleti díjakban			
				-5%	0%	5%
			0,5%	5.640.000	5.790.000	5.940.000
			Változás a disz- kontrátában és tőkésítési rátában	0%	6.060.000	6.230.000
	-0,5%	6.550.000	6.750.000	6.940.000		
Saját fejlesztésű, tervezett bérbeadási hasznosítású projektek						
Hárshegy Resort	Lakóingatlan	1.610.000	Változás bérleti díjakban és eladási árakban			
				-5%	0%	5%
			0,5%	1 520 000	1 600 000	1 680 000
			Változás a disz- kontrátában	0%	1 530 000	1 610 000
	-0,5%	1 530 000	1 620 000	1 700 000		

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2024. június 30

Erzsébet királyné útja	Lakóingatlan	2.365.000	Változás bérleti díjakban és eladási árakban			
				-5%	0%	5%
			0,5%	2.075.000	2.340.000	2.605.000
			Változás a diszkontrátában	0%	2.100.000	2.365.000
			-0,5%	2.120.000	2.390.000	2.660.000

2024.06.30.

Ingatlan/ projekt neve	Bérbeadott ingatlan típusa	Valós érték (ezer forintban)	Érzékenységvizsgálat (adatok ezer forintban)	Vásárolt, működő bérbeadási tevékenység		
Mystery hotel	Luxusszálloda - üzemeltető által	6.230.000	Változás bérleti díjakban			
				-5%	0%	5%
			0,5%	5.720.000	5.880.000	6.030.000
			Változás a diszkontrátában és tőkésítési rátában	0%	6.150.000	6.330.000
			-0,5%	6.660.000	6.860.000	7.050.000
Saját fejlesztésű, tervezett bérbeadási hasznosítású projektek						
Erzsébet királyné útja	Lakóingatlan	2.365.000	Változás bérleti díjakban és eladási árakban			
				-5%	0%	5%
			0,5%	2.075.000	2.340.000	2.605.000
			Változás a diszkontrátában	0%	2.100.000	2.365.000
			-0,5%	2.120.000	2.390.000	2.660.000

Kiegészítés az érzékenységvizsgálathoz

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

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

3.4. Tőkemódszerrel értékelt részesedések

A Csoport 2023.12.31.-én már nem rendelkezett társult és közös vezetésű vállalkozással és a 2024. év első félévben sem került be ilyen vállalkozás a csoportba.

Entitás neve	2023.12.31	2024.06.30
PhoenArchitekt Kft	-	-
Meqhlyn Kft.	-	-

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

<i>adatok ezer forintban</i>	Magya- rázatok	2023.12.31	2024.06.30
Nyitó érték január 1-én		1.325.534	0
Társult és közös vezetésű vállalatokban tárgyévben vásárolt befektetés értéke	[1]	0	0
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	[2]	21.770	0
<i>Társult és közös vezetésű vállalkozások megszerzésekor a fizetett ellenértékben lévő negatív üzleti vagy cégérték</i>	[2a]	0	0
<i>Társult és közös vezetésű vállalatok saját tőke változásából Csoportra jutó rész</i>	[2b]	21.770	0
Társult vállalatból leányvállalattá válás	[3]	-1.341.960	0
Társult és közös vezetésű vállalatok értékesítése	[4]	-900	0
Társult vállalat átsorolása egyéb részesedéssé	[5]	-4.443	0
Egyéb		0	0
Záró érték június 30-án		0	0

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

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

[3] A Csoport 2023 december 06.-án ellenőrzést szerzett a Meqhlyn Kft. felett, így az ebben az időszakban már leányvállalatként került konszolidálásra.

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

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

3.5. Hosszú lejáratú egyéb követelések

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.12.31	2024.06.30
Hosszú lejáratú egyéb követelések	803.508	285.974
Összesen	803.508	285.974

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

3.6. Készletek

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.12.31	2024.06.30
Befejezetlen termelés és félkész termékek	16.769.263	19.654.414
Késztermékek	6.846.010	2.197.664
Kereskedelmi áruk és közvetített szolgáltatások	6.268.308	6.289.082
Összesen	29.883.581	28.141.160

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, amelyek egyrészt a saját tulajdonú telkek értékét tartalmazzák, melyek azon ingatlanokhoz kapcsolódnak, amelyek még nem kerültek átadásra

A Csoport nem tart nyilván kötelezettségek biztosítékeként elzálogított készleteket.

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

<i>adatok ezer forintban</i>	Készletek
Nyitó érték 2023. január 1-én	31.108.148
Fejlesztési költségek	7.176.506
Beszerzés	1.324.693
Aktivált kamatok	1.616.377
Átsorolás befektetési célú ingatlanról	6.304.863
Kivezetések (értékesítés, birtokba adás)	-17.647.006
Záró érték 2023. december 31-én	29.883.581
Fejlesztési költségek	2.144.731
Beszerzés	0
Aktivált kamatok	874.420
Átsorolás befektetési célú ingatlanról	0
Kivezetések (értékesítés, birtokba adás)	-4.761.572
Záró érték 2024. június 30-án	28.141.160

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

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

A beruházáshoz kapcsolódóan 2023. és 2024. évben aktiválási ráta számítást alkalmazva arányosan aktiválta a hitelfelvételi költségeket, mind az általános, mind a speciális célú hitelek esetén.

Mivel a ténylegesen felmerül fejlesztési költségek (készlet érték) egyenlege kisebb, mint a 2024.06.30-ai záró hitelállomány, a tárgyévben felmerült kamatráfordításra aktiválási rátát kell alkalmazni.

A Csoport által kikalkulált aktiválási ráta alapján a felmerült kamatráfordítás 900%-át lehetett aktiválni a projektekre.

Hitelfelvételi költségek alakulása:

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.12.31	2024.06.30
Általános célú hitelek kamatráfordítása	1.616.377	874.420
Összesen aktivált időszaki kamat	1.616.377	874.420

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

Értékvesztés mozgástábla:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
Nyitó érték 2023. január 1-én	615.136
Értékvesztés	1.462.843
Értékvesztés visszaírása	-534.958
Záró érték 2023. december 31-én	1.543.021
Értékvesztés	2.130.298
Értékvesztés visszaírása	-47.579
Záró érték 2024. június 30-án	3.625.740

3.7. Vevői követelések

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.12.31	2024.06.30
Vevőkövetelések	2.319.958	1.081.224
Vevői értékvesztés	-17.968	-17.956
Összesen	2.301.990	1.063.268

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

2023.12.31-én 17.968 ezer forint, míg 2024.06.30-án 17.956 ezer forint hitelezési veszteséget azonosított a Csoport, így a vevőkövetelés nettó módon került elszámolásra.

A vevőkövetelések a 2023. évhez képest csökkentek, a Paskal Garden „A”, „B” és „C” épületeinek átadása miatt jellemzően a vételár utolsó 1-10%-nak kifizetése korlátozásra került a vevők számára az épület társasházi bejegyzésének és használatbavételi engedély megszerzésének időpontjáig, mely év vége előtt, 2023.12.20-án történt. Emiatt az utolsó vételárrészletek kifizetése, valamint a vevői hitelfolyósítás átcúszott 2024. I. félévre.

Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:
Nyitó érték 2023. január 1-én	938
Tárgyévi növekedés	17.030
Tárgyévi csökkenés (visszaírás)	-
Záró érték 2023. december 31-én	17.968
Tárgyévi növekedés	-
Tárgyévi csökkenés (visszaírás)	-12
Záró érték 2024. június 30-án	17.956

3.8. Adott kölcsönök

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.12.31	2023.06.30
Kölcsön - Schweidel Investment Kft	0	231.000
Kölcsön - Pöltenberg Investment Kft.	0	101.500
Összesen	0	332.500

A felsorolt kölcsön éven belüli lejáratú, emellett a vállalkozásoknak adott kölcsönök mindegyike kamatmentes.

A rövid lejáratú kölcsönök mozgása:

<i>adatok ezer forintban</i>	
Nyitó érték 2023. január 1-én	5.000
Kölcsön nyújtás	0
Kölcsön törlesztés	-5.000
Kompenzáció	0
Záró érték 2023. december 31.-én	0
Kölcsön nyújtás	332.500
Kölcsön törlesztés	0
Záró érték 2024. június 30.-án	332.500

3.9. Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.12.31	2024.06.30
Lízingkövetelések	211.567	199.813
Lízingkövetelések összesen	211.567	199.813

Egyéb követelések

Adott előlegek	5.152.549	3.449.074
Részesedések értékesítéséből származó követelés	220.000	220.000
Vevői előleg áfa	469.103	241.978
Áfa követelés	78.215	18.965
Osztalék követelés	220.000	-
Részesedésvásárlások kapcsán fennálló követelés	400.000	-
Különféle egyéb követelések	445.831	2.136.162
Aktív időbeli elhatárolások	682.989	2.307.326
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások összesen	7.668.687	8.373.505
Egyéb követelések értékvesztése:	-125.629	-91.113
Összesen:	7.543.058	8.282.392
<i>Ebből pénzügyi eszközök:</i>	<i>1.364.046</i>	<i>2.375.127</i>
<i>Ebből nem pénzügyi eszközök:</i>	<i>6.179.012</i>	<i>5.907.265</i>
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek		
Ingatlanközvetítői jutalék, ügyvédi díj	255.262	273.129
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek összesen	255.262	273.129

A Csoport külön soron, a lízingkövetelések között mutatja ki az IFRS 16 szerinti operatív lízingből származó követeléseit, amelyek a Sundell Estate Nyrt. lízingbeadói tevékenységéből fakadnak. Az operatív lízingből származó követelések egyenlege 2023.12.31-én 211.567 ezer Ft, míg 2024.06.30-án 199.813 ezer forint volt.

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

A Csoport a 2023. és 2024. évben hitelkockázatot azonosított az 500 millió forint feletti adott előlegek esetén, így ahol ezt szükségesnek látta, értékvesztést számolt el, 2023.12.31-én 125.629 eFt, 2024.06.30-án 60.855 eFt értékben.

Egyéb követelésekre képzett értékvesztés változása:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:
Nyitó érték 2023. január 1-én	-
Növekedés	125.629
Csökkenés (visszairás)	-
Záró érték 2023. december 31-én	125.629
Növekedés	-
Csökkenés (visszairás)	-34.516
Záró érték 2024. június 30-án	91.113

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

3.10. Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek

<i>adatok ezer forintban</i>	Minősítési kategória	2023.12.31	2024.06.30
Készpénz állomány	-	48	48
Bankbetétek Ft-ban	Baa1, Baa3, A3	110.834	345.141
Bankbetétek euró-ban	Baa3	5.393	1.635
Bankbetétek óvadék	n/a	0	0
Összesen		116.275	346.824

A Csoport nem rendelkezik jelentős készpénz állománnyal. A Csoport célja, hogy megbízható bankokat válasszon hosszú távú partnernek, csökkentve a kockázatát annak, hogy egy adott bankot ért esetleges negatív következmények kihatással legyenek a Csoport működésére. Amely bank esetében elérhető minősítés, ott a Moody's minősítési kategóriát követi – azok közül is a hosszú távú betétekre vonatkozó értékeket. A MagNet Bank Zrt. és a Gránit Bank Zrt. nem rendelkezik hitelminősítéssel, azonban ezen bankoknál csak 5% alatti a fenti egyenlegről a pénzeszközök összege.

3.11. Saját tőke

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.12.31	2024.06.30
Jegyzett tőke	25.000	25.000
Tőketartalék	2.080.000	2.080.000
Eredménytartalék	8.364.952	6.048.776
Egyéb tartalékok és tőkeelemek	360.987	-88.864
Visszavásárolt saját részvény	-1.102.000	-1.102.000
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen	9.728.938	6.962.912
Nem ellenőrző érdekeltség	8.372.200	7.328.192
Saját tőke összesen	18.101.138	14.291.104

3.11.1. Jegyzett tőke és törzsrészesvények alakulása

<i>adatok ezer forintban</i>	Jegyzett tőke változása	Névérték (Ft/db)	Mennyiség (db)
Nyitó érték 2023. január 1-én	25.000	1 Ft	25.000.000
Névérték változás	-	-	-
Tárgyévi részvénykibocsátás	-	-	-
Záró érték 2023. december 31-én	25.000	1 Ft	25.000.000
Névérték változás	-	-	-
Tárgyévi részvénykibocsátás	-	-	-
Záró érték 2024. június 30-án	25.000	1 Ft	25.000.000

A GOPD Nyrt. jegyzett tőkéje 2024. június 30-án 25.000 ezer Ft, mely 25.000.000 darab, egyenként 1 forint névértékű törzsrészesvényből áll. Az IFRS szerinti jegyzett tőke megegyezik a cégbíróságon bejegyzett alaptőkével.

3.11.2. Tőketartalék

<i>adatok ezer forintban</i>	Tőketartalék
Nyitó érték 2023. január 1-én	2.080.000
Tárgyévi részvénykibocsátás névértéken felüli része	0
Záró érték 2023. december 31-én	2.080.000
Záró érték 2024. június 30-án	2.080.000

A tőketartalék összegében a 2023.12.31.-i állapothoz képest nem történt változás a 2024. évben.

3.11.3. Eredménytartalék

<i>adatok ezer forintban</i>	Eredménytartalék
Nyitó érték 2023. január 1-én	10 951 034
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	-2.592.149
Tárgyévi eredmény	6.066
Záró érték 2023. december 31-én	8.364.952
Tárgyévi eredmény	-2.316.177
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0
Záró érték 2024. június 30-án	6.048.776

3.11.4. Egyéb tartalékok és tőkeelemek

<i>adatok ezer forintban</i>	Egyéb tartalékok és tőkeelemek
Nyitó érték 2023. január 1-én	-
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	360.987
Záró érték 2023. december 31-én	360.987
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	-449.851
Záró érték 2024. június 30-án	-88.864

3.11.5. Nem ellenőrző érdekeltség

A csoport alábbi tagjai rendelkeznek nem ellenőrző érdekeltséggel:

Entitás neve	Székhely	2023.12.31	2024.06.30
Copa Carpa Sundell Estate Nyrt.*	Magyarország	0,00%	0,00%
Meqhlyn Kft.	Magyarország	24,73%	24,83%
Piandos Kft.	Magyarország	9,09%	9,09%
		33,33%	33,33%

A SunDell Estate Nyrt. részesedés értéke 24,83%, tekintettel arra, hogy a GOPD Nyrt. és az MFB Invest Zrt. között kötött befektetési és szindikátusi megállapodás alapján a GOPD Nyrt. szempontjából az MFB Invest Zrt., valamint az MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap részesedése nem minősül nem ellenőrző részesedésnek.

Entitás neve	Nem ellenőrző érdekeltség jutó eredmény		Nem ellenőrző érdekeltség értéke	
	2023.12.31	2024.06.30	2023.12.31	2024.06.30
Copa Carpa Kft.	-5.429	0	0	0
Sundell Estate Nyrt.	-36.654	-209.772	8.082.272	7.066.323
Meqhlyn Kft.	-77	-852	211.059	183.755
Piandos Kft.	131	-757	78.869	78.112
Összesen	-42.029	-211.381	8.372.200	7.328.191

Az alábbi táblázat a nem ellenőrző érdekeltségek mozgásait tartalmazza:

adatok ezer forintban	Magyarázat	2023.12.31	2024.06.30
Nyitó egyenleg január 1-jén		13.062.302	8.372.052
Leányvállalatok megszerzése	[1]	289.875	0
Osztalék nem ellenőrző részesedésnek	[2]	-1.215.000	-832.627
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó eredmény	[3]	-42.029	-211.381
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	[4]	-3.722.948	0
Leányvállalat értékesítése	[5]	0	0
Saját részvény visszavásárlás értékesítés	[6]	0	0
Záró egyenleg december 31-én		8.372.200	7.328.192

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

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

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

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

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

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

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.12.31	2024.06.30
Kötvénytartozások	18.654.137	19.302.503
Hosszú lejáratú hitelek	2.662.480	3.292.890
Összesen	21.316.617	22.595.393

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

<i>adatok ezer forintban</i>	GOPD – 2031/A kötvény
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2021.12.16
Futamidő lejárat	2031.12.16
Ügyleti kamatláb	4,95%
Piaci kamatláb	6,16%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	5.593.585
Kamattámogatás (prémium érték)	584.245
2022. évi kamat	294.603
2022. évi törlesztés	-272.250
Könyv szerinti érték 2022. december 31-én	5.044.548
Tárgyévi kamat	310.326
Törlesztés (kamatfizetés)	-272.250
Kötvénykötelezettség 2023. december 31-én	5.082.624
Tárgyévi kamat	153.900
	5.236.524

ebből rövid lejáratú kötelezettség 153.900

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	Sundell – 2030/A kötvény
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2020.11.10
Futamidő lejárat	2030.11.12
Ügyleti kamatláb	3,25%
Piaci kamatláb	6,20%
Kötvénykötelezettség értéke 2024. június 30-án	10.143.278
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	299.726

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	Sundell – 2031/A Green kötvény
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2021.07.09
Futamidő lejárat	2031.07.09
Ügyleti kamatláb	3,65%
Piaci kamatláb	6,24%
Kötvénykötelezettség értéke 2024. június 30-án	5.056.232
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	150.329

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	MFB Invest kölcsön 2023. év
Visszaváltási kötelezettség	
Folyósítás dátuma	2023.12.06
Futamidő lejárat	2027.02.28
Ügyleti kamatláb	6,00%
Piaci kamatláb	15,15%
Bevont forrás	3.356.500
Kezdeti költségek	116.028
Kamattámogatás	501.442
Tárgyévi kamat	26.593
Törlesztés	0
Kötelezettség 2023. december 31.-én	2.765.623
Tárgyévi kamat	218.683
Törlesztés	-107.408
Kamattámogatás korrekció	120.808
Kötelezettség 2024. június 30.-án	2.997.707
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>559.417</i>

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

<i>adatok ezer forintban</i>	XPDON – NHP hitel
Hosszú lejáratú hitel	
Kibocsátás dátuma	2020.09.28
Futamidő lejárat	2040.09.20
Ügyleti kamatláb	2,5%
Piaci kamatláb	11%
Hosszú lejáratú hitel értéke 2024. június 30-án	480.645

A SunDell Estate Nyrt. 2024. február 1-én hosszú lejáratú kölcsönszerződést kötött a CARION Finanszírozási Centrum Zrt-vel, a tulajdonában álló 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatti villa épület felújításának finanszírozására. A felvett hitel összege 379.117 eFt, futamidejének lejárat 2030.01.07, tőke és kamattörlesztés 8 havi türelmi idő után havonta történik egyenletes eloszlásban. A folyósítás napja 2024.06.27-én történt, tekintettel arra, hogy a Csoport ezen kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken tartja nyilván, a félévi fordulónaphoz közeli időpont miatt eltekintett a piaci kamatláb meghatározásától, a nominális kamatláb évi 6%.

<i>adatok ezer forintban</i>	Beruházási hitel
Hosszú lejáratú hitel	
Kibocsátás dátuma	2024.06.27.
Futamidő lejárat	2030.01.07.
Ügyleti kamatláb	6%
Hosszú lejáratú hitel értéke 2024. június 30-án	373.955

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

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

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

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

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

Ezekon felül, a zöld kötvény esetében a felhasználást az erre a célra létrehozott Zöld kötvény 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

3.13. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.12.31	2024.06.30
GOPD NKP kötvény prémium érték hosszú lejáratú része	403.744	379.906
MFB Invest szindikátusi megállapodásból származó kötelezettség	8.636.196	9.014.782
Összesen	9.039.940	9.394.688

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

nettó értéke pedig aktiválásra kerül a készletekre, mint hitelfelvételi költség. Éven belüli, rövid lejáratú részük pedig az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek közé kerül átsorolásra.

A GOPD Nyrt. az MFB Invest Zrt-vel kötött befektetési és szindikátusi megállapodás alapján 2022-ben 1.510 db, míg 2023-ban 6.043 kötelező SunDell részvény visszavásárlást hajtott végre, mely csökkenti a kötelezettséget. 2024. első félévében a szerződést megkötötte a GOPD Nyrt. az MFB Invest Zrt.-vel a 6.043 db SunDell részvény visszavásárlására, de a részvények vételára csak a fordulónap után került rendezésre.

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

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	MFB Invest kölcsön
Visszaváltási kötelezettség	
Kibocsátás dátuma	2022.04.01
Futamidő lejárat	2029.12.31
Ügyleti kamatláb	8,50%
Piaci kamatláb	9,51%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	8 575 700
2022. évi kamat	611.951
2022. évi törlesztés	-171.892
Visszaváltási kötelezettség 2022. december 31-én	9.015.759
Tárgyévi kamat	857.827
Törlesztés	-347.343
Visszaváltási kötelezettség 2023. december 31-én	9.526.243
Tárgyévi kamat	450.699
Törlesztés	-511.461
Visszaváltási kötelezettség 2024. június 30-án	9.465.481
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	450.699

3.14. Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.12.31	2024.06.30
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	909.520	559.467
Összesen	909.520	559.467

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

Rövid lejáratú kölcsönök feltételei:

<i>adatok ezer forintban</i>	Effektív kamatláb (EIR)	Lejárat	2023.12.31	2024.06.30
Build IT kölcsön	0%	éven belüli	0	50
Egyéb társaságtól kapott kölcsön	0%	éven belüli	350.103	0
MFB hitel rövid lejáratú része	6%	éven belüli	559.417	559.417
Összesen			909.520	559.467

3.15. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.12.31	2024.06.30
Szállítói kötelezettségek	365.885	707.316
Összesen	365.885	707.316

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

3.16. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.12.31	2024.06.30
Adók és járulékok	136.016	186.027
Passzív időbeli elhatárolások	1.436.492	2.457.560
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	281.880	586.020
Kötvény és visszaváltási kötelezettség kamat rövid lejáratú része	1.774.607	1.105.521
Összesen	3.628.995	4.335.128
<i>Ebből: pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>2.322.111</i>	<i>2.342.700</i>
<i>Ebből: nem pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>1.306.884</i>	<i>1.992.428</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>	2023.12.31	2024.06.30
Generálkivitelezői költségek, műszaki ellenőri tevékenységek, könyvvizsgálati díj, tanácsadói szolgáltatások	656.224	838.850
Árbevétel elhatárolás	701.515	1.612.881
Bankköltség	1.212	1.737
Kamatelhatárolás és egyéb költség	77.541	4.092
Összesen	1.436.492	2.457.560

A Csoport a felmerült anyag- alvállalkozói és egyéb költségek elhatárolásai között az épületépítési projekt-szervezés tevékenysége kapcsán elhatárolt költségek szerepelnek. A 2023. és a 2024. évi árbevétel elhatárolás a Sundell Estate Nyrt.-hez kapcsolódik.

3.17. Szerződéses kötelezettségek (vevőktől kapott előlegek)

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.12.31	2024.06.30
Paskal Rose Lakópark vevői előlegek és foglalók	71.650	42.650
Paskal Garden Lakópark vevői előlegek és foglalók	3.039.449	403.281
Hárshegy Resort előlegek	200.000	0
Körönd koncepció vevői előlegek	960.000	785.000
West5 Lakópark Csata utca vevői előlegek és foglalók	33.203	2.160
Hun utca (Catanum) vevői előlegek és foglalók	2.046.072	4.541.960
Paskal Rose 2 lakópark előlegek és foglalók	1.508.732	2.656.727
Üllő vevői előlegek és foglalók	11.300	57.355
Erzsébet királyné útja (Grado) vevői előlegek és foglalók	0	289.571
Összesen	7.870.406	8.778.704
<i>Ebből: hosszú lejáratú</i>	<i>2.046.072</i>	<i>4.831.531</i>
<i>Ebből: rövid lejáratú</i>	<i>5.824.334</i>	<i>3.947.173</i>

A Csoport a szerződéses kötelezettségek között mutatja ki az értékesített lakásokhoz kapcsolódó vevői előlegeket. Éven túli vevői előleg 2023. és 2024. évben a Hun utcai projektre kapott vevői előleg, ugyanis az építkezés várhatóan egy éven túl fejeződik be. Az éven túli előleg tartalmaz jelentős finanszírozási komponens, melynek értékét a kimutatott előleg összege tartalmazza (187.169 eFt).

A Csoportnak a SunDell Estate Nyrt. felvásárlását követően jelenleg négy folyamatban lévő és öt befejezett beruházási projektje van. Mind a kilenc lakóparkban az értékesítés folyamatos. Az ingatlanok átadásakor a vevői előlegek kivezetésre kerülnek.

3.18. Pénzügyi instrumentumok valós értéke

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke értékelési kategóriánkként:

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

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

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2024. június 30

<i>adatok ezer forintban</i>	Könyv szerinti érték	Valós érték
2024. június 30		
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	346.824	346.824
Vevői követelések	1.063.268	1.063.268
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	8.282.392	8.282.392
Összesen	9.692.484	9.692.484

<i>adatok ezer forintban</i>	Könyv szerinti érték	Valós érték
2024. június 30		
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvénykötelezettséget is)	22.975.299	18.662.082
Kölcsönkötelezettség	9.014.782	6.807.521
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	707.316	707.316
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	559.467	559.467
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	2.342.701	2.342.700
Összesen	35.599.566	29.079.087

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. 2023. és 2024. évben a GOPD által kibocsátott NKP kötvények kibocsátása óta a piaci kötvényhozamok emelkedtek, így azok valós értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értékük. A SunDell Estate Nyrt-hez kapcsolódó NKP és Green kötvények az IFRS 3 szabályainak megfelelően az akvizíció pillanatában valós értéken kerültek felvételre.

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő magyarázatok

4.1. Árbevétel és egyéb működési bevételek

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

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.06.30	2024.06.30
Saját fejlesztésű ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel	6.613.007	5.503.389
Garázsok, üzlethelyiségek bérletéből származó bevétel	73.100	84.033
Operatív lízingből származó árbevétel	164.293	232.029
Egyéb bevétel	140.201	39.803
Összesen	6.990.601	5.859.254

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

Az eladott ingatlanok száma 2023. évben a Csoportban 196 db, 2024. évben 221 db volt.

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

Az egyéb működési bevételek között a káreseményekkel kapcsolatos bevétel, késedelmi kamat, befektetési célú ingatlanok eladásából származó árbevétel, illetve készletek visszaírt értékvesztése van kimutatva.

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.06.30	2024.06.30
Készletek visszaírt értékvesztése	135.202	39.279
Kapott kártérítés, foglaló	4.999	490
Befektetési célú ingatlanok értékesítése	0	0
Egyéb bevétel	0	34
Összesen	140.201	39.803

4.1.1. IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2023.06.30	2024.06.30
Lízingbevétel (kivéve az indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételeket) (+)	164.293	232.029
Indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételek (+)	0	0
Lízingbevétel összesen	164.293	232.029

A nem felmondható operatív lízingszerződések alapján a jövőbeli minimális bérleti díjak 2024. június 30-án a következők:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2023.06.30	2024.06.30
Éven belül esedékes	185.565	283.501
1.évben esedékes	371.130	475.586
2.évben esedékes	371.130	475.586
3.évben esedékes	371.130	475.586
4.évben esedékes	371.130	424.046
5.évben esedékes	371.130	424.046
5 éven túl esedékes	1.484.520	1.200.000
Összesen	3.525.735	3.758.351

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

4.2. Saját termelésű készletek állományváltozása

A Csoport az aktivált saját teljesítmények között a saját termelésű készletek állományváltozását mutatja ki. A Csoport a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő épületeken és telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az értékesített ingatlanok ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki, melynek értéke a tárgy félévben -666.164 ezer Ft, míg előző félévben -731.587 ezer Ft volt.

4.3. Anyagköltségek

A Csoport az anyagköltségek között jellemzően a közüzemi díjakat és a vásárolt telkek értékét mutatja ki, melyek a tárgy félévben 10.840 ezer Ft-ot, míg előző félévben 26.297 eFt-ot tettek ki.

4.4. Igénybe vett szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.06.30	2024.06.30
Szállítás-rakodás, raktározás költségei	0	5
Hirdetés, reklám, marketing költségei	33.378	9.357
Ügyviteli, számviteli és tanácsadási szolgáltatások költségei	93.608	101.172
Pénzügyi tanácsadás	0	57.700
Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége	4.359.628	3.889.922
Értékesítéshez felmerült szolgáltatások költségei	0	87.962
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	355.603	-304.943
Összesen	4.842.217	3.841.175

A Csoport az igénybe vett szolgáltatások között mutatja ki a lakóparkokhoz kapcsolódó marketing és építkezési költségeket, az ügyviteli és számviteli szolgáltatások költségeit, valamint az egyéb igénybe vett szolgáltatások költségeit.

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

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

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

4.5. Eladott áruk beszerzési értéke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2023.06.30	2024.06.30
Eladott áruk beszerzési értéke	1.327.662	3.093.154
Összesen	1.327.662	3.093.154

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

4.6. Egyéb szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.06.30	2024.06.30
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	10.479	1.994
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	46.012	43.942
Biztosítási díjak	4.377	2.059
Részvények forgalomban tartási díja	7.055	6.992
Különböző egyéb költségek (posta)	0	26
Összesen	67.923	55.014

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

4.7. Személyi jellegű ráfordítások

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.06.30	2024.06.30
Béreköltségek	143.024	159.874
Bérbírálatok	17.532	2.016
Személyi jellegű egyéb kifizetések	1.235	18.796
Összesen	161.791	180.686

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák a béreköltségeket és a bérbírálatokat, valamint a személyi jellegű egyéb kifizetéseket. A bérek és kifizetések összege nem tartalmaz átszervezési költségeket és egyéb, a munkaviszony megszűnésekor adott juttatásokat.

A Csoport átlagos statisztikai állományi létszáma a tárgyidőszakban 12 fő, előző időszakban 13 fő volt.

4.8. Értékcsökkenés és amortizáció

A Csoport az értékcsökkenés és amortizációs leírás során mutatja ki az immateriális javak és tárgyi eszközök amortizációját és értékcsökkenést. Az értékcsökkenés lineáris módszerrel kerül elszámolásra. Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése a tárgyidőszakban 1.833 ezer forint, míg előző időszakban 1.456 ezer forintot tett ki.

A tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenést és amortizációt a 3.2 pont tartalmazza.

4.9. Egyéb működési ráfordítások

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.06.30	2024.06.30
Kötbér, késedelmi kamat és behajtási költségátalány	342	21.270
Elszámolt adók, illetékek, hozzájárulások	50.961	20.568
Tárgyi eszközökre, vevői követelésekre elszámolt értékvesztés	0	0
Készletekre elszámolt értékvesztés	33.449	0
Különféle egyéb ráfordítások	1.532	544
Innovációs járulék	0	0
Összesen	86.284	42.382

Az egyéb működési ráfordítások között kerülnek elszámolásra a késedelmi kamatok, a behajtási költségátalány, a helyi önkormányzatokkal elszámolt telekadók és építményadók, innovációs járulék, vevői és egyéb követelésekre és tárgyi eszközökre elszámolt értékvesztés, az adott támogatás, valamint az egyéb kerekítési különbözetek.

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

4.10. Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2023.06.30	2024.06.30
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	0	313.944
Befektetési célú ingatlanok értékelési vesztesége	-272.909	
Összesen	-272.909	313.944

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

4.11. Pénzügyi műveletek eredménye

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.06.30	2024.06.30
Pénzügyi műveletek bevételei		
Kapott kamatok	0	0
Árfolyamnyereség	9.871	2.411
Egyéb pénzügyi műveletek	28.741	27.030
Bevételek összesen	38.612	29.441

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.06.30	2024.06.30
Pénzügyi műveletek ráfordításai		
Fizetett kamatok	878.195	695.842
Árfolyamvesztés	6.172	15.611
Ráfordítások összesen	884.367	711.453

A fizetett kamatok között kerül kimutatásra a beruházási és fejlesztési hitelek, valamint a kötvény után fizetendő kamatok szintén ezen a soron vannak kimutatva. Az árfolyamveszteség a deviza- és valutakészletek ártértékeléseiből adódik. Az általános célú hitelek (kötvények) kamata aktiválásra került, így az a készletek között jelenik meg. (lsd. 3.6 megjegyzés készletek)

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

A társult és közös vezetésű vállalkozások saját tőke változásából a Csoportra jutó rész 2023. június 30-án 22.124 eFt, míg 2024. évben 0 eFt volt, mivel nincsen már a Csoportban társult és közös vezetésű vállalkozás.

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

4.13. Nyereségadók

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.06.30	2024.06.30
Társasági adó	-9.858	-30
Helyi iparüzési adó	0	0
Összesen	-9.858	-30
Halasztott adó (- ráfordítás/ + bevétel)	-319	20.950
Összesen	-319	20.920
Adóráfordítás	-10.177	0

Az effektív adó levezetést az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>adatok ezer HUF-ban</i>	Magyar- rázatok	2023.06.30	2024.06.30
Adózás előtti eredmény		-1.351.156	-2.400.064
Anyavállalat nyereségadó kulcsával (9%) számított elvárt nyereségadó		0	0
Adóhatások:			
Leányvállalat értékesítésén keletkezett eredmény adóhatása	[1]	0	0
Leányvállalatok megszerzésekor keletkezett negatív üzleti vagy cégérték adóhatása	[2]	0	0
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés adóhatása	[3]	1.191	0
Társult és közös vezetésű vállalatok értékesítésén keletkezett eredmény	[1]	0	0
Tőkemódszeres részesedés valós érték különbözete leányvállalattá válás miatt	[4]	0	0
Korábbi években képzett elhatárolt veszteség leírása	[5]	0	0
Egyéb	[6]	8.186	0
Nyereségadó		10.177	0

[1] Az adóhatóságnál bejelentett részesedések értékesítéséből származó tőkejövedelem nem adóköteles jövedelem.

[2] A leányvállalatok megszerzésekor keletkezett negatív üzleti vagy cégérték kapcsán a Csoport nem képzett halasztott adót.

[3] A Csoport nem képzett halasztott adót a tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés kapcsán, mivel a társaság kontrollálja a tételek visszafordulását, és az a belátható jövőben nem várható.

[4] A Sundell Estate Nyrt. feletti kontroll megszerzésekor a Csoport nem képzett halasztott adót a korábban birtokolt tőkerészesedések akvizíció időpontjára érvényes valós és tőkemódszerrel értékelt érteke közötti különbözetre.

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

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

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

4.14. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

EPS (alap és hígított) folytatódó tevékenység	2023.06.30	2024.06.30
Adózott eredmény (eFt)	-1.047.252	-2.316.459
Folytatódó tevékenységből	-1.047.252	-2.316.459
Megszűnő tevékenységből	0	0
Törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (db)	25.000.000	24.000.000
Egy törzsrészesvényre jutó eredmény a részesvények súlyozott átlagos száma alapján (Ft/db)	-41,89	-96,52
Folytatódó tevékenységből	-41,89	-96,52
Megszűnt tevékenységből	0,00	0,00

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. 2023. december 31-én és 2024. 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 törzsrészesvények darabszáma 25.000.000 db, a Csoport rendelkezik 1.000.000 db visszavásárolt saját részesvénnyel.

5. Felvásárlások és értékesítések

5.1. 2024 során történt felvásárlások

5.1.1. Akvizíciók

A tárgy félévben a Csoportban nem történt akvizíció.

5.2. 2024 során történt értékesítések

5.2.1. Üzletrész értékesítések

A tárgy félévben a Csoportban nem történt üzletrész értékesítés.

6. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

6.1. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.06.30	2024.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	32.109	25.780
Kulcspozícióban lévő vezető által irányított vállalkozás	0	0
Nem irányító érdekelttség	0	710.000
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
Összesen	32.109	735.780

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

6.2. Termékek és szolgáltatások beszerzése

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.06.30	2024.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	6.431.346	690
Összesen	6.431.346	690

Az építkezések generálkivitelezési munkálatait a SunDell Estate Nyrt. és leányvállalatai legfőképpen a DakotaÉpítő Kft.-től veszi igénybe szokásos kereskedelmi feltételek szerint. A generálkivitelező 2022.10.11-től 2023.09.10-ig kapcsolt vállalkozása a Csoportnak, utána vezető tisztségviselő változás miatt már nem. Generálkivitelezési költsége, illetve generálkivitelezésre adott előlegek összege 2023. évben 2023.06.30-ig terjedő időszakban 6.030.266 eFt.

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

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

Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben (adatok ezer forintban)	2023.12.31	2024.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
A Csoport leányvállalatának kulcspozícióban lévő vezetője	12.637	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
Összesen	12.637	0

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

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

Szolgáltatások beszerzése (adatok ezer forintban)	2023.12.31	2024.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás (beruházásra adott előleg)	4.207.432	0
Összesen	4.207.432	0

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

Kapcsolt felektől kapott kölcsönök (adatok ezer forintban)	2023.12.31	2024.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	5.600	0
Összesen	5.600	0

Kapcsolt feleknek adott kölcsönök (adatok ezer forintban)	2023.12.31	2024.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	101.500	0
Összesen	101.500	0

A kapott kölcsönök egy éven belül esedékesek, rövid lejáratúak és kamat nem került rájuk felszámításra. A kölcsönök valós értéke megegyezik azok könyv szerinti értékével. 2023. és 2024. évben a kapott kölcsönökre nem képzett értékvesztést a Csoport.

6.6. Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók

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

6.6.1. Adott kölcsönök

A Csoport sem a kulcspozícióban lévő vezetőknek, sem pedig a tulajdonosoknak nem folyósított kölcsönt a 2023. és 2024. üzleti évben.

6.6.2. Kapott kölcsönök

<i>adatok ezer forintban</i>	Tulajdonosok
Nyitó egyenleg 2023.01.01-jén	19
Kölcsön törlesztés	-19
Kölcsön nyújtás	0
Kamat	0
Záró egyenleg 2023.12.31-én	0
Kölcsön törlesztés	0
Kölcsön nyújtás	0
Kamat	0
Záró egyenleg 2024.06.30-án	0

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

6.6.3. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.06.30	2024.06.30
Leányvállalat kulcspozícióban lévő vezetője (ingatlan értékesítés)	787.379	77.733
Leányvállalat kulcspozícióban lévő vezetőjének közeli hozzátartozója	176.486	176.486
Összesen	963.865	254.219

6.6.4. Termékek és szolgáltatások beszerzése

<i>adatok ezer forintban</i>	2023.06.30	2024.06.30
Leányvállalat kulcspozícióban lévő vezetője által ellenőrzött társaság (tervezési szolgáltatás)	40.000	34.600
Összesen	40.000	34.600

6.7. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Megnevezés (adatok ezer forintban)	2023.06.30	2024.06.30
Tiszteletdíj Igazgatóság	10.560	10.990
Tiszteletdíj Audit/Felügyelő Bizottság	8.082	7.800
Munkabér	19.080	16.509
Járulékok	2.480	2.147
Összesen	40.202	37.446

Az GOPD Csoport kulcspozícióban lévő tagjai, azaz az Igazgatósági tagok, egy kivétellel, kizárólag tiszteletdíjban részesültek a 2023. és a 2024. üzleti évben.

7. Pénzügyi kockázatkezelés

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

7.1. Pénzügyi kockázatkezelési politika

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

7.1.1. Piaci kockázat

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

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

Cash flow és kamatláb kockázat

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

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

Árfolyamkockázat

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

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

7.1.2. Likviditási kockázat

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

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

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

A Csoport pénzállománya stabil, az épülő projekteken az ingatlanok előértékesítéséből a vevői befizetések folyamán biztosítják a cash flow-t, rövid lejáratú áthidaló hitelek mellett.

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

<i>adatok ezer forintban</i>	1 és 12 hónap között esedékes	1 és 2 év között esedékes	2 és 5 év között esedékes	5 éven túl esedékes
2023. december 31				
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	2.455.994	6.250.112	13.519.863	21.697.124
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	108.714	0	403.744	0
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	305.103	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	365.885	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3.604.995	0	24.000	0
Tényleges adókötelezettség	7.018	0	0	0
Összesen	6.847.709	6.250.112	13.947.607	21.697.124

<i>adatok ezer forintban</i>	1 és 12 hónap között esedékes	1 és 2 év között esedékes	2 és 5 év között esedékes	5 éven túl esedékes
2024. június 30				
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	2.614.778	6.322.566	22.384.601	13.886.388
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	379.906	0
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	559.467	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	707.316	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	2.226.575	0	116.125	0
Tényleges adókötelezettség	14	0	0	0
Összesen	6.108.150	6.322.566	22.880.632	13.886.388

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.

Azon vevőkövetelések, szállítóknak adott előlegek tekintetében, amelyek esetén egy partner felé 500 millió forint feletti követelés állt fenn, a Csoport a teljes élettartam alatt várható veszteség meghatározását a 2.6.9.2 pontban bemutatott értékvesztési mátrixtól eltérően, egyedileg vizsgálta meg. A várható veszteség

meghatározása három lehetséges jövőbeli kimenetel, szcenárió vizsgálatával történik, melyek bekövetkezése esetén a Csoport kiszámolja a várható értékvesztést, majd becsült bekövetkezési valószínűséget társít a szcenáriókhoz, ezek súlyozott összegeként adja meg a Csoport a teljes élettartam várható egyedi értékvesztését. 2023.12.31-re vonatkozóan ilyen módon a Csoport két partner esetén állapított meg egyedileg várható értékvesztést, a Csoportnak konszolidált szinten 5,01 milliárd forint adott előlege állt fenn a szállító felé, amelyre 125.629 eFt várható értékvesztést számolt el. 2024.06.30-án a Csoport ezt újra felülvizsgálta és tekintettel az előleg összegének csökkenésére (előleg elszámolás történt a generálkivitelezőkkel, a jelenlegi előleg állomány 3,4 milliárd forint), az elszámolt értékvesztésből visszaírt 34.516 eFt-ot, így az értékvesztés egyenlege jelenleg 91.113 eFt.

Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások

<i>adatok ezer forintban</i>	Hosszú lejáratú köölcsönök és hite- lek	Egyéb hosszú lejá- ratú kötelezettsé- gek	Rövid lejáratú köölcsönök és hite- lek	Összesen
Nyitó érték - 2023. január 1.	19 107 479	8 563 997	122 019	27 793 495
Pénzáramok	3.438.405	530.003	787.501	4.755.909
Kamat	-1.229.266	0	0	-1.229.266
Leányvállalat megszerzése	0	0	0	0
Leányvállalat értékesítése	0	0	0	0
Kötvényhez kapcsolódó támogatás	0	-54.060	0	-54.060
Egyéb	0	0	0	0
Záró érték - 2023. december 31.	21.316.618	9.039.940	909.520	31.266.078
Pénzáramok	1.922.017	378.586	-350.053	1.950.550
Kamat	-643.241	0	0	-643.241
Kötvényhez kapcsolódó kamattámogatás	0	-23.838	0	-23.838
Egyéb	0	0	0	0
Záró érték - 2024. június 30.	22.595.393	9.394.688	559.467	32.549.549

7.2. Tőke kezelése

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

Tőkeáttételi mutató

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

Megnevezés	Képlet	2023.12.31	2024.06.30
Tőkeáttételi mutató (Idegen és saját tőke aránya)	Hosszú lejáratú hitel és kötvény kötelezettségek/ Saját tőke	167,71%	223,85%

A Csoport hosszú távú tőkeszerkezeti célkitűzése 100%-os tőkeáttételi mutató (idegen és saját tőke aránya) fenntartása. A Csoport ehhez viszonyulva törekszik a tőkeáttételi mutató [70%-130%]-os sávban tartására.

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

- nem hajt végre lépést;

- saját tőkét emel tőkebevonással;
- idegen tőkét emel kötvénykibocsátással;
- saját tőkét csökkent osztalékfizetéssel.

Kötvénykibocsátás esetén a Csoport előnyben részesíti a fedezetlen szenior kötvény finanszírozási formát, mivel más alternatívákhoz képest kedvező finanszírozás, nincs szükség fedezetre, kedvező futamidővel rendelkezik (10 év).

Ugyan 2023.12.31-én és 2024.06.30-án a mutató magasabb, mint a meghatározott 70%-130% közötti sáv, főként a 2023. évben a Meqhlyn Kft. és Copa Carpa Kft. üzletrészeinek megvásárlására felvett hitel miatt, a vezetőség a tőkeszerkezet vizsgálatát követően úgy döntött, hogy nem hajt végre lépést. A vezetőség a hosszútávú tőkeszerkezeti célkitűzésnek megfelelően fenntartja a lehetőséget saját tőke bevonására.

8. Egyéb kiegészítő információk

8.1. Mérlegen kívüli tételek

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

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

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

Függő követelések – szerződéses értékesítések

Projekt neve	Szerződéses értékesítés	Függő követelés	adatok ezer Ft-ban
	2024.06.30	2023.12.31	Függő követelés 2024.06.30
Paskal Garden	2.237.690	2.143.216	770.747
West5 Lakópark	3.509.602	513.200	302.335
Hárshegy Resort	974.173	110.510	-
Kodály Körönd	1.152.000	50.000	50.000
Paskal Rose 2	4.805.776	1.561.559	892.994
Hun utca	6.048.739	2.675.148	1.493.760
Erzsébet királyné útja	1.082.330	-	795.151
Üllő	318.925	44.900	154.134
Összesen	20.129.236	7.098.533	4.459.121

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

Beruházási kötelezettségvállalások

adatok ezer Ft-ban

Projekt neve	2023.12.31	2024.06.30
Budakeszi út	119.230	240.113
Üllő	238.200	685.350
Hun utca	5.885.049	3.497.187
Paskal Rose 2	3.631.356	2.600.766
Erzsébet királyné útja	5.092.736	2.436.051
Zsigárd utca	30.000	30.000
Hajdú utca	18.100	43.000
Összesen	15.014.671	9.532.466

GOPD Nyrt. és Copa Carpa Kft.

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

A GOPD Nyrt. a fenti garanciaszerződés alapján keletkező tartozásaira az alábbi biztosítékokat nyújtotta a Bank felé: a Bank javára óvadék került alapításra Copa Carpa Kft. és a Meqhlyn Kft. tulajdonában lévő 125.000-125.000 db, valamint a GOPD Nyrt tulajdonában lévő 175.000 db SunDell Estate Nyrt.-ben lévő törzsrészcsevényre, továbbá a GOPD Nyrt. zálogjogot biztosít a Banknak a GOPD Nyrt-nek a Sundell Estate Nyrt-vel szembeni osztalék, illetve osztalékelőleg jogcímen fennálló követelésén.

Az MKB Bank Nyrt., mint értékpapírszámla-vezető a szerződés megkötését követően a fent leírt óvadéki célra zárta a megnevezett Sundell Estate Nyrt. 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.

Befektetési és szindikátusi szerződés

A GOPD Nyrt által adott biztosítékok:

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

Az előírt kötelezettség 2022-ben csökkentve lett a 2022.04.14-06.30-ai közötti időszakra vonatkozó 114.512 eFt összegű, 2023-ban 117.709 eFt összegű, 2024-ben 511.461 eFt összegű MFB Invest Zrt. részére megfizetett opciós díjjal.

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

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

GOPD Nyrt. MFB hitel üzletrész vásárlásra

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

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

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

8.2. Szegmens információk

A Csoport az IFRS 8 *Működési szegmensek* standard előírásai alapján az alábbi szegmenseket azonosította a 2023. és 2024. gazdasági évben:

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

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2024. június 30

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

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

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

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2024. június 30

2024.06.30	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbe- adás	Egyéb	Szegmens Ösz- szesen
Értékesítés nettó árbevétele	5.502.139	317.312	-	5.819.451
Egyéb bevételek	39.691	112	-	39.803
Aktivált saját teljesítmények értéke	666.164	-	-	666.164
Anyagköltségek	10.581	259	-	10.840
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2.821.804	1.019.372	-	3.841.175
Eladott áruk beszerzési értéke	3.093.154	-	-	3.093.154
Egyéb szolgáltatások értéke	48.479	6.535	-	55.014
Személyi jellegű ráfordítások	154.970	25.716	-	180.686
Értécsökkenési és amortizáció leírás	1.559	274	-	1.833
Egyéb ráfordítások	33.582	8.801	-	42.383
Befektetési célú ingatlanok értékelési nye- resége	-	313.944	-	313.944
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	-	-	-	-
Szegmens profit	-1.288.463	-429.588	-	-1.718.052
Pénzügyi műveletek bevételei	29.080	361	-	29.441
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-679.962	-31.492	-	-711.453
Adózás előtti eredmény	-1.939.345	-460.719	-	-2.400.064
<i>Ebből folytatódó tevékenység</i>	<i>-1.939.345</i>	<i>-460.719</i>	<i>-</i>	<i>-2.400.064</i>
<i>Ebből megszűnő tevékenység</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Eszközök - 2024.06.30	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bér- beadás	Egyéb	Szegmens Ösz- szesen
Befektetési célú ingatlanok	-	8.271.187	-	8.271.187
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	-	11.560.530	-	11.560.530
Értékesítésre tartott befektetett eszközök	-	698.000	-	698.000
Készletek	28.141.160	-	-	28.141.160
Tárgyi eszközök	968.270	1.333	-	969.603
Egyéb eszközök	8.971.522	2.087.395	-	11.058.917
Szegmens Eszközök	38.080.952	22.618.445	-	60.699.397

Kötelezettségek - 2024.06.30	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bér- beadás	Egyéb	Szegmens Ösz- szesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvénytartozást is)	22.114.748	480.645	-	22.595.393
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	559.467	-	-	559.467
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	9.432.271	-	-	9.432.271
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13.491.415	329.748	-	13.821.163
Szegmens Kötelezettségek	45.597.901	810.393	-	46.408.293

8.3. Beszámolási időszak utáni események

- A Csoport 2024. július 9-én nyilvánosságra hozta a zöld pénzügyi bizottság által elfogadott, 2021. júliusában kibocsátott zöld kötvényekhez kapcsolódó allokációs és környezeti hatás jelentést.
- A Társaság 2024. július 10-én adott tájékoztatást (egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságok formájában) három leányvállalat alapításáról:
 - Dob Estate Korlátolt Felelősségű Társaság (saját tulajdonú ingatlan adásvétele)
 - Fogarasi Estate Korlátolt Felelősségű Társaság (Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése)
 - Zsigárd Estate Korlátolt Felelősségű Társaság (saját tulajdonú ingatlan adásvétele)
- A Társaság 2024. július 31-én megkötött adásvételi szerződéssel értékesítette a Niobarbara Invest Korlátolt Felelősségű Társaság 100%-os üzletrészét.
- A Társaság 2024. augusztus 1-én adott tájékoztatást, hogy az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság Kibocsátónál betöltött igazgatósági tagi tisztségéhez kapcsolódó feladatok MFB Invest Zrt. nevében történő ellátására aznapi hatállyal Katona Bence Gergely helyett Hradszki Lászlót jelölte ki.

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