

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

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	9	8	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

cégjegyzék száma

GOPD Nyrt.

a vállalkozás megnevezése

1148 Budapest, Fogarasi út 3.

a vállalkozás címe

2021.01.01 - 2021.12.31.

Éves beszámoló

Keltezés: Budapest, 2022. április [..]

A vállalkozás vezetője

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

Statistikai számjel

GOPD Nyrt.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.12.31
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (2.+10.+18.)	8 053 834		16 358 050
02.	I. Immateriális javak (3.-9. sorok)	8 093		5 745
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	8 093		5 745
04.,	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyoni értékű jogok			
06.	Üzleti vagy cégérték			
07.	Szellemi termékek			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. Tárgyi eszközök (11.-17. sorok)			
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek			
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	III. Befektetett pénzügyi eszközök (19.-25. sorok)	8 045 741		16 352 305
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	659 600		8 816 000
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Egyéb tartós részesedés	2 547 000		
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb rész. visz-ban lévő váll.			
23.	Egyéb tartósan adott kölcsönök			
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
25.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	4 839 141		7 536 305

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.12.31
a	b	c	d	e
26.	B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+45. sor)	14 766		2 143 768
27.	I. Készletek (28.-33. sorok)			120 500
28.	Anyagok			
29.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			600
30.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
31.	Késztermékek			
32.	Áruk			
33.	Készletekre adott előlegek			119 900
34.	II. Követelések (35.-39. sorok)	14 081		1 891 180
35.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			3 286
36.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			1 878 000
37.	Követelések egyéb rész. visz-ban lévő váll. szemben			
38.	Váltókövetelések			
39.	Egyéb követelések	14 081		9 894
40.	III. Értékpapírok (41.-44. sorok)			505
41.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
42.	Egyéb részesedés			
43.	Saját részvények, saját üzletrészek			
44.	Forgatási célú, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			505
45.	IV. Pénzeszközök (46.-47. sorok)	685		131 583
46.	Pénztár, csekkek			
47.	Bankbetétek	685		131 583
48.	C. Aktív időbeli elhatárolások(49.-51. sorok)	8 246		94 563
49.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	8 092		18 983
50.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	154		75 580
51.	Halasztott ráfordítások			
52.	Eszközök (aktívák) összesen (1.+26.+48. sor)	8 076 846		18 596 381

Keltezés: Budapest, 2022. április [..]

A vállalkozás vezetője

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

Statisztikai számjel

GOPD Nyrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.12.31
a	b	c	d	e
53.	D. Saját tőke (54.-56.+57.+58.+59.+60.+61. sorok)	5 531 756		10 426 431
54.	I. Jegyzett tőke	21 000		25 000
55.	ebből: visszavásárolt tulajdonosi rész. névértéken			
56.	II. Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)			
57.	III. Tőketartalék			2 080 000
58.	IV. Eredménytartalék	-7 411		665 871
59.	V. Lékötött tartalék	8 093		5 745
60.	VI. Értékelési tartalék	4 839 141		7 536 305
61.	VII. Adózott eredmény	670 933		113 510
62.	E. Céltartalékok (63.-65. sorok)			
63.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre			
64.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre			
65.	3. Egyéb céltartalék			

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.12.31
a	b	c	d	e
66.	F. Kötelezettségek (67.+71.+80. sorok)	2 542 296		8 052 913
67.	I. Hátrasorolt kötelezettségek (68.-70. sorok)			
68.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt váll. szemben			
69.	Hátrasorolt köt. egyéb rész. visz-ban lévő váll-sal sz.			
70.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb vállalkozással sz.			
71.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek (72.-79. sorok)	2 102 097		7 708 569
72.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
73.	Átváltoztatható kötvények			
74.	Tartozások kötvénykibocsátásból	2 102 097		7 708 569
75.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
76.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
77.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással sz.			
78.	Tartós köt. egyéb rész. visz-ban lévő váll-sal szemben			
79.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség			
80.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek (81.-89. sorok)	440 199		344 344
81.	Rövid lejáratú kölcsönök	433 311		
82.	-ebből átváltoztatható kötvények			
83.	Rövid lejáratú hitelek			
84.	Vevőtől kapott előlegek			
85.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	2 774		38 090
86.	Váltótartozások			
87.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll. szemb.			304 019
88.	Rövid lejáratú köt. egyéb rész. visz-ban lévő váll-sal sz.			
89.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	4 114		2 235
90.	G. Passzív időbeli elhatárolások(91.-93. sorok)	2 794		117 037
91.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
92.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	2 794		23 837
93.	Halasztott bevételek			93 200
104.	Források (passzívák) összesen (53.+62.+66.+90. sor)	8 076 846		18 596 381

Keltezés: Budapest, 2022. április [..]

A vállalkozás vezetője

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

Statisztikai számjel

GOPD Nyrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA

(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.01.01- 2020.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.01.01- 2021.12.31
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele			8 650
02.	Export értékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01. + 02.)			8 650
03.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
04.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
II.	Aktivált saját teljesítmény értéke (03. + 04.)			
III.	Egyéb bevételek		1	1
	ebből: visszaírt értékvesztés			
05.	Anyagköltség			
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	77 956		104 361
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	2 795		11 430
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+ 06.+ 07.+ 08.+09.)	80 751		115 791
10.	Béreköltség	10 793		11 760
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	295		204
12.	Bérfárulékok	1 965		1 999
V.	Személyi jellegű ráfordítások (09. + 10. + 11.)	13 053		13 963
VI.	Értékcsökkenési leírás	2 348		2 348
VII.	Egyéb ráfordítások			87
	ebből: értékvesztés			
A.	Üzemi tevékenység eredménye (I.+ -II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-96 151		-123 538

Tétel szám	A tétel megnevezése	Előző év 2020.01.01- 2020.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2021.01.01- 2021.12.31
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	13 500		
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
14.	Részesedés értékesítésének árfolyam nyeresége	847 600		344 400
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyam nyeresége			
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	8 092		12 295
	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			12 295
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			384
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei(13.+ 14.+ 15.+16.+17.)	869 192		357 079
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyam vesztesége			
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
19.	Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	102 097		120 013
	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	11		18
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai(18.+ 19.+ 20.+21.)	102 108		120 031
B.	Pénzügyi műveletek eredménye(VIII.-IX.)	767 084		237 048
C.	Adózás előtti eredmény(+A. +-B.)	670 933		113 510
X.	Adófizetési kötelezettség			
D.	Adózott eredmény(+E. - XII.)	670 933		113 510

Keltezés: Budapest, 2022. április [..]

A vállalkozás vezetője

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

Cégjegyzék száma: **01-10-049841**

Cég adószáma: **26362014-2-42**

Vállalkozás megnevezése: **GOPD Nyrt.**

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

Kiegészítő melléklet

a 2021. évi éves beszámolóhoz

Keltezés: **2022. április ...**

.....

P.H.

I. Általános rész

1) A társaság bemutatása

A társaság teljes cégneve: GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

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

Belföldi telephelyek: beszámolási időszakban belföldi telephellyel nem rendelkezett
Külföldi telephelyek: beszámolási időszakban külföldi telephellyel nem rendelkezett

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

A társaság jegyzett tőkéje: **25,000 e Ft**
Részvények száma: **25,000,000 DB törzsrészvény**
Részvények névértéke: **1 Ft**

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

Értékpapír megnevezése	GOPD részvény
Értékpapír kibocsátója	GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Részvényfajta	Törzsrészvény
Értékpapír Típus	Névre szóló
Értékpapír előállítási módja	Dematerializált
Értékpapírkód (ISIN)	HU0000186911
Kijelzés módja (Ticker)	GOPD
Értékpapír névértéke	1 HUF
Bevezetett értékpapír mennyisége (db)	25 000 000
Osztalékjogosultság	Teljes évi
Bevezetési Nap	2019. jún. 13.
Első Kereskedési Nap	2019. aug. 12.
Kötésegység	1
Kibocsátás napja	2019. ápr. 10.

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

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

Tulajdonosi részesedés (%)

Név	2020.12.31	2021.12.31
Piukovics Gábor	19,95%	16,76%
Piukovics András	19,95%	16,76%
Piukovics István	19,95%	16,76%
Piukovics Domonkos	19,95%	16,76%
Uzsoki András	6,20%	5,20%
Schweidel Investment Kft	0%	15,32%
Közkézhányad	14,00%	12,440%
Összesen	100,00%	100,00%

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

Az igazgatóság elnöke és a tagok elérhetőségi adatai:

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

Vállalkozás bemutatása:

A társaság alaptevékenysége: 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

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

A GOPD Nyrt. anyavállalatként konszolidált éves beszámoló összeállítására kötelezett.

Az alábbi vállalkozó állítja össze a vállalkozáscsoport azon legkisebb egységének összevont (konszolidált) éves beszámolóját, amelybe a Társaság, mint leányvállalat bevonásra kerül:

GOPD Nyrt.

Székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.

A beszámoló megtekintésének helye vagy weboldala:

<http://gopd.hu/>

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

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

A GOPD Nyrt. részesedéseit a következő táblázatok mutatják be.

Leányvállalatok	2020.12.31.	2021.12.31.
Sundell Nyrt adószám: 26560621-2-42 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.fsz.	0%	63%
Gaudetti Ingatlan Kft adószám: 27120572-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út. 3.	100%	100%
Oregon 21 Ingatlan Kft adószám: 27120565-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út. 3.	100%	100%
Santa Cruz Invest Kft adószám: 27119125-2-43 1148 Budapest, Fogarasi út. 3.	100%	100%
Copa Carpa Kft adószám: 25789863-2-42 1065 Budapest, Hajós u. 29.	100%	50%
Grado Estate Zrt adószám: 27934461-2-42 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.fsz.	73%	50%
DakotaÉpítő Kft adószám: 25321313-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út. 3.	60%	0%

Társult vállalatok	2020.12.31.	2021.12.31.
Sundell Nyrt adószám: 26560621-2-42 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.fsz.	48%	0%
Phoen Architekt Kft adószám: 25304538-2-42 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.fsz.	49%	49%
Schweidel Investment Kft adószám: 25280766-2-42 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.fsz.	48%	0%
Meqhlyn Kft adószám: 25783740-2-42 1064 Budapest, Vörösmarty u. 77.	0%	50%

Egyéb részesedés	2020.12.31.	2021.12.31.
Denton Invest Kft	20%	0%

adószám: 27119101-2-42		
1148 Budapest, Fogarasi út. 3.		

A részesedések értéke a Mérleg 1/A/III. befektetett pénzügyi eszközök fejezetben részletezve.

2) Számvitel politika:

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

Jelentős összegű hiba

Jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő-csökkenő – értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a az alábbi értékhatárt.

A Gazdálkodó úgy dönt, hogy – összhangban az Szt. 3. § (3) 3. pontban foglaltakkal – jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkenő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Nem jelentős összegű hiba

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások – eredményt, saját tőkét növelő-csökkenő – értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hibaként meghatározott értékhatárt.

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

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

Lakcím: 2370 Dabas, Kisfaludy u. 14.

Regisztráció száma: **193248**

A vállalkozás könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgálatot végző társaság neve:

A könyvvizsgálatot végző személy neve:

Lakcím:

A könyvvizsgálatot végző tagsági száma:

A könyvvizsgálati díj:

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft

Tímár Pál

1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.

002527

11.700 e Ft

Jelen beszámoló a **GOPD Nyrt. 2021.01.01-től 2021.12.31** -ig terjedő időszakát öleli fel, a mérleg fordulónapja: 2021.12.31

A számviteli politika szerint a mérlegkészítés *időpontja*: 2022.01.31.

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

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

A Társaság előző évben és tárgyévben is „A” típusú mérleget és összköltség eljárású eredménykimutatást készít.

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

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

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

Amortizációs politika

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

Immateriális javak

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

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

Tárgyi eszközök

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

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

Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett pénzügyi eszközöket az Szt.-nek megfelelően egyedileg kell értékelni.

A mérlegbe állítandó érték a könyv szerinti érték és a mérlegkészítéskor elszámolandó értékvesztés, értékcorrekció különbségéből adódik.

A mérlegkészítés előtt a szintetikus és analitikus nyilvántartásokban szereplő értékeket egyeztetni kell. Majd a befektetett eszközökről főkönyvi számlánként – ezen belül egyedenként – részletes kimutatás készítenő. A kimutatásnak tartalmaznia kell az eredeti bekerülési értéket, a tárgyévig elszámolt értékvesztést, értékcorrekciót, és az ezen különbségből képződő mérlegértéket.

A befektetett pénzügyi eszközök eredeti bekerülési értékét az Szt. 52. §-a határozza meg. Ennek alapján az eredeti bekerülési érték:

- a vásárolt részesedéseknél (részvény, üzletrész, törzsbetét, vagyoni betét) a vételár;
- az apportként történő bevitel esetén a társasági szerződésben (alapítói okiratban) meghatározott érték;
- a forintban adott kölcsön, illetve lekötött betét esetén a kihelyezett, illetve a lekötött forintérték;
- a devizában adott kölcsön, illetve lekötött betét esetén a kihelyezéskori deviza, valuta vételi árfolyamával átszámított érték.

A befektetett pénzügyi eszközöknél az Szt. értelmében értékvesztést, értékcorrekciót kell elszámolni, ha

- azok piaci értéke tartósan lecsökken;
- a devizában adott kölcsön, illetve lekötött betét esetén akkor, amikor a deviza, valuta vételi árfolyama az év utolsó napján alacsonyabb az eredeti árfolyamnál, illetve a már korábbi értékcorrekciónál alkalmazott árfolyamnál.

A részesedések értékvesztését számításokkal kell alátámasztani. A számítások során az alábbiakat kell figyelembe venni.

- A tőzsdén jegyzett részesedéseknél az árfolyam alakulásából kell kiindulni. Leértékelésre akkor kerülhet sor, ha az árfolyamesés tartós, és a mérleg összeállításkori értéke az eredeti, illetve a már leértékelt árfolyamérték alá esik. További leértékelésre kerülhet sor, ha a mérleg-összeállítás végső időpontjáig az árfolyam tovább csökken.
- A tőzsdén nem jegyzett, de pénzügyi eszközök, befektető Gazdálkodó által forgalmazott részesedések értékvesztésénél a piaci ár alakulásának figyelembe vételével az előzőek szerint kell eljárni.
- Egyéb esetekben az értékvesztést a piaci megítélés határozza meg. A piaci megítélésre a Gazdálkodó saját tőkéjének alakulásából következtethetünk. Ha az adott Gazdálkodó mérleg szerinti saját tőkéje a tárgyévben is és az előző években is kevesebb, mint a jegyzett tőke, akkor már a két év mérlegében kimutatott saját tőkecsökkenés alapján, a befektetés nyilvántartás szerinti értékét

csökkenteni kell. A csökkenést addig a mértékig indokolt elvégezni, amíg a befektetett pénzügyi eszköz könyvekben szereplő értéke a Gazdálkodó saját tőkéjének a jegyzett tőkéhez viszonyított arányának megfelelő értékre nem csökken.

- A Gazdálkodó felszámolása esetén a befektetett pénzügyi eszközök értékét az igény kielégítésének várható aránya határozza meg.

Az értékpapírok esetén a részesedéseknél vázoltak szerint kell eljárni, azzal az eltéréssel, hogy az egyéb esetekben értékvesztés elszámolására nem kerül sor.

A tulajdoni részesedést jelentő befektetésnél értékvesztést kell elszámolni, a befektetés könyv szerinti értéke és piaci értéke között a veszteségjellegű különbözet összegében, ha a különbözet tartósan mutatkozik és jelentős összegű. (Szt. 54. §) A visszairásnál is a képzésben elhatározott módszert és elvet követi a Gazdálkodó.

A piaci érték meghatározásának módja:

A Számviteli törvény alapján piaci érték,

aa) a tőzsdén jegyzett árfolyam, ha a pénzügyi instrumentum a tőzsdén forgalmazott és van tőzsdén jegyzett ára, árfolyama,

ab) a két fél szabad megállapodása szerinti ár, ha a pénzügyi instrumentumnak nincs tőzsdén jegyzett ára, árfolyama, de tőzsdén kívüli piacon kialakult, a piaci ár tendenciáját megfelelően tükröző árajánlatokkal, illetve az üzleti év során történt értékesítés adataival rendelkezik, amely a piaci értékítéletet az értékelés időpontjában megfelelően jellemzi,

ac) az előzőek hiányában a pénzügyi instrumentum összetevőinek, vagy hasonló pénzügyi instrumentumoknak a piaci ára alapján meghatározott érték (számított piaci érték),

b) az általános értékelési eljárásokkal meghatározott, a piaci árat elfogadhatóan közelítő érték.

A részesedések értékelésénél a társaság a szvt alapján az általános értékelési eljárásokkal meghatározott, a piaci árat elfogadhatóan közelítő értéket alkalmazta a Társaság.

A számviteli törvény 27.§/ 8. pontjával összhangban a Társaság a befektetett pénzügyi eszköz értékhelyesbítéseként a részesedések – bekerülési értéket meghaladó – piaci értéke és bekerülési értéke közötti különbözet mutatja ki.

A Társaság félévente értékeli befektetéseit, amennyiben a befektetés értéke a könyvekben alacsonyabb, mint az adott Társaság saját tőkéjének arányos része, értékhelyesbítés elszámolására kerül sor.

Készletek

A készletek a tényleges beszerzési áron kerülnek kimutatásra a mérlegben. A tételes leltár fordulónapja 2021.12.31.

A könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel csökkentve az elszámolt értékvesztéssel.

Külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek elszámolása

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

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

A devizában nyilvántartott tételek, évvégén átértékelésre kerültek 2021.12.31-i MNB közép árfolyamon.

Árbevétel

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

A vállalkozás sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közlésére nem kötelezett.

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

A mérlegben és az eredménykimutatásban a 2020. és a 2021. évek adatai teljes mértékben összehasonlíthatóak.

II. Részletező adatok, elemzések

Mérleg

1. Eszközök

A. Befektetett eszközök

I. Befektetési tükör

Megnevezés		Bekerülési érték (bruttó érték) e Ft-ban			
		Nyitó 2021.01.01	Növekedés	Csökkenés	Záró 2021.12.31
I.	Immateriális javak	11,741	0	0	11,741
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	11,741	0	0	11,741
	Összesen	11,741	0	0	11,741

Megnevezés	Halmozott értékcsökkenés forintban			
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

		2021.01.01			2021.12.31
I.	Immateriális javak	3,648	2,348	0	5,996
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	3,648	2,348	0	5,996
	Összesen	3,648	2,348	0	5,996

Megnevezés		Nettó érték forintban	
		Nyitó 2021.01.01	Záró 2021.12.31
I.	Immateriális javak	8,093	5,745
1.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	8,093	5,745
	Összesen	8,093	5,745

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

II. Tárgyi eszközök

A Társaság sem 2020.évben sem 2021. évben nem rendelkezik tárgyi eszközökkel.

III. Befektetett pénzügyi eszközök

Részesedések e Ft-ban	2021.01.01	Növekedés	Csökkenés	2021.12.31
Sundell Nyrt	2,547,000	5,760,000		8,307,000
Gaudetti Ingatlan Kft	3,000	-	-	3,000
Oregon 21 Ingatlan Kft	3,000	-	-	3,000
Santa Cruz Invest Kft	3,000	-	-	3,000
Grado Estate Zrt	500,000			500,000
Denton Invest Kft	600		600	-
DakotaÉpítő Kft	150,000		150,000	-
Összesen:	3,206,600	5,760,000	150,600	8,816,000

A Társaság 2021.év során növelte részesedését a Sundell Nyrt-ben.

A Társaság 2021. év során eladta a Denton Invest Kft-ben és a DakotaÉpítő Kft-ben lévő részesedését.

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

Értékhelyesbítés e Ft-ban	2021.01.01	Növekedés	Csökkenés	2021.12.31
Sundell Nyrt	2,549,250	1,139,032	0	3,688,282
Gaudetti Ingatlan Kft	1,144,945	93,410	0	1,238,355
Oregon 21 Ingatlan Kft	1,144 946	1,255,473	0	2,400,419
Santa Cruz Invest Kft	0	209,249	0	209,249
Összesen:	4,839,141	2,697,164	0	7,536,305

A Társaság a részesedések értékeléséhez figyelembe vette a leányvállalatokban található saját tőke értékét, melyet korigált a leányvállalatok készletei között található ingatlanok piaci értékével, amelyek független ingatlanszakértő által végzett értékbecsléseken alapulnak. Bár a Sundell részvényei tőzsdén jegyzettek, a tőzsdei kereskedésben nincs aktív forgalom, a tőzsdén jegyzett egy részvényre jutó ár nem feltétlenül tükrözi a Sundell Estate Nyrt. valós értékét. Így az szvt alapján az általános értékelési eljárásokkal meghatározott, a piaci árat elfogadhatóan közelítő értéket alkalmazta a Társaság.

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

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

Cég neve	2020.12.31. adatok e Ft-ban					
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény-tartalék	Értékelési és egyéb tartalék	Adózott eredmény	Saját tőke
Sundell Nyrt	119,500	9,207,683	5,394,338	0	0	14,721,521
Gaudetti Ingatlan Kft	3,000	0	-65	882,945	-3,492	882,388
Oregon 21 Ingatlan Kft	3,000	0	-62	0	913,946	913,890
Santa Cruz Invest Kft	3,000	0	-61	0	-555	2,384
Grado Estate Zrt	1,000,000	0	0	0	-3,172	996,8283
Denton Invest Kft	3,000	0	-62	0	5,439	8,377
DakotaÉpítő Kft	300,000	0	231,905	15,000	7,544	554,449

Cég neve	2021.12.31. adatok e Ft-ban					
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény-tartalék	Értékelési és egyéb tartalék	Adózott eredmény	Saját tőke
Sundell Nyrt	119,500	9,207,683	9,481,918	-2,581,380	0	16,227,721
Gaudetti Ingatlan Kft	3,000	0	-3,557	634,347	607,566	1,241,356
Oregon 21 Ingatlan Kft	3,000	0	-3,056	0	2,403,475	2,403,419
Santa Cruz Invest Kft	3,000	0	-616	171,822	38,043	212,249
Grado Estate Zrt	1,000,000	0	-3,172	0	-7,523	989,305

B. Forgóeszközök

I.Készletek

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Befejezetlen termelés	0	600
Készletekre adott előlegek	0	119,900
Összesen	0	120,500

A Társaság a beszámolókészítési időszakban megvásárolta a 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatti 10914 helyrajzi számú ingatlant, amivel kapcsolatosan 2021. évben felmerült költségeket és előleget a készletek között tartja nyilván.

II.Követelések

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Vevő követelés		3,286
Összesen	0	3,286

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Adott kölcsön leányvállalattal szemben		1,878,000
Összesen		1,878,000

Ezen a mérlegsoron a társaság a fordulónapon a Santa Cruz Invest Kft. részére 2022.05.12-i lejáratú, 1,2% kamattal folyósított 1,605,000 eFt és a Grado Estate Zrt. részére folyósított 273,000 eFt, 2022.04.30-i lejáratú adott kamatmentes adott kölcsön követelését mutatja ki.

Egyéb követelések

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Osztalék követelés	13,500	0
Kaució	292	292
Költségvetéssel szemben fennálló túlfizetés	289	9,602
Összesen	14,081	9,894

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

III.Pénzeszközök

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

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Pénztár, csekkek	0	0
Bankbetétek	685	131,583
Mindösszesen:	685	131,583

C. Aktív időbeli elhatárolások

A társaság az aktív időbeli elhatárolásokon a korábban kifizetett, de jövőre vonatkozó költségeket, illetve a tárgyévre vonatkozó, de pénzügyileg később fizetendő bevételeket tartja nyilván.

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Kamat bevétel elhatárolás	8,092	18,983
Költség elhatárolás	154	75,580
Mindösszesen:	8,246	94,563

A költség elhatárolás jelentős része a 2021. decemberben kibocsátott kötvényekhez kapcsolódó a Magyar Fejlesztési Bank Zrt-vel kötött szerződés alapján megfizetett garanciadíj. A garanciadíj fizetési gyakorisága éves. A garancia díj tartalmazza az állami kézfizető kezességvállalás díját, amely a Garancia fennálló összege 90%-ra vetített 0,4%/év, illetve a banknak fizetendő garanciadíjat, melynek mértéke 1,8%, számítási alapja a garancia garanciadíj esedékességének napján fennálló összege.

2. Források

D. Saját tőke alakulása 2021. évben (adatok e Ft-ban):

Megnevezés	Jegyzett tőke	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Összesen
2020. dec. 31. (nyitó)	21,000			-7,411	8,093	4,839,141	670,933	5,531,756
+ Növekedés	4,000		2,080,000	2,349		2,797,164		4,783,513
- Csökkenés					2,348			2,348
2021. évi eredmény							113,510	113,510
Előző évi eredmény átvezetése				670,933			-670,933	0
2021. dec. 31 (záró)	25,000	0	2,080,000	665,871	5,745	7,536,305	113,510	10,426,431

Jegyzett tőke és törzsrészesvények alakulása

<i>adatok ezer forintban</i>	Jegyzett tőke változása	Névérték (Ft/db)	Mennyiség (db)
Nyitó érték 2020. január 1-én	21 000	100 Ft	210 000
Záró érték 2020. december 31-én	21 000	100 Ft	210 000
Névérték változás*	0	100 Ft-ról 1 Ft-ra	21 000 000
Tárgyévi részvénykibocsátás **	4 000	1 Ft	4 000 000
Záró érték 2021. december 31-én	25 000	1 Ft	25 000 000

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

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

Tőketartalék:

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

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

adatok ezer forintban

Tőketartalék

Nyitó érték 2020. január 1-én	0
Záró érték 2020. december 31-én	0
Tárgyévi részvénykibocsátás névértéken felüli része	2 080 000
Záró érték 2021. december 31-én	2 080 000

Értékelési Tartalék:

Értékelési tartalék Ft-ban	2021.01.01	Növekedés	Csökkenés	2021.12.31
Sundell Nyrt	2,549,250	1,139,023	0	3,688,282
Gaudetti Ingatlan Kft	1,144,945	93,410	0	1,238,355
Oregon 21 Ingatlan Kft	1,144 946	1,255,473	0	2,400,419
Santa Cruz Invest Kft	0	209,249	0	209,249
Összesen:	4,839,141	2,697,167	0	7,536,305

A társaság a 2021-ben realizált eredmény terhére, a cég további fejlődése érdekében, nem tervez osztalékot fizetni a tulajdonosok részére.

A vállalkozás birtokában nincs visszavásárolt saját részvény.

Lekötött tartalék

A Társaság a lekötött tartalék soron az alapítás-átszervezés miatti lekötött tartalékot tartja nyilván, értéke bázisévben 8,093 e Ft, a tárgyévben: 5,745 e Ft.

E. Céltartalékok

A Társaság sem 2020.évben sem 2021.évben nem képzett céltartalékot. A társaság közvetlenül operatív tevékenységgel nem rendelkezik, holding jellegéből adódóan így nem merült fel olyan tétel mely céltartalék képzését tenné szükségessé.

F. Kötelezettségek

A mérlegforduló napon a GOPD Nyrt hátrasorolt kötelezettséget nem szerepeltet a könyveiben, a hosszú lejáratú kötelezettségek között a 2020. januári és a 2021. decemberi kötvénykibocsátással kapcsolatos 7,708,569 e Ft-os kötelezettséget tartja nyilván.

kötvény azonosító	GOPD 2023/A kötvény	GOPD 2031/A kötvény
kibocsátás dátuma	2020.01.17	2021.12.16

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

lejárat dátuma	2023.01.17	2031.12.16
névérték	2,320,000,000 Ft	5,500,000,000 Ft
kapott ellenérték	2,000,000,080 Ft	5,593,584,500 Ft
törlesztési gyakoriság	lejáratkor	2026-tól évente 10%, 2031-ben 50%
kamatfizetési gyakoriság	lejáratkor	évente
kamattartalom	16,00%	4,95% évente

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

A kötvénykibocsátás célja a Társaság stratégiájának támogatása, ennek megfelelően a befolyt összeget az alábbi célokra kívánja fordítani: SunDell részvények, illetve további telkek megvásárlása.

Rövid lejáratú kötelezettségek

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Szállítók	2,774	38,090
Összesen	2,774	38,090

Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Kapcsolt vállalkozástól kapott kölcsönök	433,311	304,019
Összesen	433,311	304,019

A társaság a mérlegfordulónapon ezen a soron az Oregon 21 Ingatlan Kft. által 2022. 11. 30-i lejáratú, 1,2%-os kamatra nyújtott 92.000 eFt, továbbá a Gaudetti Ingatlan Kft. által 2022.09.16-i lejáratú, 1,2%-os kamatra nyújtott 212.000 eFt, valamint az ügyvezető által 2022.06.30-i lejáratú nyújtott 19 eFt-os kamatmentes kölcsön kötelezettségét szerepelteti.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettség

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Rövid lejáratú köt.egyéb.rész.viszonyban	1,700	0
MKB Értékpapír számla köt.	845	0
Központi költségvetési, önkormányzati befizetési kötelezettségek	737	1,529
Foglalkoztatottakkal szembeni kötelezettségek	832	706
Összesen	4,114	2,235

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

G. Passzív időbeli elhatárolások

Költségek passzív időbeli elhatárolása:

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Szállító elhatárolás	2,794	
Könyvvizsgálati díj		11,700
Kötvény kamat elhatárolás		12,137
Összesen	2,794	23,837

Halasztott bevételek

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Halasztott bevételek (kötvény kamatprémium)	0	93,200
Összesen	0	93,200

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

Eredménykimutatás

Árbevétel

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Belföldi értékesítés nettó árbevétele		8,650
Export értékesítés nettó árbevétele	0	0
Összesen	0	8,650

A Társaság 2021. július 01-től menedzsment szolgáltatási szerződést kötött a Sundell Zrt-vel. Ebből származik a Társaság árbevétele.

Igénybevett szolgáltatások:

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Bérleti díj	1,753	1,597
Könyvelés könyvvizsgálat	1,380	14,777
Ügyvéd, közjegyző	7,034	5,003
Tanácsadás	47,413	63,619
Cégértékelés		4,231
Tőzsdei és egyéb banki szolgáltatás		15,105
Egyéb	20,376	29
Összesen	77,956	104,361

Egyéb bevételek

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Térítés nélkül kapott pénzeszköz	1	1
Összesen	1	1

Egyéb ráfordítások

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Különbféle egyéb ráfordítások	0	87
Összesen	0	87

Pénzügyi műveletek bevételei

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Kapott osztalék	13,500	
Részesedés értékesítésének árfolyam nyeresége	847,600	344,400
Kapott (járó) kamatok	8,092	12,295
Kamat prémium	0	384
Összesen	869,192	357,059

A GOPD Nyrt 2020.évben értékesítette a Denton Invest Kft-ben lévő részesedésének 80%-át, és 2021.évben a további 20%-ot.

Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Fizetendő kamatok	102,097	120,013
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítás	11	18
Összesen	102,108	120,031

III. Tájékoztató kiegészítések:

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

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
Béreköltség	10,793	11,760
Bérbírlások	1,965	1,999
Személyi jellegű egyéb kifizetések	295	204
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	13,053	13,963

A Társaságnál az igazgatóság elnöke, az igazgatósági tagok és a felügyelőbizottsági tagok a tevékenységükért 7.200 e Ft járandóságban részesültek.

A társaság részére a tagok 19 e Ft kölcsönt nyújtottak a tárgyévben, mely 2022-ben visszafizetésre kerül. A tagi kölcsön kamatmentes.

Egyéb információk:

- A társaságnak még nem volt átfogó adóhatósági ellenőrzése. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.
- A Társaság a jövőbeli konszolidált éves beszámolóinak IFRS szerinti elkészítésére történő áttérés lehetőségének vizsgálata kapcsán lefolytatott ellenőrzés során a számvitelről szóló 2000. évi C.

törvény (Sztv.) szerinti jelentős összegű hiba feltárására került sor a 2021. április 21. napján közzétett, a 2020. üzleti évre vonatkozó éves jelentés részét képező konszolidált éves beszámoló, valamint a 2021. szeptember 17. napján közzétett, a 2021. üzleti év első félévére vonatkozó féléves jelentés részét képező konszolidált féléves pénzügyi kimutatások vonatkozásában. A Társaság a 2020. üzleti évre vonatkozó konszolidált éves beszámolóját a 2021. évre vonatkozó konszolidált éves beszámoló közzétételekor, az Sztv. által előírt módon, míg a 2021. üzleti év első félévére vonatkozó konszolidált féléves pénzügyi kimutatásait módosító közzététel formájában fogja korrigálni. A Társaság megítélése szerint a fentiek szerinti számviteli hiba a Társaság jelenlegi működését és üzleti folyamatait, valamint jövőbeli gazdasági kilátásait nem befolyásolja.

- A Társaság a jövőben – első alkalommal már a 2021. december 31. napjával véget ért üzleti évre vonatkozó pénzügyi kimutatások elkészítésekor – a konszolidált éves beszámolóit a nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint fogja összeállítani. A változás a Társaság egyedi éves beszámolóit nem érinti, azok továbbiakban is a magyar számviteli standardok szerint fognak készülni.

Fordulónap utáni események:

- A Társaság a 2021. november 8. napján közzétett jelentős ügyletről szóló rendkívüli tájékoztatáshoz kapcsolódóan a Társasághoz 2022. január 13. napján beérkezett értesítés szerint a Budapest Főváros Önkormányzata, mint eladó és a Társaság, mint vevő által 2021. november 5. napján a Budapest II. kerület, belterület 10914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatt található, műemléki védelem alatt álló ingatlan adásvétele tárgyában megkötött szerződés 2022. január 3. napján hatályba lépett.
- A Budapesti Értéktőzsde Zrt. a 21/XBond/2022. számú határozatával regisztrálta a Társaság által HU0000361076 ISIN azonosító alatt kibocsátott 110 db, azaz egyszáztíz darab, darabonként 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint névértékű, GOPD 2031/A Kötvény elnevezésű, névre szóló, dematerializált kötvényt az XBond elnevezésű multilaterális kereskedési rendszer értékpapírlistáján. A kötvények első kereskedési napja: 2022. március 11.

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

Mérlegen kívüli tételek:

A Magyar Feljesztési Bank Zrt és a GOPD Nyrt által a 2021.12.09-én megkötött Garanciaszerződés alapján a bank a kötvények névértékének 80%-ig, legfeljebb a kibocsátási összeg 80%-ig vállalja, hogy a Kedvezményezettek első írásos felszólítására a Kedvezményezettek részére fizetést teljesít. A kötvényeket kibocsátáskor a Magyar Nemzeti Bank, az OTP Bank és az MKB Bank vásárolta meg. A GOPD Nyrt által adott biztosítékok:

- SunDell Estate Nyrt által kibocsátott, a Copa Carpa Kft tulajdonában lévő 125.000 DB törzsrészcsevény
- SunDell Estate Nyrt által kibocsátott, a MEQHLYN Kft tulajdonában lévő 125.000 DB törzsrészcsevény
- SunDell Estate Nyrt által kibocsátott, a GOPD Nyrt tulajdonában lévő 175.000 DB törzsrészcsevény
- Első ranghelyi zálogjog a GOPD Nyrt-nek a Sundell Nyrt-vel szembeni osztalék illetve osztalékelőleg jogcímen mindenkor fennálló követelése

Környezetvédelem

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

Társasági adó levezetése (adatok e Ft-ban):

Megnevezés	2020.12.31. eFt	2021.12.31.eFt
Adózás előtti eredmény	670,933	113,510
Csökkentő tételek		
Adótörvény szerinti értékcsökkenés	2,348	2,348
Bejelentett részesedés értékesítés	847,600	344,400
Összesen	863,448	346,748
Növelő tételek:		
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	2,348	2,348
Összesen	2,348	2,348
Társasági adóalap	-190,167	-230,890
Társasági adó:	0	0

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

A társaság gazdálkodásának főbb mutatói:

Mutató megnevezése	Mutató számítása	2020.12.31. eFt	2021.12.31.eFt
Tőkeerősség (%)	Saját tőke/ Források összesen	68,49	56,36
Kötelezettségek aránya (%)	Kötelezettségek/ Források összesen	31,48	43,51
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya (%)	Hosszú lejáratú köt./ Források összesen	26,03	41,68
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya (%)	Rövid lejáratú köt./ Források összesen	5,45	1,83
Befektetett eszközök fedezete (%)	Saját tőke/ Befektetett eszközök	68,68	64,01
Saját tőke forgási sebessége	Értékesítés nettó árbevétele/ Saját tőke	0	0,08
Likviditási ráta	Forgóeszközök/ Rövid lejáratú köt.	0,03	6,23
Saját tőke jövedelmezősége (%)	Adózott eredmény/ Saját tőke	12,12	1,08

GOPD Nyrt.
Kiegészítő Melléklet a Magyar Számviteli Törvény szerint készített
2021.évi éves beszámolóhoz

Cash-Flow kimutatás

adatok eFt-ban

Tétel szám	A tétel megnevezése	2020.12.31. eFt	2021.12.31. eFt
a	b	c	d
I.	Működési Cash flow (1-13. sorok)	659 488	-1 807 995
1a.	Adózás előtti eredmény	670 933	113 510
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben		
1.	Adózás előtti eredmény	670 933	113 510
2.	Elszámolt amortizáció	2 348	2 348
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás		
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye		
6.	Szállítói kötelezettség változása	2 410	35 316
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	3 105	11 009
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	2 722	114 243
9.	Vevőkövetelés változása		-3 286
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszközök nélkül) változása	-13 789	-1 994 818
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	-8 241	-86 317
12.	Fizetett adó (nyereség után)		
13.	Fizetett osztalék, részesedés		
II.	Befektetési cash flow (14-18.sorok)	-3 194 600	-5 609 400
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-3 194 600	-5 609 400
15.	Befektetett eszközök eladása		
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és lehelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása		
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek		
18.	Kapott osztalék		
III.	Finanszírozási cash flow (19-26. sorok)	2 535 408	7 548 293
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele		2 084 000
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	2 102 097	5 593 585
21.	Hitel és kölcsön felvétele	433 311	
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz		
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)		
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése		
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetés		-129 292
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz		
IV.	Pénzeszközök változása (+I. +-II. +-III.)	296	130 898
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése		0
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV.+27.sorok)	296	130 898