

## Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonosai részére

### Vélemény

Elvégeztük a Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság („Társaság”) mellékelt 2021. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 146.147.028 EUR, az adózott eredmény 24.511.845 EUR nyereség -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben („számviteli törvény”) foglaltakkal összhangban.

### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete (IESBA) által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex Könyvvizsgálóknak (benne foglalva a Függetlenségre Vonatkozó Nemzetközi Standardok)”-ban (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

### Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint a Társaság 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről a könyvvizsgálat során megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

#### **A vezetés felelőssége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős az éves beszámoló elkészítéséért és a valós bemutatásáért a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

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

## A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- ▶ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- ▶ Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2022. május 26.



Bartha Zsuzsanna Éva  
Ernst & Young Kft.  
1132 Budapest, Váci út 20.  
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



Bertalan Zsuzsanna  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági szám: 005611

## This is a translation of the Hungarian Report

### Independent Auditor's Report

To the Quotaholders of Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság

#### Opinion

We have audited the accompanying 2021 annual financial statements of Kopaszi Gát Korlátolt Felelősségű Társaság ("the Company"), which comprise the balance sheet as at 31 December 2021 - showing a balance sheet total of EUR 146,147,028 and a profit after tax for the year of EUR 24,511,845 -, the related profit and loss account for the financial year then ended and notes to the annual financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the annual financial statements give a true and fair view of the equity and financial position of the Company as at 31 December 2021 and of the results of its operations for the financial year then ended in accordance with the Act C of 2000 on Accounting ("Hungarian Accounting Law").

#### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with Hungarian National Auditing Standards and with applicable laws and regulations in Hungary. Our responsibilities under those standards are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the annual financial statements" section of our report.

We are independent of the Company in accordance with the applicable ethical requirements according to relevant laws in effect in Hungary and the policy of the Chamber of Hungarian Auditors on the ethical rules and disciplinary proceedings and, concerning matters not regulated by any of these, with the International Ethics Standards Board of Accountants' (IESBA) International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

#### Other information

Other information consists of the 2021 business report of the Company. Management is responsible for the preparation of the business report in accordance with the Hungarian Accounting Law and other relevant legal requirements, if any. Our opinion on the annual financial statements does not cover the business report.

In connection with our audit of the annual financial statements, our responsibility is to read the business report and, in doing so, consider whether the business report is materially inconsistent with the annual financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated.

Concerning the business report it is our responsibility also, in accordance with the Hungarian Accounting Law, to consider whether the business report has been prepared in accordance with the Hungarian Accounting Law and other relevant legal requirements, if any.

In our opinion, the business report of the Company for 2021 is consistent, in all material respects, with the 2021 annual financial statements of the Company and the relevant requirements of the Hungarian Accounting Law.

Since no other legal regulations prescribe for the Company further requirements with regard to its business report, we do not express opinion in this regard.

Further to the above, based on the knowledge we have obtained about the Company and its environment in the course of the audit we are required to report whether we have identified any material misstatement in the business report, and if so, the nature of the misstatement in question. We have nothing to report in this regard.

### **Responsibilities of management for the annual financial statements**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the annual financial statements in accordance with the Hungarian Accounting Law, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of annual financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the annual financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting. Management is required to apply going concern principle unless the applicability of that principle is precluded by other provisions or there are facts and circumstances that contradict with the continuance of the Company's business activity.

### **Auditor's responsibilities for the audit of the annual financial statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the annual financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Hungarian National Auditing Standards and with applicable laws and regulations in Hungary will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these annual financial statements.

As part of an audit in accordance with Hungarian National Auditing Standards and with applicable laws and regulations in Hungary, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the annual financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the annual financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and content of the annual financial statements, including the disclosures, and whether the annual financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal controls of the Company that we identify during our audit.

Budapest, 26 May 2022

(The original Hungarian version has been signed.)

Bartha Zsuzsanna Éva  
Ernst & Young Kft.  
1132 Budapest, Váci út 20.  
Registration No. 001165

Bertalan Zsuzsanna  
Registered auditor  
Chamber membership No.: 005611

2	5	3	5	2	5	0	0	6	8	2	0	1	1	3	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	0	9	-	2	7	0	1	8	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Kft.

a vállalkozás megnevezése

1117 Budapest, Kopaszi gát 5.

a vállalkozás címe

2021. évi

## ÉVES BESZÁMOLÓ

Keltezés: Budapest, 2022. május 24.

PH.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



2 5 3 5 2 5 0 0 6 8 2 0 1 1 3 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 0 9 - 2 7 0 1 8 0

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Kft.  
2021. december 31.  
MÉRLEG

## MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok euróban

	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
01.	<b>A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)</b>	<b>113 603 221</b>		<b>127 305 681</b>
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	6 296		4 927
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
05.	3. Vagyoni értékű jogok	485		416
06.	4. Szellemi termékek	5 811		4 511
07.	5. Üzleti vagy cégérték	0		0
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek	0		0
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése	0		0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	52 507 577		57 022 469
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	45 096 161		43 891 428
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	147 105		148 814
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	90 869		112 188
14.	4. Tenyészállatok	0		0
15.	5. Beruházások, felújítások	7 087 607		12 868 972
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	85 835		1 067
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0		0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sorok)	61 089 348		70 278 285
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	17 684 293		22 290 542
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	43 405 055		47 987 743
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
23.	5. Egyéb tartós részesedés	0		0
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0		0
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
29.	<b>B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)</b>	<b>20 288 429</b>		<b>17 311 533</b>
30.	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	566 849		48 781
31.	1. Anyagok	0		391
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	565 031		0
33.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok	0		0
34.	4. Késztermékek	0		0
35.	5. Áruk	1 818		48 390
36.	6. Készletekre adott előlegek	0		0
37.	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sorok)	1 608 400		4 343 585
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	296 233		312 713
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 101 867		1 837 373
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal sz.	0		762 000
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
42.	5. Váltókövetelések	0		0
43.	6. Egyéb követelések	210 300		1 431 499
44.	7. Követelések értékelési különbözete	0		0
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	2 075 700		0
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	2 075 700		0
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
49.	3. Egyéb részesedés	0		0
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sorok)	16 037 480		12 919 167
54.	1. Pénztár, csekkék	386		752
55.	2. Bankbetétek	16 037 094		12 918 415
56.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>986 393</b>		<b>1 529 814</b>
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	301 642		936 242
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 026		5 103
59.	3. Halasztott ráfordítások	682 725		588 469
60.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)</b>	<b>134 878 043</b>		<b>146 147 028</b>

Keltetés: Budapest, 2022. május 24.

P11.

*Tul. vez.*  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

2 5 3 5 2 5 0 0 6 8 2 0 1 1 3 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 0 9 - 2 7 0 1 8 0

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Kft.  
2021. december 31.  
MÉRLEG


## MÉRLEG Források (passzívák)

adatok euróban

	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
61.	<b>D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71.sor)</b>	<b>34 157 124</b>		<b>58 642 902</b>
62.	I. JEGYZETTŐKE	4 211 000		4 211 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
65.	III. TŐKETARTALÉK	23 082 320		23 082 320
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	6 551 640		6 837 737
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	603 339		
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0		0
69.	1. Értékvesztés értékelési tartaléka	0		0
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-291 175		24 511 845
72.	<b>E. Céltartalékok (73.-75. sorok)</b>	<b>1 430 261</b>		<b>128 857</b>
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	1 430 261		
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		113 359
75.	3. Egyéb céltartalék	0		15 498
76.	<b>F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)</b>	<b>97 936 472</b>		<b>84 700 346</b>
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. sorok)	47 944 998		0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
79.	2. Hátrasorolt köt. jelentős tulajdoni részes. viszonyban lévő vállalk. sz.	47 944 998		0
80.	3. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. sz.	0		0
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sorok)	<b>31 623 345</b>		<b>28 594 304</b>
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
85.	3. Tartozások kötvénykiadásból	0		0
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	31 623 345		0
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
89.	7. Tartós köt. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	0		28 594 304
90.	8. Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	0		0
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)	<b>18 368 129</b>		<b>56 106 042</b>
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
94.	- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
95.	2. Rövid lejáratú hitelek	0		27 807 192
96.	3. Vevőktől kapott előlegek	0		0
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 061 229		1 406 790
98.	5. Váltótartozások	0		0
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	16 885 205		2 748 820
100.	7. Rövid lejáratú köt. jelentős tulajdoni részes. viszonyban lévő vállalk. sz.	0		23 271 949
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részes. viszonyban lévő vállalkozással	0		0
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	421 695		871 291
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
105.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 354 186</b>		<b>2 674 923</b>
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		1 286 835
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 354 186		1 388 088
108.	3. Halasztott bevételek	0		0
109.	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)</b>	<b>134 878 043</b>		<b>146 147 028</b>

Keltetés: Budapest, 2022. május 24.

PII.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

2 5 3 5 2 5 0 0 6 8 2 0 1 1 3 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 0 9 - 2 7 0 1 8 0

Cégjegyzék szám

**Kopaszi Gát Kft.**  
2021. évi  
**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

(összköltség eljárással)

adatok euróban

	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	5 130 198		4 126 134
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0		0
	<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)</b>	<b>5 130 198</b>		<b>4 126 134</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-1 426 471		-565 031
04.	Saját előállítású eszközök aktívált értéke	0		0
	<b>II. Aktívált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)</b>	<b>-1 426 471</b>		<b>-565 031</b>
III.	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>1 558</b>		<b>2 623 151</b>
	Ebből: visszaírt értékesítés	0		0
05.	Anyagköltség	207 741		231 967
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 592 131		2 269 116
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	20 973		84 675
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	18 108		0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	134 263		272 831
	<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)</b>	<b>3 973 216</b>		<b>2 858 589</b>
10.	Béreköltség	27 307		762 875
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	221		5 282
12.	Bérfelrakások	5 338		133 654
	<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)</b>	<b>32 866</b>		<b>901 812</b>
VI.	<b>Értékesítőkenési leírás</b>	<b>200 884</b>		<b>286 306</b>
VII.	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>1 929 387</b>		<b>1 241 924</b>
	Ebből: értékesítés	0		0
A.	<b>ÜZEMI ( ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.)</b>	<b>-2 431 068</b>		<b>895 623</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		19 892 495
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		19 892 495
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	6 157 277		6 845 933
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		395 803
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3 277 977		3 657 157
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	3 277 975		3 657 156
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	153 583		383 929
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
VIII.	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)</b>	<b>9 588 837</b>		<b>30 779 514</b>
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) sz. ráf., árf.	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	5 409 131		5 724 795
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	4 066 819		470 163
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékesztéséből származó ráfordítások	0		0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2 039 813		1 438 497
	Ebből: értékelési különbözet	1 281 821		659 931
IX.	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)</b>	<b>7 448 944</b>		<b>7 163 292</b>
B.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	<b>2 139 893</b>		<b>23 616 222</b>
C.	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)</b>	<b>-291 175</b>		<b>24 511 845</b>
X.	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
D.	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)</b>	<b>-291 175</b>		<b>24 511 845</b>

Keltetés: Budapest, 2022. május 24.

PH.

*Dulmit*  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

## I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

### A. A VÁLLALKOZÁS ÉS A SZÁMVITELI POLITIKA BEMUTATÁSA

#### 1. A VÁLLALKOZÁS ISMERTETÉSE

A Kopaszi Gát Kft. 2015. július 17-én alakult. A Társaság székhelye 1117 Budapest, Dombóvári út 26. A Társaság alaptevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A társaság 2015. augusztus 26-án került bejegyzésre, cégjegyzékszám: 01-09-270180. A társaság jegyzett tőkéje a fordulónapon 4 211 000 €. Az ügyvezetői tisztséget 2021. április 30-ig Dr. Nádasy Bence (1037 Budapest Erdőalja út 86/B.), azt követően Dúl Zita (1145 Budapest, Gyarmat u. 17.) és Fodor Tamás (2000 Szentendre, Sztaravodai út 51. 1.) a céget együttesen képviselve töltik be.

A Társaság tulajdonosi szerkezete a fordulónapon a következő:

Tulajdonos megnevezése	Székhely	Tulajdoni hányad	Szavazati arány
Market Asset Management Zrt.	1123 Budapest, Alkotás 55-61..	49,9%	49,9%
4Z Investments Zrt.	1123 Budapest, Alkotás 53. F. Ép. II. em...	26%	26%
Sinus Investment Zrt	1023 Budapest, Vérhalom u.12- 16. I. ép.	24,1%	24,1%
<b>Összesen:</b>		<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

#### 2. A SZÁMVITELI POLITIKA BEMUTATÁSA

##### a.) Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a **kettős könyvvitel** szabályait alkalmazza, könyveit pedig **euróban** vezeti. A beszámoló készítésének időpontja a tárgyévut követő év május 24., a beszámoló fordulónapja 2021. december 31. Az éves beszámoló a magyar számviteli törvénnyel összhangban készült. A Társaság összköltség eljárással állapítja meg az üzleti tevékenység eredményét. A mérlegét a számviteli törvényben meghatározott „A” változatú mérlegszerű formában, szerkezetben és előírásban készíti.

A Társaság 2021. december 31-i fordulónapra – első alkalommal – Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerinti konszolidált beszámolót készít, melybe bevonja 100%-os tulajdonú leányvállalatait. Az elkészül beszámolót 2022. június 30-ig közzéteszi.

Az éves beszámoló adatai – a megjegyzett kivételektől eltekintve – **euróban** értendők.

**b.) A számviteli politikában meghatározott kritériumok ismertetése**

A Társaság a számviteli törvény, az adó, a társasági törvény, egyéb vonatkozó törvények és jogszabályok előírásai szerint végzi tevékenységét. A Társaság a számviteli törvénnyel összhangban kialakította a pénzkezelési, leltározási, eszköz és forrás értékelési szabályzatát.

A Társaság rögzítette számviteli politikájában, hogy a vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva biztosítja a számviteli alapelvek (teljesség, valóság, világosság, következetesség, folytonosság, összemérés, óvatosság, bruttó elszámolás, egyedi értékelés, az időbeli elhatárolás, a tartalom elsődlegessége a formával szemben, a lényegesség és a költség-haszon összevetés) érvényesülését.

Lezárt időszakok hibáinak feltárásakor **jelentősnek** minősül a hiba akkor, ha a hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének az együttes értéke 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.

Az éves beszámoló aláírására együttesen jogosultak:

N é v	Beosztás	Lakcím
Dúl Zita	ügyvezető	1145 Budapest, Gyarmat u. 17.
Fodor Tamás	ügyvezető	2000 Szentendre, Sztaravodai út 51. 1.

Az Éves beszámoló összeállításáért felelős személy: Mészáros Mónika Krisztina (1022 Budapest, Ribáry u. 2. II/2., NGM nyilvántartási száma: 204046).

**c.) Az éves beszámoló összeállítása során alkalmazott értékelések és értékcsökkenési leírás szabályainak ismertetése**

A Társaság az eszközöket és a kötelezettségeket a könyvvezetés és mérlegkészítés során egyedileg rögzítette és értékelte. A leltár és egyéb bizonylatok alapján összevontan és értékben mutatja ki, a mérleg fordulónapjára vonatkozóan. Az eszközöket az üzleti tevékenység folyamatában betöltött szerepük szerint befektetett eszköznek vagy forgóeszköznek és aktív időbeli elhatárolásnak minősíti. A forrásokat származásuk szerint saját tőkeként, céltartalékként, kötelezettségként és passzív időbeli elhatárolásként mutatja ki.

Az eszközök és források értékelése megfelel a számviteli törvény előírásainak, a mérlegkészítés során a realizációs értékelési elvet alkalmazta: ebből kiindulva az eszközöket és forrásokat attól függően, hogy azok milyen jellegűek, aktualizált beszerzési áron számított könyv szerinti értéken, előállítási költségen és névértéken értékeli.

A Társaság az értékcsökkenési leírást az amortizálható immateriális javak és tárgyi eszközök hasznos élettartama, rendeltetésszerű használati ideje alatt, a terv szerinti értékcsökkenési módszer alkalmazásával időarányosan, illetve a kis értékű eszközöket illetően használatbavételkor egy összegben számolja el.

A számviteli alapelvektől a Társaság 2021-ben nem tért el.

**d.) Könyvvizsgálat**

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgálatot végzi: Ernst and Young Könyvvizsgáló Kft. (1132 Budapest, Váci út 20.)

A könyvvizsgálatért felelős személy: Bertalan Zsuzsanna MKVK tagsági ig. száma: 005611.

A 2021. évi Éves beszámoló könyvvizsgálati díja 36 500 € + ÁFA.

**II. SPECIFIKUS RÉSZ****A. A MÉRLEG FORDULÓNAPJA UTÁNI VÁLTOZÁSOK**

2021. december 31. napot követő változások a tulajdonosi szerkezetben:

2022. április 27-i hatállyal a Kopaszi Gát Kft. tulajdonosi szerkezete átrendeződött, a meglévő tulajdonosok mellé belépett a DAM Invest Kft.

A Kopaszi-csoport január közepén megszerezte a B+ rating minősítést, mely alapján 34.450 mFt kibocsátási névértéken NKP konstrukcióban kötvényt bocsátott ki.

Fordulónapot követően korábbi tulajdonosok által felvett EXIM Bank hitel teljes egészében végtörlesztésre került.

A Társaság kisebbségi tulajdonosa által korábbi tulajdonostól átvállalt kölcsön részben visszafizetésre került.

2022. április 29-én hatályba lépett a 166/2022 (IV.28.) Kormányrendelet, mely a Budapest területét **rozsdáövezetnek** jelöli ki.

Új, rozsdáövezeti besorolás lényege:

Az- általános szabályoktól függetlenül – a rozsdáövezeti többlakásos lakóingatlanban kialakított (150 m<sup>2</sup>-nél kisebb hasznos alapterületű) lakások értékesítése (időkorláttól függetlenül) 5% áfa fizetési kötelezettséget keletkeztet.

**Az Oroszország és Ukrajna között kialakult konfliktussal és a koronavírus járvánnyal** kapcsolatos jelenlegi legjobb tudásunk és a rendelkezésünkre álló összes információ megítélése szerint, ezen események nem mutatnak olyan alapvető bizonytalanságot a társaság üzleti életében, melyek veszélyeztetnék a társaság azon képességét, hogy továbbra is folytassa tevékenységét a mérleg fordulónapjától számított legalább egy éves időszakban.

## B. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

## 1. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK

## 1. IMMATERIÁLIS JAVAK

Az immateriális javak tárgyévi összetétele és változása az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	Nyitó állomány	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány
<b>Bruttó érték</b>				
Vagyoni értékű jogok	982	53		1 035
Szellemi termékek	38 589	6 269	10 771	34 087
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>39 571</b>	<b>6 322</b>	<b>10 771</b>	<b>35 122</b>
<b>Értécsökkenés</b>				
Vagyoni értékű jogok	497	122		619
Szellemi termékek	32 778	5 774	8 977	29 575
<b>Értécsökkenés összesen</b>	<b>33 275</b>	<b>5 896</b>	<b>8 977</b>	<b>30 194</b>
<b>Nettó érték</b>				
Vagyoni értékű jogok	485	53	122	416
Szellemi termékek	5 811	6 296	7 569	4 511
<b>Nettó érték összesen</b>	<b>6 296</b>	<b>6 322</b>	<b>7 691</b>	<b>4 927</b>

## 2. TÁRGYI ESZKÖZÖK

A tárgyi eszközök tárgyévi összetétele és változása az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	Nyitó állomány	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány
<b>Bruttó érték</b>				
Ingatlanok	45 630 117	607 319	1 613 548	44 623 888
Műszaki berendezések, gépek, járművek	271 496	45 260		316 756
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	204 573	62 533	7 040	260 066
Beruházások	7 087 607	8 505 394	2 724 029	12 868 972
Beruházásokra adott előlegek	85 835	1 067	85 835	1 067
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>53 279 628</b>	<b>9 221 573</b>	<b>4 430 452</b>	<b>58 070 749</b>
<b>Értécsökkenés (terv szerinti)</b>				
Ingatlanok	533 956	199 593	1 088	732 461
Műszaki berendezések, gépek, járművek	124 393	43 551		167 944
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	88 021	37 267	3 092	122 196
Beruházások				
Beruházásokra adott előlegek				
<b>Értécsökkenés összesen (terv szerinti)</b>	<b>746 370</b>	<b>280 411</b>	<b>4 180</b>	<b>1 022 601</b>

<b>Értékesökkenés (terven felüli)</b>				
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	25 683			25 683
<b>Terven felüli értékesökkenés összesen</b>	<b>25 683</b>			<b>25 683</b>
<b>Nettó érték</b>				
Ingtatlanok	45 096 161	607 319	1 812 052	43 891 428
Műszaki berendezések, gépek, járművek	147 105	45 260	43 551	148 814
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	90 869	62 533	41 214	112 188
Beruházások	7 087 607	8 505 394	2 724 029	12 868 972
Beruházásokra adott előlegek	85 835	1 067	85 835	1 067
<b>Nettó érték összesen</b>	<b>52 507 577</b>	<b>9 221 573</b>	<b>4 706 681</b>	<b>57 022 469</b>

### 3. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK

A Társaság befektetett pénzügyi eszközei a fordulónapon a következők:

Részesedés leányvállalatban	Székhelye	Névérték	Részesedés	Bekerülési érték (EUR)	Saját tőke (EUR) 2021.12.31-én
Bpart Gavia Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	904 000 000 Ft	100 %	2 449 865	3 727 780
Bpart Tower Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	500 000 000 Ft	100 %	1 355 014	2 670 236
Budapart Albellus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100 %	8 130	39 060
Budapart Stellata Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100 %	8 130	200 518
Budapart Aspius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	10 000 000 EUR	100 %	10 000 000	6 425 942
Budapart Ballerus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	856 000 000 Ft	100 %	2 319 783	6 150 415
Bpart Lucius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100 %	8 130	-12 881
Budapart Barbus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 080 000 EUR	100 %	3 080 000	2 886 405
Budapart Silurus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	10 000 EUR	100 %	10 000	-137 585
Budapart Carassius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	5 000 000 Ft	100%	13 550	5 705
Budapart Tilia Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	1 118 000 000 Ft	100%	3 029 810	2 639 642
Budapart Asset Management Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	8 130	813
<b>Összesen:</b>				<b>22 290 542</b>	



Tárgyévben a Társaság egy új projektceget alapított, értékesítette Budapest Auratus Kft.-ben lévő részesedésének 51%-át, a jegyzett tőke leszállításra került Budapest Albellus és Stellata projektcégekben, tőkeemelésre került sor Bpart Aspius, Budapest Carassius és Tilia társaságokban.

<b>Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban</b>	<b>2020.12.31</b>	<b>2021.12.31</b>
Budapest Ballerus Kft.	9 096 441	0
Bpart Aspius Kft.	27 862 683	25 999 036
Budapest Auratus Kft.	5 081 290	0
Budapest Barbus Kft.	1 360 099	6 396 710
Budapest Silurus Kft.		8 798 003
Bpart Lucius Kft.	4 542	4 866
Budapest Tilia Kft.		6 789 128
<b>Összesen:</b>	<b>43 405 055</b>	<b>47 987 743</b>

**BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:**

**61 089 348**

**70 278 285**

A tartósan adott kölcsönök a projektcégekben folyamatban lévő ingatlan fejlesztések finanszírozását szolgálják. Tárgyévben Budapest Ballerus Kft. projektceg a projekt zárásával törlesztette kölcsönét, ugyancsak törlesztésre került a Budapest Auratus Kft. kölcsöne.

## 2. FORGÓESZKÖZÖK

### 1. KÉSZLETEK

A készletek könyv szerinti értéke a fordulónapon 48 781 €, melyből 391 € munkaruha, 48 390 € közvetített szolgáltatás, projektcégek által megtérítendő szolgáltatások értéke.

### 2. KÖVETELÉSEK

	<b>2020.12.31</b>	<b>2021.12.31</b>
<b>Követelések</b>	<b>1 608 400</b>	<b>4 343 585</b>
• vevők	296 233	312 713
• követelések kapcsolt vállalkozással szemben (vevő követelésből átsorolt, leányállalatokkal szembeni, illetve tőkeleszállításból eredő követelés)	1 101 867	1 837 373
• követelések jelentős tul. részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben (átsorolt vevő)		762 000
• egyéb követelés	210 300	1 431 499
• szállítói előleg	0	27 659
• átsorolás szállítókba	7 771	2 319
• fizetett előleg ÁFA tartalma	0	
• költségvetési befiz. köt.	333	
• nem számlázott fizetett előleg	0	3 407
• adott kaució, foglaló	171	169
• TAO követelés	436	432
• ÁFA	198 211	900 605
• telekadó	1 641	1 624
• kivitelezéshez kapcsolódó biztosíték		474 255
• egyéb	1 737	3 598
• helyi iparüzési adó	0	17 431

### 3. ÉRTÉKPAPÍROK

A Társaság fordulónapon értékpapírral nem rendelkezett, az üzleti év során értékesítette előző évben forgatási célú értékpapírok között szereplő Budapest Auratus Kft. üzletrészét.

#### 4. PÉNZESZKÖZÖK

	2020.12.31	2021.12.31
<b>Pénzeszközök</b>	<b>16 037 480</b>	<b>12 919 167</b>
• készpénz	386	752
• bankbetét	16 037 094	12 918 415

#### 3. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	2020.12.31	2021.12.31
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>986 393</b>	<b>1 529 814</b>
<b>Bevételek</b>	<b>301 642</b>	<b>936 242</b>
• kölcsön járó kamata (leányvállalati kölcsön)	301 642	505 616
• holding díj bevétel (leányvállalatokkal szemben elszámolt bevétel)		430 458
• bérleti díj bevétel		168
<b>Költségek, ráfordítások</b>	<b>2 026</b>	<b>5 103</b>
• egyéb	1 182	869
• bérelt iroda üzemeltetési költsége		3 406
• karbantartási díj	318	308
• cégadat szolgáltatás	526	520
<b>Halasztott ráfordítások</b>	<b>682 725</b>	<b>588 469</b>
• Térítés nélkül átadott infrastruktúra meg nem térített része	682 725	588 469

#### 4. SAJÁT TŐKE

A saját tőke a tárgyidőszakban az alábbiak szerint változott:

Megnevezés	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	Saját tőke összesen
<b>Nyitó egyenleg</b>	<b>4 211 000</b>	<b>23 082 320</b>	<b>6 551 640</b>	<b>603 339</b>	<b>-291 175</b>	<b>34 157 124</b>
Adózott eredmény átvezetése			-291 175		291 175	0
Fejlesztési tartalék felhasználása			603 339	-603 339		0
Eredménytartalék terhére teljesített pótbefizetés			-26 067			-26 067
Adózott eredmény					24 511 845	24 511 845
<b>2021. december 31-i egyenleg</b>	<b>4 211 000</b>	<b>23 082 320</b>	<b>6 837 737</b>	<b>0</b>	<b>24 511 845</b>	<b>58 642 902</b>

A Társaság lekötött tartalék jogcímen 2018-ban képzett fejlesztési tartalékot teljes egészében beruházásra fordította.

#### 5. CÉLTARTALÉKOK

A Társaság 2020-ban 1 430 261 € céltartalékot képzett Budapest Auratus Kft.-ben lévő üzletrész értékesítéshez kapcsolódóan (bérleti díj bevétel kompenzációhoz kötődő várható kötelezettség). A kötelezettség 2021-ben teljesítésre került. A Társaság tárgyévben 113 359 € értékben képzett céltartalékot veszélyes hulladék elszállítási szerződéses kötelezettségéhez kapcsolódóan, valamint 15 498 € értékben szolgáltatásnyújtással nem ellentételezett, de megfizetett előleg fedezetére.

## 6. KÖTELEZETTSÉGEK

### 1. Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettségek között tárgyévet megelőző év fordulónapján a Társaság tulajdonosa által átvállalt, önerő, illetve infrastruktúra fejlesztés és projektelőkészítés céljából rendelkezésre bocsájtott, hitel mögé sorolt kölcsön szerepelt 47 944 998 € értékben, mely - tőkésített kamattal növelve - tekintettel a bankhitel visszafizetésére, illetve a tulajdonosi kölcsön részbeni törlesztésére átsorolásra került a rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek közé.

### 2. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaság a fordulónapon 28 594 304 € hosszú lejáratú kötelezettséggel rendelkezett, mely jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szembeni kölcsön kötelezettség. Korábbi, hosszú lejáratú, EXIM Banktól jogelődök által felvett bankhitele, 2022. évben mérlegzárásig visszafizetésre került, fordulónapon a rövid lejáratú hitelek mérleg soron szerepel.

	2020.12.31	2021.12.31
Hosszú lejáratú hitelek	31 623 345	0
Tartós kötelezettség jelentős tul. részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	28 594 304
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>31 623 345</b>	<b>28 594 304</b>

### 3. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek változása és összetétele a fordulónapon a következő:

	2020. 12.31	2021.12.31
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen:</b>	<b>18 368 129</b>	<b>56 106 042</b>
• Rövid lejáratú hitelek	0	27 807 192
• Szállítók	1 061 229	1 406 790
• Rövid lej. kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (leányvállalati kölcsön)	16 885 205	2 748 820
• Rövid lej. kötelezettség jelentős tulajdoni rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben		23 271 949
○ kölcsön		23 263 000
○ átsorolt szállító		8 949
• Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	421 695	871 291
• helyi iparüzési adó kötelezettség	53 825	
• innovációs járulék	9 694	5 235

• bérbeadott ingatlan kaució	175 743	166 015
• vevő átsorolás	482	11 707
• költségvetési befizetési kötelezettségek (munkabérhez kapcsolódó)	3 692	60 916
• munkabér	2 964	28 601
• garanciális visszatartás	175 257	598 765
• egyéb	38	52

## 7. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Passzív időbeli elhatárolásokat a Társaság 1 354 186 € értékben képzett, az alábbiak szerint:

Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.
<b>Bevételek elhatárolása</b>	<b>0</b>	<b>1 286 835</b>
• bérleti díj bevétel	0	3 539
• költséggel nem ellentételezett bevétel elhatárolása		186 094
• befolyt kártérítés költséggel nem ellentételezett része		1 097 202
<b>Költségek, ráfordítások elhatárolása</b>	<b>1 354 186</b>	<b>1 388 088</b>
• fizetendő kamat jelentős tulajdonosi viszonyban lévő vállalkozással szemben	1 218 985	1 318 454
• fizetendő kamat kapcsolt vállalkozás	119 952	29 921
• hitelkamat	7 309	3 213
• könyvvizsgálat díja	5 693	36 500
• egyéb költség elhatárolás	2 247	0

## C. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

### 1. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE

A Társaság 2021-ben 4 126 134 € árbevételt realizált az alábbiak szerint:

Megnevezés	2020. év	2021. év
Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés bevétele	848 154	1 073 742
Projek menedzsment díj		465 632
Számviteli, ügyviteli szolgáltatás		45 305
Projektcégekre (leányvállalatok) áthárított projektelőkészítési költségekből származó bevétel	145 755	218 617
Közüzemi díjak	303 162	147 928
Áru értékesítés	3 804	53 034
Egyéb közvetített szolgáltatás bevétele	102	1 777
ingatlan közvetítői díj, jutalék	9 776	4 980

Infrastruktúra kivitelezés bevétele – (projektcégeknek végzett)	3 819 445	1 515 119
Egyéb szakértői tevékenység		600 000
	<b>5 130 198</b>	<b>4 126 134</b>

## 2. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE

A saját termelésű készletek állományváltozása – infrastruktúra kivitelezés – 565 031 € csökkenés.

## 3. EGYÉB BEVÉTELEK

A Társaság 2021-ben 2 623 151 € egyéb bevételt számolt el, melyből 58 491 € tárgyi eszköz értékesítés bevétele, 1 122 380 € káreseményekkel kapcsolatos bevétel, 1 430 261 € céltartalék feloldás bevétele, 12 019 € egyéb bevétel.

## 4. ÜZEMI KÖLTSÉGEK

Megnevezés	2020. év	2021. év
<b>Anyagköltség</b>	<b>207 741</b>	<b>231 967</b>
• közüzemi díjak	196 630	198 899
• nyomtatvány, irodaszer	2	3 144
• üzemanyag		12 061
• egyéb anyag	11 109	17 863
<b>Igénybe vett szolgáltatások</b>	<b>3 592 131</b>	<b>2 269 116</b>
• vagyonvédelem	190 599	176 165
• karbantartás	89 754	86 567
• üzemeltetés	48 887	65 805
• internet, telefon	1 080	8 375
• könyvvizsgálat	10 996	74 743
• kertészet	314 866	403 932
• szennyvízdíj	10 432	9 876
• szállítás	4 747	5 531
• tűzvédelem	5 500	4 276
• projekt előkészítés (áthárított)	32 472	
• takarítás	9 734	19 226
• egyéb szakértői díj	294 467	100 947
• ingatlan szakértői díj	2 880	13 380
• gazdasági jellegű szakértői díjak		101 126
• ügyvédi munkadíj	193 473	170 431
• hasznosítási projektmanagement díja	655 325	
• egyéb szolgáltatás	32 425	26 409
• bérleti díjak	14 727	67 344
• reklám, hirdetés	3 809	315
• alvállalkozói teljesítések	1 675 958	934 668
<b>Egyéb szolgáltatások</b>	<b>20 973</b>	<b>84 675</b>
• hatósági díjak	5 909	38 305
• bankköltség	12 407	42 071
• biztosítás	2 657	4 299

• egyéb	0	0
<b>Eladott áruk beszerzési értéke</b>	<b>18 108</b>	<b>0</b>
<b>Eladott (közvetített) szolgáltatások</b>	<b>134 263</b>	<b>272 831</b>
<b>ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>3 973 216</b>	<b>2 858 589</b>
• bérköltség	27 307	762 875
• személyi jellegű egyéb kifizetések	221	5 282
• bérjárulékok	5 338	133 654
<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>32 866</b>	<b>901 812</b>
<b>Értékesökkenés</b>	<b>200 884</b>	<b>286 306</b>
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>1 929 387</b>	<b>1 241 924</b>
• várható kötelezettségre képzett céltartalék	1 430 261	0
• egyéb céltartalék képzés		128 857
• késedelmi, önell. pótlék	534	0
• építményadó	101 917	76 668
• iparüzési adó	67 754	53 733
• telekadó	105 363	104 243
• innovációs járulék	10 163	8 060
• térítés nélküli átadás	212 974	0
• egyéb	421	14 390
• Master lease kötelezettség		855 973
<b>Üzemi költségek összesen:</b>	<b>6 136 353</b>	<b>5 288 631</b>

## 5. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE

A Társaság 2021-ben pénzügyi műveletekből 23 616 222 € nyereséget realizált:

Megnevezés	2020. év	2021. év
• kapott osztalék (leányvállalatoktól)	0	19 892 495
• részesedés értékesítés nyeresége	6 157 277	6 450 130
• apport nyeresége		395 803
• kapott, járó kamatok	3 277 977	3 657 156
o ebből leányvállalatoktól kapott	3 277 975	3 657 156
• nyereség jellegű árfolyamkülönbözet	153 583	383 930
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen:</b>	<b>9 588 837</b>	<b>30 779 514</b>
• fizetendő kamatok bankhitel	1 342 312	1 242 857
• fizetendő kamat kapcsolt és jelentős tulajdonosi rész. viszonyban lévő vállalkozás	4 066 819	4 481 938
• árfolyamvesztés	757 992	778 566
• értékelési különbözet	1 281 821	659 931
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen:</b>	<b>7 448 944</b>	<b>7 163 292</b>
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>2 139 893</b>	<b>23 616 222</b>

## 6. TÁRSASÁGI ADÓ

A Társaság adózás előtti eredménye 24 511 845 €, 2021-ben társasági adó fizetési kötelezettsége nem keletkezett, részletezve az alábbiak szerint:

	€-ban	eFt-ban
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>24 511 845</b>	<b>9 044 871</b>
<b>Adózás előtti eredményt csökkentő tételek</b>	<b>28 575 386</b>	<b>10 544 317</b>
• Tao tv. sz. értékesítés és tárgyi eszköz kivezetési érték	802 499	296 122
• kapott osztalék	19 892 495	7 340 331
• bejelentett részesedés nyeresége	6 450 130	2 380 098
• céltartalék feloldása	1 430 261	527 766
<b>Adózás előtti eredményt növelő tételek</b>	<b>2 473 381</b>	<b>912 678</b>
• várható kötelezettségekre, költségekre képzett céltartalék	128 857	47 548
• Sztv. szerint elszámolt értékesítés, eszközök kivezetési értéke	286 306	105 647
• nem a vállalkozás érdekében felmerült költség (debt-push-down)	1 201 988	443 534
• Master lease kötelezettség	855 973	315 854
• késedelmi pótlék	256	95
<b>Adóalap</b>	<b>- 1 590 160</b>	<b>-586 769</b>
<b>Társasági adó (9%)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

#### 1. BÉR- ÉS LÉTSZÁMADATOK


A Társaság 2021-ben 12,4 főt foglalkoztatott.

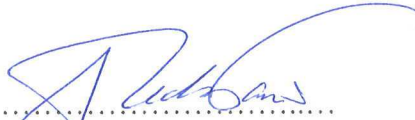
Az ügyvezetés semmilyen kölcsönt, előleget stb. nem vett fel a Társaságtól. Nincs a Társaságnak nyugdíjfizetési kötelezettsége a vezető tisztségviselőkkel szemben.

#### 2. ADÓZOTT EREDMÉNY FELHASZNÁLÁSA

A management a tulajdonos felé javaslatot tesz a tárgyévi adózott eredmény eredménytartálékba helyezésére.

Budapest, 2022. május 24.

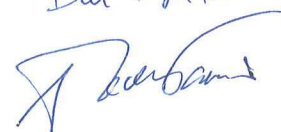
  
 Dúl Zita  
 ügyvezető

  
 Fodor Tamás  
 ügyvezető

## 2021. évi cash flow-kimutatás

(EUR)

Srsz	Megnevezés	2020.	2021.
<b>I.</b>			
1a	Adózás előtti eredmény (+)	-291 175	24 511 845
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben (+)	17 803	-19 832 718
<b>1.</b>	<b>Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) (+)</b>	<b>-273 372</b>	<b>4 679 127</b>
2.	Elszámolt amortizáció (+)	200 884	286 306
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás (+)	0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete (+)	1 430 261	-1 301 404
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (+)	-6 157 277	-7 032 028
6.	Szállítói kötelezettség változása (+)	560 606	345 561
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (+)	143 107	-13 668 505
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása (+)	219 392	1 320 737
9.	Vevőkövetelés változása (+)	-194 083	-16 480
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása (+)	544 440	-2 088 624
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása (+)	-361 531	-543 421
12.	Fizetett adó (nyereség után) (-)	0	0
13.	Fizetett osztalék, részesedés (-)	0	0
<b>I.</b>	<b>Működési cash flow (1-13. sor)</b>	<b>-3 887 573</b>	<b>-18 018 731</b>
<b>II.</b>			
14.	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-2 698 023	-16 421 945
15.	Befektetett eszközök eladása (+)	8 151 577	15 818 887
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása (+)		25 689 710
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)	-6 356 797	-30 506 012
18.	Kapott osztalék, részesedés (+)		19 892 495
<b>II.</b>	<b>Befektetési cash flow (14-18. sor)</b>	<b>-903 243</b>	<b>14 473 135</b>
<b>III.</b>			
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele (+)	0	0
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	3 626 491	
21.	Hitel és kölcsön felvétele (+)	12 952 009	3 912 306
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)		
23.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) (-)	0	
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	0	
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése (-)	0	-3 816 154
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	-27 764	0
	<b>Finanszírozási cash flow (19-26. sor)</b>	<b>16 550 736</b>	<b>96 152</b>
<b>IV.</b>			
	<b>Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)</b>	<b>11 759 920</b>	<b>-3 449 444</b>
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése (+)	1 107 480	331 131
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)</b>	<b>12 867 400</b>	<b>-3 118 313</b>
			-3 118 313
			0

bulrik  




Kopaszi Gát Kft.

## AZ EREDMÉNY ÉS A JÖVEDELMEZŐSÉG ALAKULÁSA

2021. december 31.

adatok EUR-ban

AZ EREDMÉNY FŐBB ÖSSZETEVŐI	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Üzemi tevékenység eredménye	-2 431 068	895 623
Pénzügyi műveletek eredménye	2 139 893	23 616 222
<b>Adózás előtti eredmény összesen</b>	-291 175	24 511 845
Adófizetési kötelezettség		
<b>Adózott eredmény</b>	-291 175	24 511 845

Az eredmény összetételét a kapott osztalék és árfolyamnyereség határozza meg, az üzleti tevékenység eredménye tárgyévben elhanyagolható a pénzügyi eredményhez képest.

MUTATÓ MEGNÉVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Árbevétel arányos üzemi eredmény	$\frac{\text{Üzemi tev. eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	$\frac{\text{Ér. A}}{\text{Ér. I.}}$	-47,39%	21,71%
Tőkearányos adózott eredmény	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	$\frac{\text{Ér. D}}{\text{D.}}$	-0,85%	41,80%
Eszközhatékonyság	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Teljes eszközállomány}}$	$\frac{\text{Ér. D}}{\text{A+B+C}}$	-0,22%	16,77%

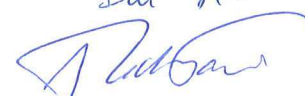
Dal ritk  


Kopaszi Gát Kft.

## A KÖLTSÉGSZERKEZET ALAKULÁSA ("A")

2021. december 31.

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	EUR	%	EUR	%
Nettó árbevétel	5 130 198	-	4 126 134	-
Saját termelésű készletek állományváltozása	-1 426 471	-	-565 031	-
Saját előállítású eszközök aktivált értéke		-		-
<b>Bruttó árbevétel (termelési érték)</b>	<b>3 703 727</b>	<b>-</b>	<b>3 561 103</b>	<b>-</b>
Egyéb bevétel	1 558	-	2 623 151	-
<b>Összes árbevétel</b>	<b>3 705 285</b>	<b>100%</b>	<b>6 184 254</b>	<b>100%</b>
Anyagköltség	207 741	6%	231 967	4%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 592 131	97%	2 269 116	37%
Egyéb szolgáltatások értéke	20 973	1%	84 675	1%
Eladott áruk beszerzési értéke	18 108	0%		
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	134 263	4%	272 831	4%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen</b>	<b>3 973 216</b>	<b>107%</b>	<b>2 858 589</b>	<b>46%</b>
Béreköltség	27 307	1%	762 875	12%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	221	0%	5 282	0%
Bérfelrakások	5 338	0%	133 654	2%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>32 866</b>	<b>1%</b>	<b>901 811</b>	<b>15%</b>
Értékesítési leírás	200 884	5%	286 306	5%
Egyéb ráfordítások	1 929 387	52%	1 241 924	20%
<b>Összes költség és ráfordítás</b>	<b>6 136 353</b>	<b>166%</b>	<b>5 288 630</b>	<b>86%</b>
<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b>	<b>-2 431 068</b>	<b>-66%</b>	<b>895 623</b>	<b>14%</b>

Dulnik  


## Kopaszi Gát Kft.

## A PÉNZÜGYI HELYZET RÖVIDTÁVÚ MUTATÓI

2021. december 31.

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{B}{F.III.}$	1,10	0,31
Likviditási gyorsráta	$\frac{\text{Pénzeszközök} + \text{ért.pap.} + \text{követelések}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{B.IV. + B.III. + B.II.}{F.III.}$	1,07	0,31
Kézpénzlikviditás	$\frac{\text{Pénzeszközök} + \text{ért.pap.}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{B.IV. + B.III.}{F.III.}$	0,99	0,23
Nettó működő tőke	Forgóeszk. – Rövid lejáratú köt.	B – F.III.	1 920 300 EUR	-38 794 509 EUR
Vevőkintlevőség napokban	$\frac{\text{Záró vevőállomány}}{\text{Átlagos napi árbevétel}}$	$\frac{B.II.1.}{Er.I./365}$	21,08	27,66
Készletállomány napokban <i>* Kereskedő cégek nál. ha "Összköltség" típusú értékpapírmutatást készít</i>	$\frac{\text{Zárókészlet}}{\text{Átlagos napi ELÁBÉ}}$	$\frac{B.I.}{Er."A".08/365}$	11 425,88	

## A VAGYONI HELYZET ÉS A TŐKESZERKEZET MUTATÓI

2021. december 31.

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Tőkeszerkezeti mutató	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Kötelezettségek}}$	$\frac{D}{F}$	34,88%	69,24%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	$\frac{D}{D.I.}$	811,14%	1392,61%
Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$	$\frac{D}{A}$	30,07%	46,06%
Vagyonszerkezet	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Forgóeszközök}}$	$\frac{A}{B}$	559,94%	735,38%
Befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Teljes eszközállomány}}$	$\frac{A}{A+B+C}$	84,23%	87,11%

Dalrik  
A. R. B.