GOPD Nyrt.

ÉVES JELENTÉS

2024.12.31-én végződő évre

Tartalomjegyzék - Éves Jelentés 2024.12.31-én végződő évre	Oldalszám
Konszolidált Üzleti Jelentés	3
Konszolidált Pénzügyi Kimutatások az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint	21
Független Könyvvizsgálói Jelentés (konszolidált)	93
Egyedi Pénzügyi Kimutatások	100
Független Könyvvizsgálói Jelentés (egyedi)	123
Felelősségvállaló nyilatkozat	128

GOPD NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

2024. éves üzleti tevékenységről

Tartalom

1 Céginformációk a Társaságról 4
2 Társaság tevékenysége 5
2.1 Egyéb kiegészítések 5
2.1.1 Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika 5
2.1.2 Környezetvédelem 5
2.1.3 Kutatás és kísérleti fejlesztés 5
2.2 Részvényinformációk 5
3 Társaságirányítás 6
3.1 Igazgatóság 6
3.2 Felügyelőbizottság 7
3.3 Auditbizottság 7
3.4 Közgyűlés 8
4 Kockázatok 8
4.1 Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok 8
4.2 Kereslet változása 8
4.3 Szabályozási kockázat 9
4.4 Alvállalkozói kockázat 9
4.5 Lakásárak alakulása 9
4.6 Építési költségek emelkedése 9
4.7 Működési kockázat – SunDell, mint SZIT 9
4.8 Pénzügyi kockázatok 10
4.9 Kockázatkezelési mechanizmusok 10
5 A Társaság cégcsoportjának tagjai: 11
5.1 Leányvállalatok: 11
5.1.1 SunDell Estate Nyrt. 11
5.1.2 Gaudetti Ingatlan Kft. 12
5.1.3 Santa Cruz Invest Kft. 12
5.1.4 L.B Hungarchitect Kft. 12
5.1.5 Copa Carpa Kft. 12
5.1.6 PIANDOS Kft. 12
5.1.7 Meqhlyn Kft. 12
5.1.8 Dudolta Estate Kft. 12
5.1.9 Ducharlie Estate Kft. 13

5.2 Egyéb részesedés: 13
5.2.1 PhoenArchitekt Kft. 13
6 2024-ben történt lényeges változások 13
7 Közgyűlések 15
8 Fordulónap utáni események 15
9 A Társaság 2024. évi tevékenységének értékelése és kilátásai 17
9.1 A 2024-es év összegzése 17
9.2 Stratégia, jövőbeli kilátások 17
9.3 2024-es pénzügyi helyzet rövid bemutatása 18

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „**Társaság**”, vagy „**GOPD**”) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény, a Budapesti Értéktőzsde Zrt.”) „Az Xtend általános üzletszabályzata” (a továbbiakban „**Szabályzat**”), valamint a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban „**PM Rendelet**”) alapján elkészítette, és ezúton közzéteszi a 2024. pénzügyi évére vonatkozó konszolidált üzleti jelentését, valamint a 2024. pénzügyi évére vonatkozó pénzügyi kimutatásait (a továbbiakban együtt „**Éves Jelentés**”). A Társaság Éves Üzleti Jelentése és az Éves pénzügyi kimutatásai a PM Rendelet alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

1 CÉGINFORMÁCIÓK A TÁRSASÁGRÓL

A Társaság cégneve	**GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**
A Társaság rövidített cégneve	GOPD Nyrt.
A Társaság székhelye	1148 Budapest, Fogarasi út 3., Magyarország
A Társaság honlapja	www.gopd.hu
A Társaság cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszáma	Budapest Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, 01-10-049841
A Társaság bejegyzésének időpontja:	2018. június 28.
A Társaság adószáma:	26362014-2-42
A Társaság tevékenységnek időtartama	határozatlan
A Társaság jogi formája	nyilvánosan működő részvénytársaság
Irányadó jog	magyar
A Társaság fő tevékenységi köre	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti év	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	A Társaság a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit a www.gopd.hu című honlapján, a BÉT www.bet.hu című honlapján és az MNB által üzemeltetett www.kozzetetelek.mnb.hu című honlapon jelenteti meg.

2 TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE

A Társaság saját tulajdonú ingatlanok adásvételére és fejlesztésére, ingatlankezelésre, épületépítési projektek szervezésére, lakó- és nem lakó épület építésére, illetve saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadására és üzemeltetésére jött létre. A Társaság a leányvállalatokkal együtt alkotja a Társasági csoportot (továbbiakban **„Csoport”**).

A GOPD holdingtársaságként fogja össze a cégcsoportba tartozó leányvállalatok és társult vállalatok irányítását, amelyeken keresztül főleg értékesítésre és bérbeadásra fejleszt ingatlanokat. A Társaság felügyeli a teljes fejlesztési folyamatot, a telek megvásárlásától az értékesítési tevékenységig. Az értékesítést követően az adott projekt lezárul.

A telekfejlesztés a GOPD projektcég leányvállalatain keresztül történik. Amennyiben a SunDell Estate Nyrt. (továbbiakban „SunDell”), vagy leányvállalatai a fejlesztők, az építkezések kivitelezését a tulajdonosokkal hosszútávú üzleti kapcsolatban álló generálkivitelezők és alvállalkozók végzik.

Az ingatlan inkubációs projektek elvégzése során a GOPD által közvetlenül vagy SunDell-től eltérő leányvállalatán keresztül megvásárolt telkek vagy egyéb ingatlanok részleges fejlesztése történik, együttműködve a PhoenArchitekt Kft-vel, a Csoport építészeti tervező, korábban társult vállalkozásával. Az előkészített ingatlanok a SunDell és leányvállalatai, vagy harmadik felek részére kerülnek értékesítésre.

2.1 Egyéb kiegészítések

2.1.1 Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

A Csoport előremutatóan gondolkozik és működik a munkavállalók egyenlő bánásmódjára és szakmai különbözőségére törekedve, minden jellegű diszkriminációt elutasít. Ezzel együtt a Csoport mérete miatt nem indokolt foglalkoztatás- és sokszínűségi politika kialakítása. A Csoport kiemelt figyelmet fordít a munkavédelemi előírások betartására az építkezéseken.

2.1.2 Környezetvédelem

Ugyan a Csoport tevékenysége nem kiemelt kockázatú a környezetre, a Csoport a jelenlegi és jövőbeli ingatlanfejlesztési projektek során is előtérbe helyezi az energiahatékony épületek kialakítását, ügyelve a mindenkori érvényben lévő jogszabályokra. A Csoport a projektek során a felhasznált anyagok és berendezések kiválasztása során körültekintően jár el, hogy elkerülje a környezetkárosítást.

2.1.3 Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság semmilyen jellegű kutatás és kísérleti fejlesztéshez kapcsolódó tevékenységet nem végez.

2.2 Részvényinformációk

A Társaság alaptőkéje 2020.12.31-én 21.000.000,- Ft volt, mely 210.000 db 100 Ft névértékű azonos jogokat biztosító névre szóló törzsrészvényekből állt, 2021.05.07-én 4.000.000 db, darabonként 1 Ft névértékű és 521 Ft kibocsátási értékű részvényt bocsátott ki a Társaság, az évközbeni 1:100 arányú részvényfelosztás, illetve további részvényrábocsátás következtében így 2021.12.31-re az alábbiak szerint módosult az alaptőke:

Névérték: 1 HUF

Részvények darabszáma: 25.000.000

ISIN kód: HU0000186911

A részvények szabadon átruházhatóak.

Az alaptőkében a 2024. évben változás nem történt.

Tulajdonosi szerkezet:

	2023.12.31.	2024.12.31.
Piukovics Gábor (ifj.)	13,50%	14,06%
Piukovics István	13,50%	14,06%
Piukovics Gábor (id.)	34,75%	36,20%
Schweidel Investment Kft.	11,32%	11,32%
Uzsoki András	7,17%	7,17%
Santa Cruz Invest Kft.	4,00%	4,00%
Közkézhányad	15,76%	13,20%
Összesen	**100,00%**	**100,00%**

3 TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁS

A nyilvános, tőzsdén jegyzett cégektől elvárja a szakmai közvélemény és a befektetői társadalom, hogy tegyék egyértelművé, milyen irányítási modellt követnek és hogyan valósul meg ennek a gyakorlati alkalmazása. A Budapesti Értéktőzsde Xtend piacán jegyzett társaságként kiemelten fontos számunkra, hogy eleget tegyünk ezeknek az elvárásoknak, valamint a törvényi és értéktőzsdei követelményeknek.

A Társaság ügyvezetését a három tagú igazgatóság látja el, az igazgatóság elnöke Piukovics Gábor (1987.03.23.) volt 2025.03.26-ig, ezt követően Piukovics Gábor (1965.03.16.) tölti be ezt a tisztséget, aki tevékenységét megbízási jogviszony alapján látja el, képviseleti joga önálló.

Az igazgatóság további két tagja Szendrői Gábor és Piukovics István, utóbbi 2025.03.26-ig töltötte be ezt tisztséget, lemondását követően Uzsoki András került megválasztásra. Ezen két tag képviseleti joga együttes.

Szintén megbízási jogviszony keretei között látják el tisztségüket az Igazgatóság, a Felügyelőbizottság és az Auditbizottság tagjai is.

3.1 Igazgatóság

A Társaság ügyvezetését 3 (három) tagú igazgatóság látja el. A Társaság igazgatóságának tagjai tevékenységüket a Társaság érdekeinek elsődlegessége alapján, testületként látják el. E minőségükben a jogszabályoknak, a Társaság alapszabályának és a Társaság közgyűlési határozatainak vannak alárendelve.

A Társaság igazgatósága 2024. december 31-én az alábbi személyekből állt:

1. *Piukovics Gábor, önálló képviseleti joggal, igazgatóság elnöke*
2. *Piukovics István, együttes képviseleti joggal, igazgatósági tag*
3. *Szendrői Gábor, együttes képviseleti joggal, igazgatósági tag*

Az igazgatóság elnöke Piukovics Gábor (1965.03.16.), aki 2025.03.26.-án váltotta Piukovics Gábort (1987.03.23.). Szendrői Gábor igazgatósági tagsága mellett egyben a Társaság befektetői kapcsolattartója is. A Társaság igazgatósági tagjainak személyében 2020. július 7. napja óta nem történt változás.

3.2 Felügyelőbizottság

A Társaságnál 3 (három) tagú felügyelőbizottság működik. A felügyelőbizottság a Társaság ügyvezetését ellenőrzi, feladatkörében eljárva a Társaság Igazgatóságának bármely tagjától, illetve a Társaság munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthet, bankszámláját, főkönyvét, valamint szerződéseit, egyéb dokumentumait megvizsgálhatja.

A Társaság 2022. szeptember 20-án megtartott rendkívüli közgyűlés határozatlan időtartamra a Társaság felügyelőbizottságának független tagjává választotta dr. Mernyei Ákos Pétert, 2023. március 23-án megtartott rendkívüli közgyűlés megállapította, hogy dr. Mernyei Ákos Péter felügyelőbizottsági tagi tisztsége megszűnt. 2024. december 31. napjára vonatkozóan a Társaság Felügyelőbizottsága:

1. *Kékesi Márton*
2. *Lukácsné Akúcs Rita*
3. *dr. Pataki Edina*

3.3 Auditbizottság

A Társaság Auditbizottságának tagjai, akik 2019. június 13. napjától töltik be pozíciójukat:

1. *Kékesi Márton*
2. *Lukácsné Akúcs Rita*
3. *dr. Pataki Edina*

Az auditbizottság feladata a felügyelőbizottság támogatása a Társaság pénzügyeinek ellenőrzésével összefüggésben. Az auditbizottság hatáskörébe tartozik (i) a felügyelőbizottság támogatása a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében; (ii) a Társaság támogatása az állandó könyvvizsgáló kiválasztásában és az állandó könyvvizsgálóval való együttműködésben; (iii) a személyében felelős könyvvizsgáló és a könyvvizsgáló cég függetlenségének felülvizsgálata; (iv) a könyvvizsgálat figyelemmel kísérése; és (v) a Társaság belső ellenőrzési, kockázatkezelési rendszerei hatékonyságának, a pénzügyi beszámolás folyamatának figyelemmel kísérése, valamint szükség esetén ajánlások megfogalmazása.

A Ptk. 3:291. § alapján az Auditbizottság legalább egy tagjának számviteli vagy könyvvizsgálói szakképesítéssel kell rendelkeznie. Ezt a feltételt mind Lukácsné Akúcs Rita, mind dr. Pataki Edina teljesíti.

3.4 Közgyűlés

Az összes részvényesből álló közgyűlés a Társaság legfőbb döntéshozó szerve. Az éves rendes közgyűlés dönt többek között az éves beszámolók elfogadásáról, az osztalékfizetésről. Emellett a közgyűlés hatáskörébe tartozik például, de nem kizárólag az alaptőkéhez kapcsolódó döntések, Igazgatósági és Felügyelőbizottsági tagok megválasztása és visszahívása, könyvvizsgáló megválasztása és visszahívása, Alapszabály módosítása.

4 KOCKÁZATOK

A Csoportra mind gazdaság, mind iparágspecifikus kockázatok vonatkoznak. A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása elsődlegesen a Csoport igazgatóságának feladata, ezeket szükség esetén felülvizsgálják.

4.1 Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok

A Csoport működése tekintetében ki van téve a magyar, és európai gazdaságok makrogazdasági, politikai és jogrendszeri tényezőinek, így az infláció, a kamatszint és a beruházások szintje, amelyek meghatározóak a Csoport forráshelyzetére, forrásköltségére és eredményére nézve. Továbbá a magyarországi politikai rendszer megváltozása kihatással lehet a magyar gazdaság teljesítményére. A makrogazdasági és politikai tényezők esetleges kedvezőtlen alakulása esetén tehát a bekövetkező kedvezőtlen folyamatok hatásaitól a Csoport sem függetlenítheti magát és jövedelmezősége negatívan alakulhat.

4.2 Kereslet változása

2024-ben a makrogazdasági tényezők összességében támogatták a hazai lakáspiaci kereslet élénkülését. Az év során a foglalkoztatottak száma historikus csúcsra emelkedett, és bár enyhült a munkaerőpiac feszessége, összességében dinamikus béremelkedés jellemezte ezt az időszakot. Az infláció csökkenésével párhuzamosan már a reáljövedelmek is 7-8 százalékkal bővültek 2024 első félévében, ami pozitívan hatott a fogyasztói bizalomra és a lakásberuházási szándékra.
A javuló fogyasztói bizalom, a kedvezőbb hitelkondíciók és a 2024-től elérhető megújult otthonteremtési támogatások pozitívan hatottak a lakáspiaci aktivitásra, mely lendületet adott 2024 első hónapjaiban. Emellett a gazdasági teljesítmény 2024. első negyedévében mind éves, mind negyedéves alapon ismét növekedett. A fővárosi újlakáspiac forgalma 2024. első negyedévében fokozott aktivitást mutatott, Budapesten az új társasházi lakások eladása az előző év azonos negyedévi eladásait 84 százalékkal meghaladta. Az élénkülő kereslethez alkalmazkodva kimagasló számú újlakás került a piacra a negyedév során, így a Budapesten még megvásárolható lakások száma enyhén emelkedett éves összevetésben. 2024 harmadik negyedévében a lakáspiaci forgalom országos átlagban 16 százalékkal, Budapesten pedig 31 százalékkal élénkült éves összevetésben. A javuló makrogazdasági trendek ellenére 2024 első három negyedévében 8,6 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt Magyarországon, ezzel országosan 20 százalékkal, míg Budapesten 18 százalékkal csökkent az átadott lakások száma az előző év azonos időszakához képest. Budapesten és vidéken is alacsony szinten stagnál az újlakás-fejlesztések volumene, és a harmadik negyedévben az újonnan értékesítésre meghirdetett újlakások száma is visszaesett., miközben az ezek iránti kereslet fokozatosan élénkül. Előre tekintve a kereslet további élénkülése várható a lakossági megtakarítások egy részének lakáspiacon történő várható megjelenésével.

4.3 Szabályozási kockázat

Lakóingatlanok építése az illetékes megyei kormányhivatal építésügyi hatósága által kiadott építési- és használatbavételi engedélyhez kötött. Az engedélyezési eljárás elhúzódása, az engedélyezést érintő valamely jogszabály módosulása, illetve valamely előírt feltételnek csak jelentős többletköltséggel történő teljesítése kihat a Csoport eredményességére.

4.4 Alvállalkozói kockázat

A Csoport tevékenységéhez generálkivitelezőket, és így alvállalkozókat vesz igénybe. A generálkivitelezőkkel, alvállalkozókkal szoros és stabil kapcsolatrendszert alakított ki, aminek köszönhetően számít a további együttműködés zavartalanságára. A generálkivitelezői, alvállalkozói kör, amellyel a Csoport együtt dolgozik tapasztaltak és megbízható munkaerőellátottsággal rendelkeznek. Lehetséges kockázatként merülhet fel a munkaerőhiány további alakulása. A bizonytalan emberi erőforrások miatt az alvállalkozók munkájának minősége változó lehet, a vállalási határidők hosszabbodnak és a határidő csúszásához vezethet. A minőségi hibák javításának költségei, a határidőcsúszás miatti kötbérigények ronthatják a Csoport nyereségességét.

4.5 Lakásárak alakulása

A lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltsége a 2022-ben megfigyelhető csúcshoz képest jelentősen alacsonyabb szinten, országos átlagban 12 százalék körül stagnált az elmúlt egy-két évben. Budapesten a szabad lakások 23 százalékát árazták át, ezen belül 78 százalékuknál árat emeltek az ingatlanfejlesztő cégek. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,47 millió forintra emelkedett 2024 első negyedévének végére, ami 2,8 százalékos éves fajlagos áremelkedést jelent. A lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 9,3 százalékot ért el 2024 második negyedévében, és már reálértelemben is 5,3 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. A KSH által közzétett indexek alapján a használt lakások ára a második negyedévben 9,6 százalékkal, az új lakások ára pedig 10,1 százalékkal emelkedett éves alapon. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedévének végén, mely éves szinten 5 százalékos drágulást jelent.

4.6 Építési költségek emelkedése

A jelenlegi magas építési költségek esetleges további emelkedése - kiemelt tekintettel az inflációs környezetre - hátrányosan érintheti az ingatlan piacot, mivel azok a lakás vételárak további emelkedéséhez vezethetnek. Ez befolyásolhatja a kereslet további alakulását.

4.7 Működési kockázat – SunDell, mint SZIT

A Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságról szóló (továbbiakban „SZIT”) törvény szerinti feltételek: A SunDell SZIT-ként kíván működni, amely forma kedvezményes adózási elbírálásban részesül. A SunDell 2020.07.31-i forduló nappal kérte a nyilvántartásba vételét a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál, és ez a 2020.09.24-én kelt értesítés szerint 2020.07.31. hatállyal meg is történt. A 2024.12.31-es pénzügyi kimutatásokban a SZIT kritériumoknak a SunDell megfelel.

4.8 Pénzügyi kockázatok

A Csoport hosszú lejáratú kötelezettségei között találhatók a kibocsátott, GOPD 2031/A, SUNDELL 2030/A, és SUNDELL 2031/A az MNB által indított Növekedési Kötvényprogram (NKP) kötvényprogram keretében kibocsátott kötvények, illetve a GOPD által 2023-ban felvett hosszú lejáratú hitel az MFB-től. Mivel a kibocsátott kötvények, illetve a hitel fix kamatozású, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatlábkockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A 2025-ös évben a GOPD 2031/A kötvény után 272,250 mFt, a hitel után 130,064 mFt kamatot, valamint 1.118,833 mFt tőketörlesztést, a két SunDell kötvény után összesen 558,25 mFt kamatot és a SUNDELL 2030/A kötvény után 3.300 mFt tőkét szükséges fizetni, mely fizetési napok többsége a második félévre esik, ez nem okoz likviditási gondot a Csoportnak. A Csoportnak korlátozott kitettsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak. A költségek esetén a devizás tételek aránya kevesebb mint 1%. A Csoport fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

4.9 Kockázatkezelési mechanizmusok

Mivel nem sok lépcsős belső jóváhagyási folyamatok vannak jelen a Csoportban, ezáltal hatékonyabban és célzottabban van lehetőségük a döntéshozóknak kezelni a felmerült kockázatokat.

A Csoport operatív működéséért az igazgatóság mindenkori önálló cégjegyzési joggal rendelkező tagja (igazgatóság elnöke) a felelős. Ebből kifolyólag a Csoport működése során jelentkező kockázatokról ezen igazgatósági tag értesül elsőként és a kockázat mértékétől függően az alábbi döntések születhetnek:

(i) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag a Csoport mindenkori létesítő okiratában és/vagy az igazgatósági ügyrendben lefektetett jogköre szerint egyedül jogosult intézkedni a kockázatok elhárítása és mérséklése tárgyában; vagy

(ii) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag összehívja az igazgatóság ülését az igazgatóság ügyrendjében foglaltak szerint, ahol az igazgatóság határozatot hoz a kockázat mérséklése, elhárítása érdekében szükséges lépésekről és kijelöli a tagok közül a végrehajtásért felelős igazgatósági tago(ka)t; vagy

(iii) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag kezdeményezi a legfőbb szerv összehívását, hogy a felmerült kockázat mérséklése, elhárítása tárgyában részvényesi döntés szülessen.

5 A TÁRSASÁG CÉGCSOPORTJÁNAK TAGJAI:

Leányvállalatok, társult és közös vezetésű vállalkozások, valamint egyéb részesedések	**Tevékenység**	**2023.12.31-i tulajdoni hányad**	**2024.12.31-i tulajdoni hányad**
SunDell Estate Nyrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, építési beruházások végrehajtása	75,17%	75,30%
Gaudetti Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	100,00%	100,00%
Santa Cruz Invest Kft.	Lakó- és nem lakóépület építése	100,00%	100,00%
L.B Hungarchitect Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
Copa Carpa Kft.	Épületépítési projekt szervezése	100,00%	100,00%
Meqhlyn Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	90,91%	90,91%
Piandos Kft.	Épületépítési projekt szervezése	66,67%	66,67%
PhoenArchitekt Kft.	Építészmérnöki tevékenység	19,00%	19,00%
Ducharlie Estate Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	0,00%	100,00%
Dudolta Estate Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	0,00%	100,00%

5.1 Leányvállalatok:

5.1.1 SunDell Estate Nyrt.

A SunDell Estate Nyrt. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-140036) 2018. december 31. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A SunDell Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként (SZIT) működik, fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele, építési beruházások végrehajtása, melyet leányvállalatain keresztül: Szabályozott Ingatlanbefektetési Projekttársaságokon (SZIP) keresztül vitelez ki. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 671.396 darab közvetlen, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése a Copa Carpa Kft.-n keresztül 125.000 darab, valamint a Meqhlyn Kft.-n keresztül 113.638 db, HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészvény, amely összesen: 63,55%-os tulajdonrészt testesít meg (a fenti táblázatban feltüntetett 75,30% a valós ellenőrző befolyás tekintettel arra, hogy a GOPD Nyrt. és az MFB Invest Zrt. között köttetett befektetési és szindikátusi megállapodás alapján a GOPD Nyrt. szempontjából az MFB Invest Zrt., valamint az MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap részesedése nem minősül ellenőrző részesedésnek). A Csoport 2021. december 21-én szerezte meg a kontrollt a SunDell, illetve egyúttal annak leányvállalatai felett.

5.1.2 Gaudetti Ingatlan Kft.

A Gaudetti Ingatlan Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09- 350 539) 2019. december 2. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.1.3 Santa Cruz Invest Kft.

A Santa Cruz Invest Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-350 459) 2019. november 19. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége lakó- és nem lakóépület építése. A Társaság, a társaságot 3.000.000, - forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.1.4 L.B Hungarchitect Kft.

Az L.B Hungarchitect Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-732853) 2004. december 16. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 100%, amelyet 2022. június 23-án szerzett meg.

5.1.5 Copa Carpa Kft.

A Copa Carpa Kft. (székhelye: 1065 Budapest, Hajós utca 29.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-289231) 2016. október 28. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. A Társaság 2022-ben, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50% a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül, amelyet 2020 január 24. napján szerzett meg. A Társaság a társaságban 2023 decemberében (közvetlen) 50% részesedést szerzett, így összességében 100% részesedést birtokol.

5.1.6 PIANDOS Kft.

A PIANDOS Kft (Székhely: 1037 Budapest, Bóbita u.2.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-394663) 2021. december 16. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 66,67%, amelyet 2023. december 14-én szerzett meg.

5.1.7 Meqhlyn Kft.

A Meqhlyn Kft. (székhelye: 1064 Budapest, Vörösmarty utca 77.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09- 288872) 2016. október 19. napján alapították Green-Rose Kft. néven. A társaság fő tevékenysége üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás. A Társaság, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50%, amelyet 2021. november 5-én szerzett meg a Santa Cruz Invest Kft-n keresztül. A Társaság a társaságban 2023 decemberében (közvetlen) 40,91% részesedést szerzett, így összességében 90,91% részesedést birtokol.

5.1.8 Dudolta Estate Kft.

A Dudolta Estate Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-436760) 2024. október 28. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő

tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságot 3.000.000, - forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.1.9 Ducharlie Estate Kft.

A Ducharlie Estate Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09- 436759) 2024. november 8. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságot 3.000.000, - forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.2 Egyéb részesedés:

5.2.1 PhoenArchitekt Kft.

A PhoenArchitekt Kft. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20; cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-207289) 2015. június 5. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége építészmérnöki tevékenység. A Társaság, a társaságban 49% (közvetett) anyavállalati részesedést szerzett a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül 2020 június 4. napján. 2023.06.30.-án a Gaudetti Ingatlan Kft. a meglévő 49%-os részesedéséből 30%-ot értékesített egy magánszemély részére, így 2023. I. félévének végére a Társaság (közvetett) anyavállalati részesedése 19%-ra csökkent, ennélfogva a 2024. üzleti évben egyéb részesedésként kerül bemutatásra és nem társult vállalkozásként.

6 2024-BEN TÖRTÉNT LÉNYEGES VÁLTOZÁSOK

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

- 2024. január 18-án ifj. Piukovics Gábor igazgatósági elnök ajándékozással 2.867.750 db, Piukovics István igazgatósági tag ajándékozással 2.193.250 db törzsrészvényt bocsátott idősebb Piukovics Gábor részére.
    - Ezzel ifj. Piukovics Gábor Kibocsátóban gyakorolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 14,06%-ró 2,11%-ra, Piukovics Istváné 14,06%-ról 4,92%-ra csökkent, idősebb Piukovics Gáboré pedig egyidejűleg 36,20%-ról 57,29%-ra növekedett.
    - A tőzsdén kívüli ügyletként kötött ajándékozási szerződést 2024. február 15-én felbontották.
- A SunDell 2024. április 30-án adott tájékoztatást, hogy Nagy Attila igazgatósági tag aznapi hatállyal lemondott ezen tisztségéről és projektvezetőként folytatta munkáját.
- A SunDell 2024. június 26-án üzletrész- és követelés-adásvételi előszerződést kötött az Alhambra 36 Invest Kft. 100%-os üzletrészének, valamint az Alhambrával szemben fennálló valamennyi követelése értékesítésének tárgyában.
- A SunDell 2024. július 10. napján a következő leányvállalatok alapításáról határozott: Dob Estate Kft., Fogarasi Estate Kft., Zsigárd Estate Kft. A leányvállalatok cégbírósági bejegyzése megtörtént.

- A SunDell a 2024. július 31. napján megkötött adásvételi szerződéssel értékesítette a Niobarbara Invest Korlátolt Felelősségű Társaság törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészt.
- A SunDell tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy az MFB Invest Zrt. a Társaságnál betöltött igazgatósági tagi tisztségéhez kapcsolódó feladatok MFB Invest Zrt. nevében történő ellátására 2024. augusztus 1. napi hatállyal Katona Bence Gergely helyett Hradszki Lászlót jelölte ki.
- A SunDell 2024. október 2-án későbbi értékesítés kilátásba helyezése miatt az Alhambra 36 Invest Kft. törzstőkéjének 205 millió Ft-ról 15 millió Ft-ra, Bryce 42 Invest Kft., Pasadena 53 Invest Kft. és Sedona 38 Invest Kft. tözstőkéjének 205 millió Ft-ról 10 millió Ft-ra történő leszállításáról határozott.
- A GOPD és a SunDell 2024. október 18-án adott tájékoztatást, hogy a Scope Ratings GMBH hitelminősítő a korábban megállapított "B" hitelminősítést "B-"-ra módosította (GOPD esetén negatív kilátás fenntartása mellett, SunDell esetén stabil kilátás fenntartása mellett), a Kötvények kapcsán pedig megerősítette a korábban megállapított "B+" hitelminősítést.
- A SunDell 2024. október 24-én határozott 100-100 millió forintos alaptőkével a Ravenclaw 19 Zrt. és a Rivendell 21 Zrt. megalapításáról. A leányvállalatok cégbírósági bejegyzése megtörtént.
- A GOPD 2024. október 25-én adott tájékoztatást, hogy 3-3 millió forintos törzstőkével megalapítja a következő leánycégeket: Dualpha Estate Kft., Dubravo Estate Kft., Ducharlie Estate Kft., Dudolta Estate Kft. A leányvállalatok cégbírósági bejegyzése megtörtént.
- A SunDell 2024. október 29-én adott tájékoztatást, hogy Piukovics András igazgatósági tag előző napi hatállyal lemondott ezen tisztségéről.
- A GOPD igazgatósága 2024. november 5-én jóváhagyta legfeljebb 15 000 darab, SunDell által kibocsátott részvény értékesítését (a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott összes részvény 1,05%-a).
- A SunDell 2024. november 15-én adott tájékoztatást a Gschwindt Estate Korlátolt Felelősségű Társaság megalapításáról. A leányvállalat cégbírósági bejegyzése megtörtént.
- A SunDell a 2024. november 20. napján megkötött adásvételi szerződéssel értékesítette a Sevilla 47 Invest Korlátolt Felelősségű Társaság törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészt.
- A SunDell 2024. december 10-én adott tájékoztatást az Alhambra 36 Invest Kft. törzstőkéjének 205 millió Ft-ról 15 millió Ft-ra való leszállításának eredményéről.
- A SunDell a 2024. december 16. napján megkötött adásvételi szerződéssel értékesítette a Gschwindt Estate Korlátolt Felelősségű Társaság törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészt. A SunDell a szerződés teljesítését megelőzően a Gschwindt Estate Kft. törzstőkéjét 5 millió Ft-ról 1.655 millió Ft-ra fogja emelni nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátásával. A vagyoni hozzájárulás tárgya a Budapest II. kerület, belterület 10914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1021 Budapest, Hárshegyi út 22-24. szám alatt található, összesen 2 ha 4.763 m2 alapterületű, kivett kollégium megnevezésű ingatlan 28/100 tulajdoni hányada lesz. A Társaság a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátását követően megkötni tervezett használati megosztási szerződés alapján az Ingatlan területén található egykori Gschwindt-Tőry villa épületéből kialakítandó irodaház, valamint az ingatlan ahhoz tartozó része kizárólagos használatára lesz jogosult.
- A SunDell a 2024. december 17. napján megkötött adásvételi szerződéssel értékesítette a Fogarasi Estate Korlátolt Felelősségű Társaság törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészt. A

Fogarasi Estate Kft. 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XIV. kerület, belterület 31989/11 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1148 Budapest, Fogarasi út 3. szám alatt található, 632 m2 alapterületű, kivett üzem megnevezésű ingatlan.

- A SunDell a 2024. december 18. napján megkötött adásvételi szerződéssel értékesítette az Alhambra 36 Invest Korlátolt Felelősségű Társaság törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészt, valamint az Alhambra 36 Invest Kft.-vel szemben bármely jogcímén fennálló összes követelését. az Alhambra 36 Invest Kft. 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XIII. kerület, belterület 27508 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1139 Budapest, Hajdú utca 9. szám alatt található, 2.499 m2 alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és irodaház megnevezésű ingatlan.
- A SunDell 2024. december 18-án tájékoztatta a nyilvánosságot a Bryce 42 Invest Kft., Pasadena 53 Invest Kft. és Sedona 38 Invest Kft. tőzstőkéjének 205 millió Ft-ról 10 millió Ft-ra való leszállításának eredményéről.
- A GOPD 2024. december 18-án adott tájékoztatást, hogy a Magyar Nemzeti Bank elrendelte az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap elnevezésű, zártkörű, zárt végű befektetési alap nyilvántartásba történő bejegyzését. A Társaság a jegyzési időszak során, az Alap által forgalomba hozni tervezett 28.571.428.571 Ft össznévértékű befektetési jegyek közül összesen 8.571.428.571 Ft össznévértékű befektetési jegy átvételére vállalt kötelezettséget. Az Alap célja, hogy a befektetési tevékenysége keretében olyan magyarországi székhelyű, Magyarországon működő, korlátolt felelősségű társaság vagy részvénytársaság formájában működő gazdasági társaságokban hajtson végre befektetéseket (ideértve az akvizíciót is), amelyek célja fejlesztési célú lakóingatlan vásárlás és lakóingatlan beruházás, fejlesztés, bérbeadás és üzemeltetés, valamint értékesítés finanszírozása. Az Alap kezelője a Polaris Equity Magántőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság.
- A GOPD értékesítette a Dualpha Estate Korlátolt Felelősségű Társaság és a Dubravo Estate Korlátolt Felelősségű Társaság törzstőkéjének 100%-át kitevő törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.

7 KÖZGYŰLÉSEK

Dátum	Tárgy
2024.04.29	2023.évi egyedi beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; 2023.évi konszolidált beszámoló és ehhez tartozó üzleti jelentés elfogadása; 2023. évi üzleti évre vonatkozó független könyvvizsgálói jelentés elfogadása; Döntés a szabad eredménytartalék felosztásáról; Döntés vezető tisztségviselők részére megadható felmentvény tárgyában; 2023. évi felelős társaságirányítási jelentés és javadalmazási jelentés elfogadása; Új könyvvizsgáló megválasztása, díjazás megállapítása, erre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása

8 FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

- A GOPD 2025. január 8-án adott tájékoztatást, hogy értékesítette Dualpha Estate Kft. és Dubravo Estate Kft. leányvállalatai törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészét.

- A GOPD 2025. január 15-én adott tájékoztatást, hogy Duecho Estate Kft., Dufoxtrot Estate Kft., Dugolf Estate Kft. és Duhotel Estate Kft. néven négy leányvállalat alapításáról határozott. A leányvállalatok cégbírósági bejegyzése megtörtént.
- Piukovics Gábor igazgatósági elnök a 2025. január 28. napján megkötött ajándékozási szerződéssel 2.867.750 db törzsrészvényt elajándékozott; Piukovics István igazgatósági tag a 2025. január 28. napján megkötött ajándékozási szerződésekkel összesen 2.924.250 db részvényt elajándékozott.
    - Ezek alapján a GOPD-ben ifjabb Piukovics Gábor birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 14,06%-ról 2,11%-ra csökkent, Piukovics István szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 14,06%-ról 1,88%-ra csökkent. Idősebb Piukovics Gábor birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 36,20%-ról 57,29%-ra nőtt.
- A GOPD 2025. január 31-én adott tájékoztatást, hogy értékesítette Ducharlie Estate Kft. és Dudolta Estate Kft. leányvállalatai törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészét.
- A GOPD 2025. február 13-án adott tájékoztatást, hogy értékesítette Duecho Estate Kft. leányvállalata törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészét.
- Ifjabb Piukovics Gábor igazgatósági elnök és Piukovics István igazgatósági tag 2025. február 18-án lemondott igazgatósági tagi tisztségéről azzal, hogy a lemondás a Kibocsátó soron következő közgyűlésének napján, de legkésőbb a lemondástól számított 60. napon válik hatályossá.
- A Társaság 2025. március 26-án rendkívüli közgyűlést tart, mely során dönteni kíván a Társaság alapszabálya igazgatóságról szóló fejezetének módosításáról, az új igazgatósági tagok megválasztásáról, díjazásuk megállapításáról, illetve új igazgatósági elnök megválasztásáról.
- A SunDell a harmadik felek javára vállalt kezességvállalásai alapján, a hitelintézettel szemben fennálló kintlévőségét a kezességvállalás főkötelezettjei teljesítették, és az azokból eredő tartozások kiegyenlítésre kerültek.
- A Mystery Hotel Budapest Kft., mint külsős fél, SunDellel szemben fennálló kintlévőségét maradéktalanul teljesítette és az abból eredő fizetési kötelezettségének eleget tett, a SunDell leányvállalatával, a Mystery Mansion Kft.-vel szemben fennálló kintlévőségének egy részét teljesítette, a fennmaradó összegre pedig részletfizetési megállapodást kötött.
- A fordulónapot követően a SunDell leányvállalatai, a CZADO Kft. és az L.B. Vetus Architect Kft. nagyobb összegű előleget fizetett ki a DakotaÉpítő Kft. részére generálkivitelezési munkálatok elvégzésére.
- A SunDell Kodály Körönd projektjén kettő darab lakóingatlan nagyobb összegű adásvételi szerződése visszabontásra került. Az ingatlanok visszakerültek a SunDell leányvállalata, a Dessewffy Investment Kft. tulajdonába, majd a Dessewffy Investment Kft. ugyanazon ingatlanok értékesítéséről határozott a SunDell egy másik leányvállalata, a Ravenclaw Kft. részére.
- A SunDell leányvállalata, a CZADO Kft. kettő adásvételi szerződés keretében nagyobb összegben, több ingatlant értékesített külső felek részére.
- A GOPD 2025. március 27.-én tájékoztatást adott ki 4 új leánycég alapításáráról határozott: Duindia Estate Kft., Dujuliet Estate Kft., Dukilo Estate Kft. és Dulyma Estate Kft. A leányvállalatok közül 3 cégbírósági bejegyzése megtörtént, a Dujuliet bejegyzése folymatban van.

- A SunDell csoport tulajdonában lévő Duna parti telkek közül a Duna part I. ütem (Budapest XI. kerület, 43587/17 helyrajzi számú, kivett telephely megnevezésű 10.930 m2 területű ingatlan) 2025. március 21-én megkapta az építési engedélyt.
- A SunDell csoport 2025. március 31-én 328.995 eFt összegben előtörlesztette a CARION Finanszírozási Centrum Zrt-vel szemben fennálló beruházási kölcsönét, melyet a tulajdonában álló 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatti villa épület felújításának finanszírozására kötött.

9 A TÁRSASÁG 2024. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE ÉS KILÁTÁSAI

9.1 A 2024-es év összegzése

A Csoport a korábbi évek eredményeire építve folytatta tovább 2024-ben a további célok megvalósítását. Tette mindezt úgy, hogy az üzleti környezetet több tényező is inkább bizonytalan irányba terelte: legyen szó az ukrán-orosz konfliktus okozta makrogazdasági hatásokról, az emelkedő inflációs és kamatkörnyezetről vagy a szabályozói környezet gyors alakulásáról. A SunDell részéről 2024-ben folytatódtak a Paskal Garden „C” épületének értékesítései és átadásai. 2024-es évben a lakásértékesítések harmadát a Rose II-es értékesítések tették ki, de folytatódtak a Hun utca és az Erzsébet királyné útja értékesítései is. Jelentős összegben került értékesítésre a Kodály Körönd 9 lakása, mutatva a luxusingatlanok iránt növekvő érdeklődést. A Duna part II-es ütemre az építési engedély rendelkezésre áll, a Duna part I-es ütem, illetve a Budakeszi út tekintetében az engedélyeztetés folyamatban van. Mindezek mellett befejeződött a Körönd és a Hárshegy Resort építkezése az év első felében.

A Társaságnak peres ügye nincs folyamatban.

9.2 Stratégia, jövőbeli kilátások

A Társaság fő profilja az ingatlanfejlesztés: budapesti vagy Budapest agglomerációjához tartozó lakóparkok építtetése a teljes folyamatban történő aktív részvétellel. A befektetési fókusz elsősorban 100-200 lakásos pesti lakóparkok vagy ennél kisebb, de prémium kivitelezésű lakások. A Csoport célja emellett a bérbeadási portfolió bővítése, mind saját építésű lakások bérbeadásával, mind kész ingatlanok vásárlásával. A telekfejlesztés a holdingtársaság projektcég leányvállalatain keresztül történik. A Társaság a tevékenységeit a csoport tagjain és saját akvizícióin keresztül végezte.

A piaci kockázatok és körülmények felmérése mellett a Csoport célja kiemelkedő minőségű, vevői elégedettséget eredményező ingatlanok fejlesztése, fókuszált méretben és válogatott elhelyezkedésű telkeken.

A Csoport középtávú stratégiája a jelenleg folyamatban lévő projektek minél gyorsabb befejezése, illetve a Csoport célját kielégítő rendelkezésre álló projektlehetőségek aktív felkutatása és jövőbeli kivitelezése. Ezek alapjául a Társaság törekszik a tőkekezelési célok figyelembevételével optimális finanszírozási struktúrát kialakítani.

A GOPD-n, illetve a SunDell-en kívüli leányvállalatokon keresztül az elkövetkező években évente 1-2 ingatlanfejlesztési projekt megkezdését tervezi, az elkészült ingatlanokat SunDell-nek vagy harmadik feleknek értékesítve. A Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét a SunDell és SZIP leányvállalatai végzik.

A Csoport meglátása szerint az ingatlanfejlesztési piacon két tényező képes versenyelőnyt biztosítani a szereplők számára: az ingatlanok elhelyezkedése és a generálkivitelezői, alvállalkozói kör. A Csoport saját megítélése szerint projektjei előnyös lokációban valósulnak meg. A Paskál Gyógy- és Strandfürdő és a Rákos-patak környéke egy „új", zöldövezeti központot jelent az ingatlanpiacon. A terület továbbá kiváló közlekedési lehetőséggel rendelkezik. A Csoport kipróbált, stabil generálkivitelezői, alvállalkozói körrel működik együtt, ennek fő oka, hogy alvállalkozói megbízható munkaerő ellátottsággal rendelkeznek, következésképpen, a Csoport vevői kiszámítható ütemezéssel és az elkészült lakások tekintetében magas minőséggel számolhatnak.

9.3 2024-es pénzügyi helyzet rövid bemutatása

Az IFRS számviteli standardok előírásai alapján készített beszámoló alapján a Csoport főbb pénzügyi adatai (ezer Ft-ban) és mutatói (%-ban) a következők:

Adat/mutató megnevezése	**2023.12.31 eredeti**	**2023.12.31 módosított**	**2024.12.31**
Értékesítés nettó árbevétele	20 816 624	20 816 624	9.834.589
Adózott eredmény	-69.210	613.922	-1.274.928
Mérlegfőösszeg	61 298 052	61 298 052	69.930.304
Saját tőke	18 101 138	18 784 269	16.442.457
Ingatlan vagyon (Befektetési célú ingatlanok+ Készletek+ Budakeszi út 65-67. villa épület)	49 093 014	49 093 014	52.824.423
Eladósodottság (Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	53%	52%	40%
Likviditási ráta (Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek)	382%	382%	190%
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke/ Befektetett eszközök)	89%	93%	76%

GOPD Nyrt.

Konszolidált Pénzügyi Kimutatások
2024. december 31-re vonatkozóan

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

Budapest, 2025.04.09

_____

Piukovics Gábor
Igazgatóság elnöke

Tartalomjegyzék

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás **5**

Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás **6**

Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás **7**

Konszolidált Cash Flow Kimutatás **8**

1. Általános információk **9**

1.1. A Csoport tevékenysége **9**

1.2. A Csoport tagjai **10**

1.3. A Csoport struktúrájában bekövetkezett változások **11**

1.4. Jelentős tárgyévi változások **11**

2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei **13**

2.1. A beszámoló készítés alapja **13**

2.2. Lényegességi küszöbérték és hibák **14**

2.3. Új vagy módosított IFRS standardok **15**

2.4. Jelentős számviteli becslések és feltételezések **16**

2.5. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai **17**

2.5.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek 17

2.5.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés 18

2.5.3. Immateriális javak 18

2.5.4. Tárgyi eszközök 18

2.5.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal 18

2.5.6. Befektetési célú ingatlanok 19

2.5.7. Értékesítésre tartott befektetett eszközök 20

2.5.8. Készletek 20

2.5.9. Hitelfelvételi költségek 20

2.5.10. Pénzügyi eszközök 21

2.5.11. Pénzügyi kötelezettségek 22

2.5.12. Céltartalékok 23

2.5.13. Lízingek 23

2.5.14. Szerződéses kötelezettségek 24

2.5.15. Jövedelemadó 24

2.5.16. Osztalék 25

2.5.17. Mérlegen kívüli tételek 25

2.5.18. Értékesítés árbevétele 25

2.5.19. Saját termelésű készletek állományváltozása 26

2.5.20. Anyagköltségek 26

2.5.21. Igénybe vett szolgáltatások értéke 26

2.5.22. Eladott áruk beszerzési értéke 26

2.5.23. Egyéb szolgáltatások értéke 26

2.5.24. Személyi jellegű ráfordítások 26

2.5.25. Értékcsökkenés és amortizációs leírás 26

2.5.26. Egyéb működési bevételek és ráfordítások 27

2.5.27. Pénzügyi eredmény 27

2.5.28. Egy részvényre jutó eredmény (EPS) 27

3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok **28**

3.1. Goodwill **28**

3.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot) 28
3.3. Befektetési célú ingatlanok 29
3.4. Pénzügyi instrumentumok 34
3.5. Tőkemódszerrel értékelt részesedések 34
3.6. Hosszú lejáratú egyéb követelések 35
3.7. Készletek 35
3.8. Vevői követelések 36
3.9. Adott kölcsönök 37
3.10. Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások 38
3.11. Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek 39
3.12. Saját tőke 39
3.12.1. Jegyzett tőke és törzsrészvények alakulása 39
3.12.2. Tőketartalék 40
3.12.3. Eredménytartalék 40
3.12.4. Egyéb tartalékok és tőkeelemek 40
3.12.5. Nem ellenőrző érdekeltség 40
3.13. Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is) 41
3.14. Hosszú lejáratú céltartalékok 45
3.15. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek 46
3.16. Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek 47
3.17. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók) 47
3.18. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások 47
3.19. Szerződéses kötelezettségek (vevőktől kapott előlegek) 48
3.20. Pénzügyi instrumentumok valós értéke 48
4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő magyarázatok 51
4.1. Árbevétel és egyéb működési bevételek 51
4.1.1. IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel 51
4.2. Saját termelésű készletek állományváltozása 52
4.3. Anyagköltségek 52
4.4. Igénybe vett szolgáltatások értéke 52
4.5. Eladott áruk beszerzési értéke 53
4.6. Egyéb szolgáltatások értéke 53
4.7. Személyi jellegű ráfordítások 53
4.8. Értékcsökkenés és amortizáció 54
4.9. Egyéb működési ráfordítások 54
4.10. Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége 54
4.11. Pénzügyi instrumentumok átértékelési nyeresége 55
4.12. Pénzügyi műveletek eredménye 55
4.13. Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés 55
4.14. Nyereségadók 56
4.15. Egy részvényre jutó eredmény (EPS) 57
5. Felvásárlások és értékesítések 58
5.1. 2024 során történt felvásárlások 58
5.1.1. Akvizíciók 58
5.2. 2024 során történt értékesítések 58
5.2.1. Niobarbara Invest Kft. értékesítése 58
5.2.2. Sevilla 47 Invest Kft. értékesítése 58

5.2.3. Fogarasi Estate Kft. értékesítése 58
5.2.4. Alhambra 36 Invest Kft. értékesítése 58
5.2.5. Dualpha Estate Kft. értékésítése 59
5.2.6. Dubravo Estate Kft. értékesítése 59
6. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók 60
6.1. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása 60
6.2. Termékek és szolgáltatások beszerzése 60
6.3. Áruk/szolgáltatások értékesítéséből és beszerzéséből származó év végi egyenlegek 60
6.4. Termékek, szolgáltatások beszerzéséből, követelésekből, kötelezettségekből származó év végi egyenlegek 61
6.5. Kapcsolt feleknek adott kölcsönök és kapcsolt felektől kapott kölcsönök év végi egyenlegei 61
6.6. Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók 61
6.6.1. Adott kölcsönök 61
6.6.2. Kapott kölcsönök 61
6.6.3. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása 62
6.6.4. Termékek és szolgáltatások beszerzése 62
6.7. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása 62
7. Pénzügyi kockázatkezelés 62
7.1. Pénzügyi kockázatkezelési politika 62
7.1.1. Piaci kockázat 63
7.1.2. Likviditási kockázat 63
7.1.3. Hitelezési kockázat 64
***további információk a 2.2 Lényegességi küszöbérték és hibák részben 65**
7.2. Tőke kezelése 65
8. Egyéb kiegészítő információk 66
8.1. Mérlegen kívüli tételek 66
8.2. Szegmens információk 68
***további információk a 2.2 Lényegességi küszöbérték és hibák részben 71**
8.3. Beszámolási időszak utáni események 71

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás[1]

adatok ezer forintban	Magyarázatok	2023.12.31* módosított	2024.12.31
Befektetett eszközök			
Goodwill	3.1	230.995	230.995
Immateriális javak	3.2	12.370	15.562
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	3.2	1.143.535	12.651
Befektetési célú ingatlanok	3.3	18.069.433	20.305.081
Egyéb részesedés		4.443	4.304
Pénzügyi instrumentumok	3.4	-	1.153.369
Hosszú lejáratú egyéb követelések	3.6	803.508	-
Befektetett eszközök összesen		**20.264.284**	**21.721.962**
Forgóeszközök			
Készletek	3.7	29.883.581	31.249.342
Vevői követelések	3.8	2.301.990	1.091.281
Lízing követelések	3.10	211.567	188.059
Rövid lejáratú adott kölcsönök	3.9	-	329.000
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	3.10	7.543.058	11.489.388
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	3.10	255.262	477.664
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.11	116.275	2.103.955
Tényleges adókövetelés		13.034	9.652
Összesen		**40.324.767**	**46.938.343**
Értékesítésre tartott befektetett eszközök	3.3	709.000	1.270.000
Forgóeszközök összesen		**41.033.767**	**48.208.342**
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		**61.298.052**	**69.930.304**
Saját tőke			
Jegyzett tőke	3.12.1	25.000	25.000
Tőketartalék	3.12.2	2.080.000	2.080.000
Eredménytartalék	3.12.3	9.048.083	7.894.462
Egyéb tartalékok és tőkeelemek	3.12.4	360.987	0
Visszavásárolt saját részvény	3.12.3	-1.102.000	-1.102.000
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen		**10.412.069**	**8.897.462**
Nem ellenőrző érdekeltség	3.12.5	8.372.200	7.544.995
Saját tőke összesen		**18.784.269**	**16.442.457**
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	3.13	21.316.618	17.588.902
Szerződéses kötelezettségek	3.19	2.046.072	0
Hosszú lejáratú céltartalékok	3.14	0	22.000
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.15	8.356.808	10.521.958
Halasztott adókötelezettség		58.533	38.457
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		**31.778.031**	**28.171.317**
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú kölcsönök	3.16	909.520	4.806.158
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	3.17	365.885	320.845
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3.18	3.628.995	5.167.760
Rövid lejáratú szerződéses kötelezettségek	3.19	5.824.334	15.006.994
Tényleges adókötelezettség		7.018	14.773
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		**10.735.752**	**25.316.530**
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		**61.298.052**	**69.930.304**

A 9-70. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.
*további információk a 2.2 Lényegességi küszöbérték és hibák részben

Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás[2]

adatok ezer forintban	Magyarázatok	2023.12.31* módosított	2024.12.31
Értékesítés nettó árbevétele (+)	4.1	20.816.624	9.834.589
Egyéb bevételek (+)	4.1	500.877	1.117.415
Aktivált saját teljesítmények értéke (+/-)	4.2	-8.640.153	464.776
Anyagköltségek (-)	4.3	-37.406	-615.077
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)	4.4	-8.931.165	-9.436.837
Eladott áruk beszerzési értéke (-)	4.5	-4.405.302	-2.464.031
Egyéb szolgáltatások értéke (-)	4.6	-117.486	-108.190
Személyi jellegű ráfordítások (-)	4.7	-328.982	-355.760
Értékcsökkenési és amortizációs leírás (-)	4.8	-3.328	-4.445
Egyéb ráfordítások (-)	4.9	-419.386	-704.570
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége/vesztesége (+/-)	4.10	1.313.670	1.548.405
Pénzügyi instrumentumok átértékelési nyeresége át	4.11	0	50.957
Működési eredmény		**-252.037**	**-672.768**
Pénzügyi műveletek bevételei (+)	4.12	986.626	222.993
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)	4.12	-60.332	-826.383
Pénzügyi műveletek eredménye		**926.294**	**-603.390**
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés (+/-)	4.13	21.770	-
Adózás előtti nyereség		**696.027**	**-1.276.158**
Adófizetési kötelezettség (-)	4.14	-82.105	1.229
Adózott eredmény		**613.922**	**-1.274.928**
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		689.198	-1.153.621
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		-75.276	-121.307
Egyéb átfogó jövedelem		**394.233**	**-394.233**
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		360.987	-360.987
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		33.246	-33.246
Teljes átfogó jövedelem		**1.008.155**	**-1.669.161**
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		1.050.184	-1.514.609
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		-42.029	-154.553
Egy részvényre jutó eredmény (Ft/db)			
Alap	4.15	28,72	-48,07
Hígított	4.15	28,72	-48,07

*további információk a 2.2 Lényegességi küszöbérték és hibák részben

Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás

adatok ezer forintban	Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke						Nem ellenőrző érdekeltség	Saját tőke összesen
	Jegyzett tőke	**Tőketartalék**	**Eredménytartalék**	**Egyéb tartalékok és tőkeelemek**	**Visszavásárolt saját részvény**	**Összesen**		
Nyitó egyenleg 2023. január 1.	**25.000**	**2.080.000**	**10.951.035**	**0**	**-1.102.000**	**11.954.035**	**13.062.302**	**25.016.337**
Tárgyév eredménye	0	0	689.198	0	0	**689.198**	**-75.276**	**613.922**
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	0	0	0	360.987	0	**360.987**	**33.246**	**394.233**
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	**0**	**0**	**698.198**	**360.987**	**0**	**1.050.185**	**-42.029**	**1.008.154**
Osztalékfizetés	0	0	0	0	0	**0**	-1.215.000	**-1.215.000**
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0	0	-2.592.149	0	0	**-2.592.149**	-3.722.948	**-6.315.097**
Felvásárlás során keletkezett nem ellenőrző részesedés	0	0	0	0	0	**0**	289.975	**289.875**
Tulajdonosokkal folytatott, közvetlenül a saját tőkében megjelenített tranzakciók összesen	**0**	**0**	**-2.592.149**	**0**	**0**	**-2.592.149**	**-3.433.073**	**-6.025.222**
Záró egyenleg 2023. december 31. módosított*	**25.000**	**2.080.000**	**9.048.083**	**360.987**	**-1.102.000**	**10.412.070**	**8.372.200**	**18.784.269**
Nyitó egyenleg 2024. január 1.	**25.000**	**2.080.000**	**9.048.083**	**360.987**	**-1.102.000**	**10.412.070**	**8.372.200**	**18.784.269**
Tárgyév eredménye	0	0	-1.153.621	0	0	**-1.153.621**	**-121.307**	**-1.274.928**
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	0	0	0	-360.987	0	**-360.987**	**-33.246**	**-394.223**
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	**0**	**0**	**-1.153.621**	**-360.987**	**0**	**-1.514.608**	**-154.553**	**-1.669.161**
Osztalékfizetés	0	0	0	0	0	**0**	-672.652	**-672.652**
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0	0	0	0	0	**0**	0	**0**
Záró egyenleg 2024. december 31.	**25.000**	**2.080.000**	**7.894.462**	**0**	**-1.102.000**	**8.897.462**	**7.544.995**	**16.442.457**

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

Konszolidált Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban	Magyará-zatok	2023.12.31-én végződő üzleti év módosított*	2024.12.31-én végződő üzleti év
Adózás előtti eredmény		696.027	-1.276.158
Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz:			
Értékcsökkenési leírás	3.2	3.328	4.445
Saját tulajdonú ingatlanok átértékeléséből származó nyereség/veszteség	3.12.4	394.233	-394.233
Elszámolt értékvesztés (+) és visszaírás (-)	3.7, 3.8	447.551	1.028.608
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	4.13	-21.770	0
Céltartalék	3.14	0	22.000
Befektetési célú ingatlanok valós érték különbözete	4.10	-1.313.670	-1.548.405
Egyéb nem pénzmozgással járó tételek		-328.693	-20.076
Leányvállalat eladásán elért konszolidált szintű (nyereség)/veszteség		-259.489	0
Pénzügyi bevételek és ráfordítások nettó eredménye	4.12	-683.132	603.390
Fizetett nyereségadók	4.14	-82.105	1.229
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása forgótőke változás nélkül		**-1.147.720**	**-1.579.200**
Működő tőke változása:			
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	3.7	8.459.473	-129.647
Vevői követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	3.8	-1.058.195	1.209.390
Szerződéses eszközök növekedés (-) / csökkenése (+)	3.10	195.139	-222.402
Egyéb forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	3.10	-2.249.472	-2.735.791
Szállítói tartozások növekedése / csökkenése (-)	3.17	293.321	-45.040
Egyéb kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.18	2.545.923	3.361.026
Szerződéses kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.19	-3.233.219	7.136.588
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás		**3.805.250**	**6.994.923**
Befektetett eszközök beszerzése	3.2, 3.3	-2.382.396	-4.250.768
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	3.2, 3.3	1.832.908	0
Nem ellenőrző részesedés megszerzésére fordított pénzeszköz		-4.973.136	0
Nem ellenőrző részesedés értékesítés		0	0
Leányvállalatok felvásárlására fordított nettó pénzeszköz		-157.476	0
Leányvállalatok eladásából származó nettó pénzeszköz		1.114.537	0
Társult és közös vezetésű vállalkozások értékesítése	3.5	900	0
Kölcsön nyújtása	3.9	0	0
Adott kölcsön törlesztése	3.9	5.000	0
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás		**-4.559.663**	**-4.250.768**
Kölcsönök és hitelek felvétele	3.13, 3.16	3.357.750	321.745
Kölcsönök és hitelek törlesztése	3.13, 3.16	-122.019	-909.520
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség változása	3.15	0	2.607.343
Fizetett kamat	4.12	-1.874.759	-2.103.389
Saját részvény visszavásárlás	3.12.1	0	0
Nem ellenőrző részedés számára kifizetett osztalék	3.12.5	-1.215.000	-672.653
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás		**145.972**	**-756.474**
Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)		**-608.441**	**1.987.681**
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején	3.11	724.716	116.275
Árfolyamváltozásokból származó nem realizált árfolyamnyereségek vagy veszteségek		0	0
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak végén	3.11	116.275	2.103.955
Változás pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek állományában		**-608.441**	**1.987.681**

A 9-70. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.
*további információk a 2.2 Lényegességi küszöbérték és hibák részben

1. Általános információk

1.1. A Csoport tevékenysége

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

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

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

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

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

Név	2023.12.31.	2024.12.31.
Piukovics Gábor (id.)	34,75%	36,20%
Schweidel Investment Kft.	11,32%	11,32%
Uzsoki András	7,17%	7,17%
Piukovics István	13,50%	14,06%
Piukovics Gábor (ifj.)	13,50%	14,06%
Santa Cruz Invest Kft.	4,00%	4,00%
Közkézhányad	15,76%	13,20%
Összesen	**100,00%**	**100,00%**

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

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

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások aláírására jogosult személy:

Név: Piukovics Gábor az Igazgatóság Elnöke
Lakcím: 1139 Budapest, Petneházy u. 37-47. B lph. 7. em. 2.

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

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

Könyvvizsgálatért felelős személy: Tímár Pál

Kamarai tagsági szám: 002527

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

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

1.2. A Csoport tagjai

A 2024. december 31-i időszakra vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatások a GOPD Nyrt-re, mint anyavállalatra és annak leányvállalataira vonatkozó adatokat tartalmazzák.

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

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

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad 2023.12.31.	Tulajdoni hányad 2024.12.31.	Székhely
GOPD Nyrt.	Anyavállalat			Magyarország
Gaudetti Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Santa Cruz Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Copa Carpa Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
L.B. Hungarchitect Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Meqhlyn Kft.	Leányvállalat	90,91%	90,91%	Magyarország
Piandos Kft.	Leányvállalat	66,67%	66,67%	Magyarország
Ducharlie Estate Kft.	Leányvállalat	-	100,00%	Magyarország
Dudolta Estate Kft.	Leányvállalat	-	100,00%	Magyarország
Sundell Estate Nyrt.	Leányvállalat	75,17%	75,30%	Magyarország
(alább a SunDell Estatet Nyrt. 100%-os leányvállalatai kerültek felsorolásra)				
Alhambra 36 Invest Kft.	Leányvállalat	75,17%	-	Magyarország
Bryce 42 Invest Kft.	Leányvállalat	75,17%	75,30%	Magyarország
Catanum Invest Kft.	Leányvállalat	75,17%	75,30%	Magyarország
CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.	Leányvállalat	75,17%	75,30%	Magyarország
Dessewffy Investment Kft.	Leányvállalat	75,17%	75,30%	Magyarország
Dob Estate Kft.	Leányvállalat	-	75,30%	Magyarország
Dorozsmai Ingatlan Kft.	Leányvállalat	75,17%	75,30%	Magyarország
Filemon Invest Kft.	Leányvállalat	75,17%	75,30%	Magyarország
Grado Estate Zrt.	Leányvállalat	75,17%	75,30%	Magyarország
Gschwindt Estate Kft.	Leányvállalat	-	75,30%	Magyarország
L.B. Vetus Architect Kft.	Leányvállalat	75,17%	75,30%	Magyarország
Mystery Mansion Kft.	Leányvállalat	75,17%	75,30%	Magyarország
Niobarbara Invest Kft.	Leányvállalat	75,17%	-	Magyarország
Pasadena 53 Invest Kft.	Leányvállalat	75,17%	75,30%	Magyarország
Ravenclaw 19 Zrt.	Leányvállalat	-	75,30%	Magyarország
Rivendell 21 Zrt.	Leányvállalat	-	75,30%	Magyarország
Sedona 38 Invest Kft.	Leányvállalat	75,17%	75,30%	Magyarország
Sevilla 47 Invest Kft.	Leányvállalat	75,17%	-	Magyarország
XPDON Invest Zrt.	Leányvállalat	75,17%	75,30%	Magyarország
Zsigárd Estate Kft.	Leányvállalat	-	75,30%	Magyarország

A táblázatban található százalékok minden esetben a gazdasági tulajdont mutatják (azaz a nem irányító érdekeltség vagy a Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték hányadának kiszámításakor alkalmazott

százalékot), míg a besorolás a Csoport által gyakorolható irányítási jogokat tükrözi. A konszolidáció során alkalmazott számviteli politika a 2.2 megjegyzésben került kifejtésre.

Közös vezetésű vállalkozás esetén az anyavállalat és a másik befektető 50-50%-os szavazati joggal rendelkezik a tulajdonolt részvényekhez kapcsolódó jogokon keresztül. 2024.12.31-én a társaság már nem rendelkezik sem társult, sem közös vezetésű vállalkozással: a PhoenArchitekt Kft. már a 2023. üzleti évben egyéb részesedésként került kimutatásra, míg a Meqhlyn Kft. leányvállalatként került konszolidálásra.

1.3. A Csoport struktúrájában bekövetkezett változások

A Csoport az alábbi leányvállalatokat alapította a 2024. december 31-én végződő üzleti évben:

Alapított cég neve	Alapítás dátuma	Megjegyzés száma
Dob Estate Kft..	2024. július 10.	5.1.1 megjegyzés
Fogarasi Estate Kft.	2024. július 10.	5.1.1 megjegyzés
Zsigárd Estate Kft.	2024. július 10.	5.1.1 megjegyzés
Ravenclaw 19 Zrt.	2024. október 24.	5.1.1 megjegyzés
Rivendell 21 Zrt.	2024. október 24.	5.1.1 megjegyzés
Dualpha Estate Kft.	2024. október 24.	5.1.1 megjegyzés
Dubravo Estate Kft.	2024. október 24.	5.1.1 megjegyzés
Ducharlie Estate Kft.	2024. október 24.	5.1.1 megjegyzés
Dudolta Estate Kft.	2024. október 24.	5.1.1 megjegyzés
Gschwindt Estate Kft.	2024. november 15.	5.1.1 megjegyzés

A Csoport az alábbi leányvállalatokat értékesítette a 2024. december 31-én végződő üzleti évben:

Értékesített cég neve	Értékesítés dátuma	Megjegyzés száma
Niobarbara Invest Kft.	2024. július 31.	5.2.1 megjegyzés
Sevilla 47 Invest Kft.	2024. november 14.	5.2.2 megjegyzés
Fogarasi Estate Kft.	2024. december 17.	5.2.3 megjegyzés
Alhambra 36 Invest Kft.	2024. december 18.	5.2.4 megjegyzés
Dualpha Estate Kft.	2024. december 19.	5.2.5 megjegyzés
Dubravo Estate Kft.	2024. december 19.	5.2.6 megjegyzés

1.4. Jelentős tárgyévi változások

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

- 2024. január 18-án ifj. Piukovics Gábor igazgatósági elnök ajándékozással 2.867.750 db, Piukovics István igazgatósági tag ajándékozással 2.193.250 db törzsrészvényt bocsátott idősebb Piukovics Gábor részére.
    - Ezzel ifj. Piukovics Gábor Kibocsátóban gyakorolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 14,06%-ról 2,11%-ra, Piukovics Istváné 14,06%-ról 4,92%-ra csökkent, idősebb Piukovics Gáboré pedig egyidejűleg 36,20%-ról 57,29%-ra növekedett.
    - A tőzsdén kívüli ügyletként kötött ajándékozási szerződést 2024. február 15-én felbontották.
- A SunDell Estate Nyrt. 2024. április 30-án adott tájékoztatást, hogy Nagy Attila igazgatósági tag aznapi hatállyal lemondott ezen tisztségéről és projektvezetőként továbbra is folytatja munkáját.

- A Csoport 2024. június 26-án üzletrész- és követelés-adásvételi előszerződést kötött az Alhambra 36 Invest Kft. 100%-os üzletrészének, valamint az Alhambrával szemben fennálló valamennyi követelése értékesítésének tárgyában.
- A SunDell 2024. július 10. napján a következő leányvállalatok alapításáról határozott: Dob Estate Kft., Fogarasi Estate Kft., Zsigárd Estate Kft. A leányvállalatok cégbírósági bejegyzése megtörtént.
- A SunDell a 2024. július 31. napján megkötött adásvételi szerződéssel értékesítette a Niobarbara Invest Korlátolt Felelősségű Társaság törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészt.
- A SunDell tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy az MFB Invest Zrt. a Társaságnál betöltött igazgatósági tagi tisztségéhez kapcsolódó feladatok MFB Invest Zrt. nevében történő ellátására 2024. augusztus 1. napi hatállyal Katona Bence Gergely helyett Hradszki Lászlót jelölte ki.
- A SunDell 2024. október 2-án későbbi értékesítés kilátásba helyezése miatt az Alhambra 36 Invest Kft. törzstőkéjének 205 millió Ft-ról 15 millió Ft-ra, Bryce 42 Invest Kft., Pasadena 53 Invest Kft. és Sedona 38 Invest Kft. tözstőkéjének 205 millió Ft-ról 10 millió Ft-ra történő leszállításáról határozott.
- A GOPD és a SunDell 2024. október 18-án adott tájékoztatást, hogy a Scope Ratings GMBH hitelminősítő a korábban megállapított "B" hitelminősítést "B-"-ra módosította (GOPD esetén negatív kilátás fenntartása mellett, SunDell esetén stabil kilátás fenntartása mellett), a Kötvények kapcsán pedig megerősítette a korábban megállapított "B+" hitelminősítést.
- A SunDell 2024. október 24-én határozott 100-100 millió forintos alaptőkével a Ravenclaw 19 Zrt. és a Rivendell 21 Zrt. megalapításáról. A leányvállalatok cégbírósági bejegyzése megtörtént.
- A GOPD 2024. október 25-én adott tájékoztatást, hogy 3-3 millió forintos törzstőkével megalapítja a következő leánycégeket: Dualpha Estate Kft., Dubravo Estate Kft., Ducharlie Estate Kft., Dudolta Estate Kft. A leányvállalatok cégbírósági bejegyzése megtörtént
- A SunDell 2024. október 29-én adott tájékoztatást, hogy Piukovics András igazgatósági tag előző napi hatállyal lemondott ezen tisztségéről.
- A GOPD igazgatósága 2024. november 5-én jóváhagyta legfeljebb 15 000 darab, SunDell által kibocsátott részvény értékesítését (a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott összes részvény 1,05%-a).
- A SunDell 2024. november 15-én adott tájékoztatást a Gschwindt Estate Korlátolt Felelősségű Társaság megalapításáról. A leányvállalat cégbírósági bejegyzése megtörtént.
- A SunDell a 2024. november 14. napján megkötött adásvételi szerződéssel értékesítette a Sevilla 47 Invest Korlátolt Felelősségű Társaság törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészt.
- A SunDell 2024. december 10-én adott tájékoztatást az Alhambra 36 Invest Kft. törzstőkéjének 205 millió Ft-ról 15 millió Ft-ra való leszállításának eredményéről.
- A SunDell a 2024. december 16. napján megkötött adásvételi szerződéssel értékesítette a Gschwindt Estate Korlátolt Felelősségű Társaság törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészt. A SunDell a szerződés teljesítését megelőzően a Gschwindt Estate Kft. törzstőkéjét 5 millió Ft-ról 1.655 millió Ft-ra emeli nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátásával. A vagyoni hozzájárulás tárgya a Budapest II. kerület, belterület 10914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1021 Budapest, Hárshegyi út 22-24. szám alatt található, összesen 2 ha 4.763 m2 alapterületű, kivett kollégium megnevezésű ingatlan 28/100 tulajdoni hányada lesz. A Társaság a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátását követően megkötni tervezett használati megosztási szerződés alapján az Ingatlan területén található egykori Gschwindt-Tőry villa épületéből kialakítandó irodaház, valamint az ingatlan ahhoz tartozó része kizárólagos használatára lesz jogosult.
- A SunDell a 2024. december 17. napján megkötött adásvételi szerződéssel értékesítette a Fogarasi Estate Korlátolt Felelősségű Társaság törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészt. A Fogarasi Estate Kft. 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XIV. kerület, belterület 31989/11 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1148 Budapest, Fogarasi út 3. szám alatt található, 632 m2 alapterületű, kivett üzem megnevezésű ingatlan.

- A SunDell a 2024. december 18. napján megkötött adásvételi szerződéssel értékesítette az Alhambra 36 Invest Korlátolt Felelősségű Társaság törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészt, valamint az Alhambra 36 Invest Kft.-vel szemben bármely jogcímén fennálló összes követelését. az Alhambra 36 Invest Kft. 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest XIII. kerület, belterület 27508 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1139 Budapest, Hajdú utca 9. szám alatt található, 2.499 m2 alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és irodaház megnevezésű ingatlan.
- A SunDell 2024. december 18-án tájékoztatta a nyilvánosságot a Bryce 42 Invest Kft., Pasadena 53 Invest Kft. és Sedona 38 Invest Kft. tőzstőkéjének 205 millió Ft-ról 10 millió Ft-ra való leszállításának eredményéről.
- A GOPD 2024. december 18-án adott tájékoztatást, hogy a Magyar Nemzeti Bank elrendelte az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap elnevezésű, zártkörű, zárt végű befektetési alap nyilvántartásba történő bejegyzését. A Társaság a jegyzési időszak során, az Alap által forgalomba hozni tervezett 28.571.428.571 Ft össznévértékű befektetési jegyek közül összesen 8.571.428.571 Ft össznévértékű befektetési jegy átvételére vállalt kötelezettséget. Az Alap célja, hogy a befektetési tevékenysége keretében olyan magyarországi székhelyű, Magyarországon működő, korlátolt felelősségű társaság vagy részvénytársaság formájában működő gazdasági társaságokban hajtson végre befektetéseket (ideértve az akvizíciót is), amelyek célja fejlesztési célú lakóingatlan vásárlás és lakóingatlan beruházás, fejlesztés, bérbeadás és üzemeltetés, valamint értékesítés finanszírozása. Az Alap kezelője a Polaris Equity Magántőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság.
- A GOPD 2024. december 19-én adásvételi szerződéssel értékesítette a Dualpha Estate Kft.-t és a Dubravo Estate Kft.-t SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap részére.
- A SunDell Csoport tulajdonában lévő Duna parti telkek közül a Duna part II. ütem (43587/11 hrsz.: 1 ha 3262 m2 alapterület) 2024. december 19-én megkapta az építési engedélyt.

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

2.1. A beszámoló készítés alapja

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

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

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

A Csoport üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

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

A konszolidáció alapja

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

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

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

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

2.2. Lényegességi küszöbérték és hibák

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

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

A Társaság vezetése, ahhoz, hogy megbízható és valós információt mutasson be pénzügyi kimutatásaiban, felülvizsgálta az MFB-vel kötött szindikátusi kötelezettség értékét és újrakalkulálta azt. Ennek során kiderült, hogy a 2023. üzleti évben a szindikátusi kötelezettség nem megfelelő, túl magas értéken lett kimutatva, valamint a szükségesnél magasabb kamatráfordítás lett elszámolva az eredményben. Az azonosított különbözet visszamenőlegesen, az alább részletezett módon korrigálásra került.
Az újraszámítás során kalkulált korrekció összege a 2023. üzleti évet érintően 683.132 eFt. A korrekció miatt a 2023. évi mérleg és eredménykimutatás, valamint a saját tőke mozgástábla és a cash flow kimutatás került módosításra.

Mérleget értintő módosítások

adatok ezer forintban	**2023.12.31 eredeti**	**2023.12.31 módosított**	**Megjegyzés**
Eredménytartalék	8.364.952	9.048.083	ld. 3.12.3
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	9.039.940	8.356.808	ld. 3.15

Eredménykimutatást értintő módosítások

adatok ezer forintban	**2023.12.31 eredeti**	**2023.12.31 módosított**	**Megjegyzés**
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-743.464	-60.332	ld. 4.12
Pénzügyi műveletek eredménye	243.162	926.294	ld. 4.12
Adózás előtti nyereség	12.895	696.027	ld. 6.o.
Folytatódó tev. adózott eredményéből a Társaság tulajdonosaira jutó összeg	6.066	689.198	ld. 6.o.
Teljes átfogó jövedelemből a Társaság tulajdonosaira jutó összeg	367.052	1.050.184	ld. 6.o.
EPS mutató	0,25	28,72	ld. 4.15

Saját tőke mozgástáblát értintő módosítások

adatok ezer forintban	**2023.12.31 eredeti**	**2023.12.31 módosított**	**Megjegyzés**
Tárgyévi eredmény	6.066	689.198	ld. 7.o.
Tárgyévi eredmény összesen	-69.210	613.922	ld. 7.o.
Eredménytartalék összege	8.364.952	9.048.083	ld. 3.12.3
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem összesen	367.053	1.050.185	ld. 7.o.
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem összesen – a Társaság tulajdonosaira jutó rész	325.023	1.008.154	ld. 7.o.
Összesen oszlop záró egyenlege	9.728.939	10.412.070	ld. 7.o.
Saját tőke összesen záró egyenlege	18.101.138	18.784.269	ld. 7.o.

Cash Flow kimutatást értintő módosítások

adatok ezer forintban	**2023.12.31 eredeti**	**2023.12.31 módosított**	**Megjegyzés**
Adózás előtti eredmény	12.895	696.027	ld. 8.o.
Pénzügyi bevételek és ráfordítások nettó eredménye	0	-683.132	ld. 8.o.

A fenti változások miatt korrigálásra került a 7.1.3 fejezetben a pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettségváltozások 2023. évi részénél az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek oszlopa (ld. bővebben a 7.1.3 fejezetben), valamint a 8.2 Szegmens fejezetben a 2023. év bemutatásánál a lakóparkok fejlesztése/építése oszlopban a pénzügyi műveletek bevétele és eredménye és az adózás előtti eredmény, valamint az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek és a kötelezettségek összesen értéke (ld. bővebben a 8.2 fejezetben)

2.3. Új vagy módosított IFRS standardok

A) Számviteli politika és közzétételek változásai

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

Standardok/módosítások, amelyek hatályosak és az EU befogadta

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

- **IFRS 16 Lízing kötelezettség egy visszlízing ügyletben (Módosítások)** A módosításokat 2024. január 1-jén vagy azt követő üzleti évtől kell alkalmazni. Az eladó-lízingbevevőnek a lízingdíjak vagy a felülvizsgált lízingdíjak meghatározásának követelménye oly módon, hogy az eladó-lízingbevevő ne számoljon el nyereséget vagy veszteséget az általa megtartott használati joggal kapcsolatosan.
  A Csoportnál ez a módosítás nem releváns, mivel nem rendelkezik lízingkötelezettséggel.

- **IAS 7 és IFRS 7 Szállítói finanszírozási megállapodások (Módosítások)** A módosításokat 2024. január 1-jén vagy azt követő üzleti évtől kell alkalmazni. A módosítások pontosítják a szállítói finanszírozási megállapodások jellemzőit és további közzétételi követelményeket vezetnek be a gazdálkodó egység szállítói finanszírozási megállapodásaira vonatkozóan.

A Csoportnak jelenleg nincsenek ilyen megállapodásai, de a jövőben kiemelt figyelmet fordít ennek alkalmazására.

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

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

- **IAS 21 Átválthatóság hiánya (Módosítások)** A módosítások 2025. január 1-jén vagy azt követő üzleti évtől kell alkalmazni. Követelmény annak értékelésére, hogy egy pénznem mikor váltható át másik pénznemre és mikor nem. A módosítások megkövetelik a gazdálkodó egységtől az azonnali átváltási árfolyam becslését, amikor arra a következtetésre jut, hogy egy pénznem nem váltható át másik pénznemre.

- **IFRS 9 és IFRS 7 A pénzügyi instrumentumok besorolásával és értékelésével kapcsolatos módosítások** A módosítások 2026. január 1-én vagy azt követő üzleti évtől kell alkalmazni. Az IASB kiadta a pénzügyi instrumentumok besorolásával és értékelésével kapcsolatos módosításokat. A módosítások három területet érintenek: a pénzügyi kötelezettségek kivezetése, a pénzügyi eszközök besorolása, közzétételek.
  A Csoport a módosítás bevezetését követően felülvizsgálja a beszámolóját és a törvényi követelményekhez igazítja a megjelenítést.

- **IFRS 18 Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban: IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása (Módosítások)** A standardot az Európai Unió (EU) még nem fogadta be alkalmazásra, 2027. január 1-jén vagy azt követően induló éves időszakokra alkalmazandó kötelezően. A korábbi alkalmazás megengedett. Célja, hogy követelményeket fogalmazzon meg az általános célú pénzügyi kimutatások prezentálására és az azokban található információk közzétételére vonatkozóan és segítsen biztosítani, hogy azok releváns információkat szolgáltatnak, amelyek valósághűen tükrözik egy gazdálkodó egység eszközeit, kötelezettségeit, saját tőkéjét, bevételeit és ráfordításait. Új kötelező részösszeg sorok és új eredménykategóriák kerülnek bevezetésre az átfogó jövedelemkimutatásban. A standard részletes útmutatást tartalmaz arról, hogyan milyen elvek mentén kell eleget tenni a fenti besorolásnak, valamint továbbfejlesztett követelményeket fogalmaz meg az összevonásokra és a megbontásokra vonatkozóan. Szabályozza továbbá új kötelező közzétételi követelményként a vezetés által meghatározott teljesítmény mérőszámok bemutatását is, valamint megfogalmaz bizonyos, a cash flow kimutatást érintő korlátozott módosításokat is.

- **IFRS 19 Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek** A standardot az Európai Unió (EU) még nem fogadta be alkalmazásra, 2027. január 1-jén vagy azt követően induló éves időszakokra alkalmazható. Lehetővé teszi egyes leányvállalatok számára, hogy csökkentett közzétételi követelmények mellett alkalmazzák az IFRS számviteli standardokat. Ezek a leányvállalatok az IFRS számviteli standardok megjelenítési, értékelési és bemutatási követelményeit, valamint az IFRS 19 közzétételi követelményeit alkalmazzák.
  A Csoport a bevezetést megelőzően felméri, hogy kívánja-e alkalmazni ezeket a követelményeket a leányvállalatai beszámolóiban történő megjelenítésnél.

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

2.4. Jelentős számviteli becslések és feltételezések

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

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

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

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

Befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

A Csoport egyaránt rendelkezik fejlesztés alatt álló és fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlanokkal (completed investment property), melyet IAS40 szerint valós értéken értékel. A fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlanok valós értéke az IFRS 13 értékelési technikák közül a jelenérték technikával (DCF modell) kerül meghatározásra, a fejlesztés alatt álló ingatlanok pedig a piaci összehasonlító módszerrel (lsd. 3.3 befektetési célú ingatlanok). A Csoport érzékenységvizsgálatot készít az elvárt hozam és a bérleti díj feltételezések változtatásával. Amennyiben a befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történik, az érzékenységvizsgálat nem értelmezhető, mivel egyetlen változó (kínálati ár) alapján történik a valós érték meghatározása.

Készletek nettó realizálható értéke (NRV)

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

MFB szindikátusi kötelezettség értéke

A kötelezettség törlesztésénél az opciós díj és a fizetett osztalék becsléssel kerül megállapításra a jövőt illetően, amíg konkrét információk nem állnak rendelkezésre. Amint ezen információk ismertté válnak, a tényleges összegekkel a törlesztési cashflow fél évente aktualizálására kerül és a felmerülő különbözet az eredményben kerül kimutatásra a fizetendő kamat csökkentéseként.

2.5. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai

2.5.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek

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

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

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

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

2.5.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

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

A Csoport forgóeszközként sorol be egy adott eszközt, ha:

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

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

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

2.5.3. Immateriális javak

Az immateriális javakat bekerülési értéken kell nyilvántartásba venni.
A kezdeti megjelenítést követően a határozott hasznos élettartamú immateriális javakat a halmozott amortizációval és halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kell nyilvántartani.
A Csoport az immateriális javak amortizációját lineáris módszerrel, a hasznos élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján állapítja meg.

2.5.4. Tárgyi eszközök

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

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

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

2.5.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal

2.5.5.1. Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

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

- Koncentrációs teszt elvégzése: opcionálisan elvégezheti az úgynevezett valós érték koncentráció vizsgálatot. Ha a vizsgálat eredménye pozitív, akkor a tevékenység- és eszközcsoport nem üzleti tevékenység, további értékelésre nincs szükség. A vizsgálat eredménye akkor pozitív, amennyiben a megszerzett bruttó

eszközök lényegében teljes valós értéke egyetlen azonosítható eszközben vagy hasonló azonosítható eszközök egy csoportjában koncentrálódik.

- Amennyiben a valós érték koncentráció vizsgálat eredménye negatív, vagy ha a gazdálkodó egység úgy dönt, hogy nem végzi el a vizsgálatot, akkor a gazdálkodó egységnek végre kell hajtania az IFRS 3. B8–B12D. bekezdésben meghatározott értékelést, hogy megítélje, hogy a tranzakció üzleti kombinációnak minősül-e.
- Üzleti kombinációnak minősül, amennyiben a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és folyamatokat tartalmaznak, amelyek együttesen hozzájárulnak az outputok létrehozásához. A megszerzett folyamat akkor tekinthető érdeminek, ha az kritikus az outputok előállításának folytatásához és a megszerzett inputok között olyan szervezett munkaerő van, amely rendelkezik a folyamat végrehajtásához szükséges tudással, tapasztalattal, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, valamint egyedinek vagy ritkának tekinthető, azaz nem pótolható jelentős költség, erőfeszítés nélkül a további működés érdekében.

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

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

A Csoport a tárgyévben nem azonosított felvásárlást.

2.5.6. Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

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

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

Átsorolás:

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

A Csoport a tárgyévben egy Hárshegy lakást, illetve a Duna part II. ütem értékének 40%-át sorolta át a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé értékesítés miatt. A készletekről nem történt átsorolás a

befektetési célú ingatlanok közé. Az átsorolások a 3.3 befektetési célú ingatlanok és a 3.7 készletek megjegyzésben találhatók.

2.5.7. Értékesítésre tartott befektetett eszközök

A Csoport a tárgyévben egy Hárshegy lakást, illetve a Duna part II. ütem értékének 40%-át sorolta át a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé értékesítés miatt. A készletekről nem történt átsorolás a befektetési célú ingatlanok közé. Az átsorolások a 3.3 befektetési célú ingatlanok és a 3.7 készletek megjegyzésben találhatók
A Csoport az IFRS 5 standard szerinti kritériumoknak megfelelően megvizsgálja, hogy az adott ingatlan megfelel-e az értékesítésre tartott befektetett eszközöknek.
Értékesítésre tartott befektetett eszköznek minősül egy eszköz, ha a cél az eszköz eladása, azaz értékesítésre tartása, amelyek alapvetően készen állnak arra, hogy a vevő azokat elvigye megvásárláskor. Az értékesítésnek nagyon valószínűnek kell lennie, a vállalat vezetése elkötelezett kell legyen az értékesítési terv mellett, folytatnia kell aktív vevő keresési programot, a meghirdetett értékesítési árnak pedig reálisnak kell lennie az eszköz piaci értékéhez képest. Az értékesítésnek a minősítés időpontjától számított egy éven belül várhatóan be kell következnie.

Átsorolás:

A Csoport tárgyév végén a tárgyi eszközök közül átsorolta értékesítésre tartott befektetett eszközök kategóriába a Budapest II. ker., Budakeszi út 65-67. szám alatt található villa épületet, melyet a továbbiakban nem saját célra kíván tartani, hanem értékesíteni kívánja. Az ingatlanra jelenleg érvényes adásvételi szerződéssel rendelkezik, azonban tárgyév végéig még nem álltak be a feltételek az értékesítés teljes teljesüléséig.
A tárgyévet megelőző évben a Budapest, XIV. kerület Fogarasi út 3. szám alatt található irodaházat sorolta ebbe a kategóriába, az ingatlan értékesítése a tárgyévben megtörtént.

2.5.8. Készletek

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

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

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

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

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

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

2.5.9. Hitelfelvételi költségek

A Csoport az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standardnak megfelelően aktiválja azokat a költségeket, amelyek

közvetlenül egy minősített eszköz beszerzésének, megépítésének vagy előállításának tulajdoníthatók. A hitelfelvételi költségek források kölcsönbe vételével kapcsolatos, a Csoportnál felmerült kamat és egyéb költségek.

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

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

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

Az aktiválási ráta 2024-ben 8,1%, míg 2023-ban 7,5 % volt.

2.5.10. Pénzügyi eszközök

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.10.1. Pénzeszközök

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

A pénzeszköz-egyenértékesek a rövid távú, magas likviditású befektetések, amelyek könnyen ismert összegű pénzeszközre válthatók át, és amelyeknél elhanyagolható az értékváltozás kockázata. A pénzeszköz-

egyenértékeseket inkább rövid lejáratú pénzbeli elkötelezettségek teljesítéséhez, mint befektetési vagy egyéb célból tart a Csoport.

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

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

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

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

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

Értékvesztési mátrix:

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

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

A Csoport egyedi értékvesztés kalkulációt készít, amennyiben egy partner felé 500 millió forint feletti követelés vagy adott előleg egyenleg áll fenn év végén. Ennek meghatározására három lehetséges jövőbeni kimenettel számol, melynek bekövetkezése esetén a becsült valószínűség súlyozott összegeként elszámolásra kerül az értékvesztés. 2023. és 2024. év végén a Csoport három partnernél azonosított ilyen pénzügyi eszközt, a generálkivitelezőknek adott előlegek esetében. Erre vonatkozóan a Csoport elvégezte a várható hitelezési veszteség elszámolását, ld. 3.10 fejezet.

2.5.11. Pénzügyi kötelezettségek

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

- kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségeket
- szállítókat és egyéb rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségeket

- beruházási és fejlesztési hiteleket
- kapott kölcsönöket
- visszaváltási kötelezettséget szindikátusi szerződés alapján
- egyéb banki folyószámlahiteleket

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

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

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

A GOPD Nyrt. a visszaváltási kötelezettséget számviteli politikai választása alapján az IAS32 szerint amortizált bekerülési értéken tartja nyilván. A GOPD nem élt azzal a lehetőséggel, hogy a teljes visszaváltási kötelezettséget a megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékelt (FVTPL) pénzügyi kötelezettségnek minősítse.
A későbbiekben a fizetett opciós díj, a kötelező részvény-visszavásárlás az MFBI-től, valamint a fizetett osztalék a visszaváltási kötelezettséget csökkenti.

2.5.12. Céltartalékok

A Csoport nem képez céltartalékot a bizonyosságot nyújtó garanciális kötelezettségeire, mert a kivitelező vállal garanciát az elkészült ingatlanokért, mely az adásvételi szerződés egy külön pontjában kerül rögzítésre. Ugyanúgy a vevőknek fizetett kötbérekre sem képez céltartalékot, mivel ezek összege általában előre nem becsülhető, nem fix összegek, illetve a legtöbb esetben egy éven belüli az esetleges kivitelezési csúszás és adott időpontban, közvetlenül birtokbaadás után történik a vevővel az elszámolás. A Csoport a kötbéreket árbevétel csökkentő tételként számolja el. A Csoport képzett céltartalékot a tárgyévben 22.000 eFt értékben, az összehasonlító időszakban viszont nem képzett céltartalékot.

Függő követelés és kötelezettség

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

2.5.13. Lízingek

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

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

2.5.13.1. Csoport, mint lízingbeadó

Pénzügyi lízing

A Csoportnak nincs pénzügyi lízing konstrukcióban bérbeadott ingatlana.

Operatív lízing

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

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

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

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

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

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

2.5.14. Szerződéses kötelezettségek

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

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

Szerződésben lévő jelentős finanszírozási komponens

Amikor az ellenérték vagy annak része előre (vagy utólag) megfizetésre kerül, a Csoport mérlegeli, hogy a szerződés tartalmaz-e jelentős finanszírozási megállapodást és ha igen, módosítja az ígért ellenértéket a pénz időértékének hatásával. A Csoport úgy döntött, hogy csak akkor módosítja az ígért ellenérték összegét egy jelentős finanszírozási komponens hatásaival, ha a Csoport a szerződés megkötésekor arra számít, hogy az ígért áru vagy szolgáltatás a vevőnek történő átadása és az ellenérték megfizetése közötti idő egy év vagy annál hosszabb lesz. A Csoport rendelkezik a vevőktől kapott előlegek miatt keletkezett éven túli jelentős finanszírozási komponenst tartalmazó szerződéses kötelezettséggel, mely az összehasonlító időszakban 53.191 eFt-tal, a tárgyidőszakban pedig 52.299 eFt-tal csökkent az időközbeni megtérülés (elkészült a Paskal Garden C épület és átadásra kerültek az ingatlanok) miatt. Jelenleg a fejlesztés alatt álló projektek miatt van ilyen kötelezettsége (Erzsébet királyné útja projekt, Hun utcai projekt). A Csoport az ilyen tételeket a szerződéses kötelezettségek között tartja nyilván.

2.5.15. Jövedelemadó

A társasági adófizetési kötelezettsége tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

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

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

A Sundell Estate Nyrt. szabályozott ingatlanbefektetési társaságként, a 100%-os tulajdonában álló leányvállalatok pedig szabályozott ingatlanbefektetési projekttársaságként működnek, így a Sundell csoport minden

tagja mentesül a társasági adó és helyi iparűzési adó megfizetése alól. A SunDell csoportnak tényleges adókötelezettsége egyik leányvállalatától származik, mely a kisvállalati adó hatálya alá tartozik, és amely nem mentesíti őt a jövedelemadó fizetési kötelezettség alól

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

2.5.16. Osztalék

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

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

2.5.17. Mérlegen kívüli tételek

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

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

2.5.18. Értékesítés árbevétele

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

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

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

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

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

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

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

Szerződés megszerzésének költségei

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

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

2.5.19. Saját termelésű készletek állományváltozása

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

2.5.20. Anyagköltségek

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

2.5.21. Igénybe vett szolgáltatások értéke

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

2.5.22. Eladott áruk beszerzési értéke

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

2.5.23. Egyéb szolgáltatások értéke

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

2.5.24. Személyi jellegű ráfordítások

2.5.24.1. Bérjellegű költségek

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

2.5.24.2. Egyéb személyi jellegű költségek

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

2.5.25. Értékcsökkenés és amortizációs leírás

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

2.5.26. Egyéb működési bevételek és ráfordítások

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

2.5.27. Pénzügyi eredmény

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

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

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

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

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

2.5.28. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

3.1. Goodwill

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Nyitó érték január 1-én	**230.995**	**230.995**
Leányvállalatok megszerzése	0	0
Értékvesztés	0	0
Záró érték december 31-én	**230.995**	**230.995**

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

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

adatok ezer Ft-ban	**Immateriális javak**	**Befejezetlen beruházások**	**Egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek**	**Összesen**
Nyitó bruttó érték 2023. január 1-én	**9.318**	**380.203**	**33.701**	**423.222**
Növekedések	5.459	365.564	2.227	373.250
Átsorolások	-	-	-28.137	-28.137
Értékesítés	-	-	-	-
Egyéb				
Kivezetés	-	-18.228	-	-18.228
Ingatlan felértékelése	-	412.461	-	412.461
Záró bruttó érték 2023. december 31-én	**14.777**	**1.140.000**	**7.791**	**1.162.568**
Növekedések	5.477	434.396	2.894	442.767
Átsorolások	-	-1.270.000	-	-1.270.000
Értékvesztés	-	-161.576	-	-161.576
Egyéb átfogó eredmény	-	-134.437	-	-134.437
Kivezetés	-	-	-	-
Záró bruttó érték 2024. december 31-én	**20.254**	**8.383**	**10.685**	**39.322**
Nyitó halmozott értékcsökkenés 2023. január 1-én	**999**	**0**	**6.636**	**7.635**
Értékcsökkenés elszámolása	1.408	-	1.920	3.328
Értékesítés	-	-	-4.300	-4.300
Kivezetés	-	-	-	-
Záró halmozott értékcsökkenés 2023. december 31-én	**2.407**	**0**	**4.256**	**6.663**
Értékcsökkenés elszámolása	2.285	-	2.161	4.446
Értékesítés	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-
Záró halmozott értékcsökkenés 2024. december 31-én	**4.692**	**0**	**6.417**	**11.109**
Záró nettó érték 2023. december 31-én	**12.370**	**1.140.000**	**3.535**	**1.155.905**
Záró nettó érték 2024 december 31-én	**15.562**	**8.383**	**4.268**	**28.213**

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

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

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

A SunDell Estate Nyrt. 2022. december 12-én megvásárolta a GOPD Nyrt.-től a Budapest II. kerület Budakeszi út 65-67. szám alatt található telket, melynek egy részén jelenleg is felújítás alatt álló műemlék, egykori villa épület található.

A SunDell Estate Nyrt. 2024. év végéig saját célra folytatta az épület felújítását, mely ingatlan későbbi székhelyéül szolgált volna. A hasznosítás céljában azonban változás következett be, 2024. december 16-án adásvételi szerződést kötött az ingatlan nem pénzbeli vagyoni hozzájárulással történő tőkeemeléssel egyik leányvállalatába áthelyezéséről, majd a Társaság értékesítéséről.

A Társaság az ingatlant az IAS16 alapján tartotta nyilván, bekerülési érték meghatározását követően átértékelési modellt alkalmazott, majd a hasznosítás céljának megváltozásával valós értéken átsorolta az IFRS 5 értékesítésre tartott befektetett eszközök kategóriába, mivel az értékesítés feltételei a tárgyév végéig maradéktalanul nem teljesültek.

Megnevezés (adatok eFt-ban)	Könyv szerinti érték 2023.12.31	Felújítás	Átértékelés előtti könyv szerinti érték	Valós érték átsorolás előtt 2024.12.31	Átértékelés különbözet 2024.12.31	ÉV visszaírás 2024.12.31
Budakeszi út 65-67. villa épület	1.140.000	426.013	1.566.013	1.270.000	-296.013	259.796
Összesen	**1.140.000**	**426.013**	**1.566.013**	**1.270.000**	**-296.013**	**259.796**

3.3. Befektetési célú ingatlanok

adatok ezer forintban	**Befektetési célú ingatlanok**
Nyitó érték 2023. január 1-én	**24.641.242**
Fejlesztési költségek (épülő bérbeadási célú lakások – SZIP társaságok)	2.009.147
Ingatlan beszerzés	-
Átsorolás készletekre	-7.370.946
Átsorolás értékesítésre tartott befektetett eszközre	-709.000
Értékesítés	-1.814.680
Valós érték különbözet	1.313.670
Záró érték 2023. december 31-én	**18.069.433**
Fejlesztési költségek	2.014.633
Ingatlan beszerzés	640.000
Átsorolás készletre	-1.967.390
Átsorolás értékesítésre tartott befektetett eszközre	-
Értékesítés	-
Valós érték különbözet	1.548.405
Záró érték 2024. december 31-én	**20.305.081**

A SunDell Estate Nyrt. és leányvállalatai révén a Csoport az alábbi ingatlanokat tartja nyilván befektetési célú ingatlanként: a Mystery Hotelt, a D18 irodaházat, a két Duna parti telket, melynek egy részét (CZADO

Ingatlanfejlesztő Kft-ben lévő rész 60%-át) elkészültét követően bérbe adja (CZADO Ingatlanfejlesztő Kft-ben lévő rész 40%-át átsorolta készletre értékesítés miatt), az Erzsébet királyné útja 108-110. építési telek felét, melyen jelenleg 50-50% arányban bérbeadási és értékesítési céllal történik az építkezés, az XPDON Invest Zrt-ben lévő Budapest XIV. kerületében, a Paskal Rose Lakóparkban tulajdonolt 21 lakást. A Csoport tulajdonában lévő II. kerület Hárshegyi út 34/B épületet a jövőben szintén bérbeadási céllal kívánja hasznosítani. Az ingatlanokat a megjelenítést követően az IAS40 szerint valós értéken értékeli.

A Csoport, mint lízingbeadó azonosította magát a Mystery Hotel bérlet esetében operatív lízing keretében, melynek további közzétételei a 3.10 megjegyzés alatt találhatók.

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

A Csoport korábbi évben a befektetési célú ingatlanok sorról átsorolta a készletek közé azokat a lakóingatlanokat (összesen 216 lakást), melyeket korábban a 100%-os tulajdonában álló SZIP-eknek értékesített bérbeadás céllal. A nyereség jellegű átértékelési különbözetet a Csoport az eredményben a befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége soron számolta el.

A valós érték különbözetből 2023.12.31-én 2.347.803 eFt, 2024.12.31-én pedig 952.949 eFt került kivezetésre, mely bővebben a 3.7 készletek fejezetben kerül részletezésre.

A Csoport 2024. évben befektetési célú ingatlanokról a készletekre átsorolta a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.-ben található Duna part projekt piaci értékének 40%-át (1.680.000 eFt), valamint a Pasadena 53 Invest Kft-ben található Hárshegy projekt egy lakását (287.390 eFt). Az átsorolás valós értéken történt, melyet a használatban történő változás indokolt, az albetétek jelenleg értékesítés alatt állnak.

Átsorolás BCI-ről készletre/értékesítésre tartott befektetett eszközre	Valós érték Czado Ingatlanfejlesztő Kft.	Valós érték Pasadena 53 Invest Kft.	Valós érték (átsorolás) összesen
2024.12.31.			
CZADO Ingatlanfejlesztő Kft-ben lévő Duna part projekt 40%-a, Pasadena 53 Invest Kft.-ben lévő Hárshegy projekt egy lakás	1.680.000	287.390	1.967.390
Összesen	**1.680.000**	**287.390**	**1.967.390**

A Csoport egyik leányvállalata, a Dessewffy Investment Kft. tárgyévben felbontotta a korábban a PiuÉpítő Kft-vel kötött adásvételi szerződést a D18 Irodaház és üzlethelyiség vonatkozásában, így az ingatlan visszakerült a befektetési célú ingatlanok közé, mivel a továbbiakban a korábbiakhoz hasonlóan bérbeadási céllal kívánja megtartani (egyrészt a csoport vállalatainak székhelyéül szolgál).

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

adatok ezer Ft-ban

2024. december 31.	Nem módosított aktív piacokon jegyzett árak (1. szint)	Elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (2. szint)	Nem elérhető és figyelemmel nem kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (3. szint)	Összesen	Valós érték különbözet nyereség (+) / veszteség (-)
CZADO, L.B. Vetus Duna parti telkek	-	-	5.480.000	**5.480.000**	665.993
Mystery Hotel*	-	-	6.351.941	**6.351.941**	268.676
Erzsébet királyné útja	-	-	4.315.000	**4.315.000**	543.662
XPDON Rose lakások	-	-	2.192.000	**2.192.000**	125.537
Hárshegy Resort	-	-	1.353.140	**1.353.140**	-7.984
D18 Irodaház	-	-	613.000	**613.000**	-27.000
Egyéb tételek	-	-	-	**-**	-20.479
Összesen	**-**	**-**	**20.305.081**	**20.305.081**	**1.548.805**

*A Mystery Hotel valós értéke 6.540.000 eFt, azonban az értékben szereplő lízing díj a lízing követelések soron külön kerül kimutatásra. (lsd. 3.10 lízing követelések)

adatok ezer Ft-ban

2023. december 31.	Nem módosított aktív piacokon jegyzett árak (1. szint)	Elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (2. szint)	Nem elérhető és figyelemmel nem kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (3. szint)	Összesen	Valós érték különbözet nyereség (+) / veszteség (-)
CZADO, L.B. Vetus Duna parti telkek	-	-	6.010.000	**6.010.000**	1.785.368
Mystery Hotel	-	-	6.018.433	**6.018.433**	-584.296
Erzsébet királyné útja	-	-	2.365.000	**2.365.000**	236.995
XPDON Rose lakások	-	-	2.066.000	**2.066.000**	129.498
Hárshegy Resort	-	-	1.610.000	**1.610.000**	-133.584
Egyéb tételek	-	-	-	**-**	-126.083
Konszolidált hitel-felv.ktg.kivezetés	-	-	-	**-**	5.772
Összesen	**-**	**-**	**18.069.433**	**18.069.433**	**1.313.670**

2024. december 31-én a befektetési célú ingatlanok valós értéke 20.305.081 ezer forint volt, a valós érték különbözetéből eredő nyereség pedig 1.548.805 ezer forint.

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

Érzékenységvizsgálat:

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

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

Amennyiben a befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történik, az érzékenységvizsgálat nem értelmezhető, mivel egyetlen változó (kínálati ár) alapján történik a valós érték meghatározása. Ennek megfelelően az alábbi befektetési célú ingatlan tekintetében 2024.12.31-i valós érték érzékenységvizsgálat nem került végrehajtásra: Paskal Rose Lakópark bérbeadott lakások, Duna part I. ütem, Duna part II. ütem, Budakeszi út, Hárshegy Resort.

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

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

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

2024.12.31.

Ingatlan/ projekt neve	Bérbeadott ingatlan típusa	Valós érték (ezer forintban)	Érzékenységvizsgálat (adatok ezer forintban)				
Vásárolt, működő bérbeadási tevékenység							
Mystery hotel	Luxusszálloda - üzemeltető által	6.540.000			Változás bérleti díjakban		
					-5%	0%	5%
			Változás a diszkontrátában és tőkésítési rátában	0,5%	5.930.000	6.080.000	6.240.000
				0%	6.360.000	6.540.000	6.710.000
				-0,5%	6.880.000	7.080.000	7.280.000
Saját fejlesztésű, tervezett bérbeadási hasznosítású projektek							
Erzsébet királyné útja	Lakóingatlan	4.315.000			Változás bérleti díjakban		
					-5%	0%	5%
			Változás a diszkontrátában	0,5%	3.995.000	4.295.000	4.600.000
				0%	4.010.000	4.315.000	4.620.000
				-0,5%	4.025.000	4.330.000	4.635.000

2023.12.31:

Ingatlan/ projekt neve	Bérbeadott ingatlan típusa	Valós érték (ezer forintban)	Érzékenységvizsgálat (adatok ezer forintban)				
Vásárolt, működő bérbeadási tevékenység							
Mystery hotel	Luxusszálloda - üzemeltető által	6.230.000			Változás bérleti díjakban		
					-5%	0%	5%
			Változás a diszkontrátában és tőkésítési rátában	0,5%	5.640.000	5.790.000	5.940.000
				0%	6.060.000	6.230.000	6.400.000
				-0,5%	6.550.000	6.750.000	6.940.000
Saját fejlesztésű, tervezett bérbeadási hasznosítású projektek							
Hárshegy Resort	Lakóingatlan	1.610.000			Változás bérleti díjakban és eladási árakban		
					-5%	0%	5%
			Változás a diszkontrátában	0,5%	1 520 000	1 600 000	1 680 000
				0%	1 530 000	1 610 000	1 690 000
				-0,5%	1 530 000	1 620 000	1 700 000
Erzsébet királyné útja	Lakóingatlan	2.365.000			Változás bérleti díjakban és eladási árakban		
					-5%	0%	5%
			Változás a diszkontrátában	0,5%	2.075.000	2.340.000	2.605.000
				0%	2.100.000	2.365.000	2.630.000
				-0,5%	2.120.000	2.390.000	2.660.000

Kiegészítés az érzékenységvizsgálathoz

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

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

3.4. Pénzügyi instrumentumok

adatok ezer forintban

	2023.12.31	2024.12.31
Pénzügyi instrumentumok	-	1.153.369
Összesen	**-**	**1.153.369**

A GOPD egyik leányvállalata 2024 során megvásárolta 1.102.412 eFt értékben az EOLIE Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap befektetési jegyeit. Az Alapot 2021. december 22-én vette nyilvántartásba az MNB. Az Alap zárt végű, a lejárat ideje 2026. december 31. Az Alapot az Equilor Alapkezelő Zrt. kezeli. A befektetési jegyek értéke 2024.12.31-én 1.153.369 eFt volt.

3.5. Tőkemódszerrel értékelt részesedések

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

Entitás neve	2023.12.31	2024.12.31
PhoenArchitekt Kft	-	-
Meqhlyn Kft.	-	-

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

adatok ezer forintban	Magya-rázatok	2023.12.31	2024.12.31
Nyitó érték január 1-én		**1.325.534**	**0**
Társult és közös vezetésű vállalatokban tárgyévben vásárolt befektetés értéke	[1]	0	0
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	[2]	21.770	0
Társult és közös vezetésű vállalkozások megszerzésekor a fizetett ellenértékben lévő negatív üzleti vagy cégérték	*[2a]*	*0*	*0*
Társult és közös vezetésű vállalatok saját tőke változásából Csoportra jutó rész	*[2b]*	*21.770*	*0*
Társult vállalatból leányvállalattá válás	[3]	-1.341.960	0
Társult és közös vezetésű vállalatok értékesítése	[4]	-900	0
Társult vállalat átsorolása egyéb részesedéssé	[5]	-4.443	0
Egyéb		0	0
Záró érték december 31-én		**0**	**0**

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

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

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

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

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

3.6. Hosszú lejáratú egyéb követelések

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Hosszú lejáratú egyéb követelések	803.508	0
Összesen	**803.508**	**0**

A hosszú lejáratú egyéb követelések közé került átsorolásra 2023. évben a SunDell Estate Nyrt. két leányvállalata által a generálkivitelezőnek adott előleg azon része, mely éve túl kerül majd visszavonásra. Az éven túli előlegek összege 2024. évben 0 eFt.

3.7. Készletek

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Befejezetlen termelés és félkész termékek	16.769.263	22.224.860
Késztermékek	6.846.010	1.320.510
Kereskedelmi áruk és közvetített szolgáltatások	6.268.308	7.703.972
Összesen	**29.883.581**	**31.249.342**

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

- a befejezetlen termelés és félkész termékek, melyek a saját tulajdonú telkeken végzett építési beruházásokkal kapcsolatos fejlesztési költségeket és a kapcsolódó saját tulajdonú telkeket tartalmazzák;
- a késztermékek, melyek az elkészült, értékesítésre váró ingatlanok értékét foglalják magukban; valamint
- a kereskedelmi áruk, amelyek egyrészt a saját tulajdonú telkek értékét tartalmazzák, melyek azon ingatlanokhoz kapcsolódnak, amelyek még nem kerültek átadásra

A Csoport nem tart nyilván kötelezettségek biztosítékaként elzálogosított készleteket.

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

adatok ezer forintban	**Készletek**
Nyitó érték 2023. január 1-én	**31.108.148**
Fejlesztési költségek	7.176.506
Beszerzés	1.324.693
Aktivált kamatok	1.616.377
Átsorolás befektetési célú ingatlanról	6.304.863
Kivezetések (értékesítés, birtokba adás)	-17.647.006
Záró érték 2023. december 31-én	**29.883.581**
Fejlesztési költségek	7.290.502
Beszerzés	350.029
Aktivált kamatok	1.699.256
Átsorolás befektetési célú ingatlanról	1.967.390
Kivezetések (értékesítés, birtokba adás)	-9.941.416
Záró érték 2024. december 31-én	**31.249.342**

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

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

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

Mivel a ténylegesen felmerül fejlesztési költségek (készlet érték) egyenlege kisebb, mint a 2024.12.31-i záró hitelállomány, a tárgyévben felmerült kamatráfordításra aktiválási rátát kell alkalmazni.

A Csoport által kikalkulált aktiválási ráta alapján a felmerült kamatráfordítás 78%-át lehetett aktiválni a projektekre.

Hitelfelvételi költségek alakulása:

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Általános célú hitelek kamatráfordítása	1.616.377	1.699.256
Összesen aktivált időszaki kamat	**1.616.377**	**1.699.256**

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

Értékvesztés mozgástábla:

adatok ezer Ft-ban	
Nyitó érték 2023. január 1-én	**615.136**
Értékvesztés	1.462.843
Értékvesztés visszaírása	-534.958
Záró érték 2023. december 31-én	**1.543.021**
Értékvesztés	1.895.728
Értékvesztés visszaírása	-1.164.452
Záró érték 2024. december 31-én	**2.274.297**

3.8. Vevői követelések

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Vevőkövetelések	2.319.958	1.110.568
Vevői értékvesztés	-17.968	-19.287
Összesen	**2.301.990**	**1.091.281**

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

2023.12.31-én 17.968 ezer forint, míg 2024.12.31-én 19.287 ezer forint hitelezési veszteséget azonosított a Csoport, így a vevőkövetelés nettó módon került elszámolásra.

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

A Csoport kintlévőségének legnagyobb részét a Mystery Hotel Budapest Kft. bérleti díj tartozása határozza meg. A fordulónap után a kintlévőség jelentős részére rendezésre került, (ld. 8.3 pont).

Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:

adatok ezer Ft-ban	**Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:**
Nyitó érték 2023. január 1-én	**938**
Tárgyévi növekedés	17.030
Tárgyévi csökkenés (visszaírás)	-
Záró érték 2023. december 31-én	**17.968**
Tárgyévi növekedés	1.319
Tárgyévi csökkenés (visszaírás)	-
Záró érték 2024 december 31-én	**19.287**

3.9. Adott kölcsönök

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Kölcsön	0	329.000
Összesen	**0**	**329.000**

A felsorolt kölcsön az egyik részvényes, a Schweidel Investment Kft. részére került folyósításra. A kölcsön éven belüli lejáratú és kamatmentes.

A rövid lejáratú kölcsönök mozgása:

adatok ezer forintban	
Nyitó érték 2023. január 1-én	**5.000**
Kölcsön nyújtás	0
Kölcsön törlesztés	-5.000
Kompenzáció	0
Záró érték 2023. december 31-én	**0**
Kölcsön nyújtás	430.500
Kölcsön törlesztés	-101.500
Záró érték 2024 december 31-én	**329.000**

3.10. Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Lízingkövetelések	211.567	188.059
Lízingkövetelések összesen	**211.567**	**188.059**
Egyéb követelések		
Adott előlegek	5.152.549	5.412.201
Részesedések értékesítéséből származó követelés	220.000	1.470.000
Vevői előleg áfa	469.103	924.042
Áfa követelés	78.215	6.631
Osztalék követelés	220.000	220.000
Részesedésvásárlások kapcsán fennálló követelés	400.000	857.142
Különféle egyéb követelések	445.831	802.771
Aktív időbeli elhatárolások	682.989	1.904.825
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások összesen	**7.668.687**	**11.597.612**
Egyéb követelések értékvesztése:	**-125.629**	**-108.224**
Összesen:	**7.543.058**	**11.489.388**
Ebből pénzügyi eszközök:	*1.364.046*	*3.356.544*
Ebből nem pénzügyi eszközök:	*6.179.012*	*8.132.844*
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek		
Ingatlanközvetítői jutalék, ügyvédi díj	255.262	477.664
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek összesen	**255.262**	**477.664**

A Csoport külön soron, a lízingkövetelések között mutatja ki az IFRS 16 szerinti operatív lízingből származó követeléseit, amelyek a Sundell Estate Nyrt. lízingbeadói tevékenységéből fakadnak. Az operatív lízingből származó követelések egyenlege 2023.12.31-én 211.567 ezer Ft, míg 2024.12.31-én 188.059 ezer forint volt.

Az egyéb követelések között kerülnek kimutatásra a beruházásokra és szolgáltatásokra a generálkivitelezőknek adott előlegek, a különféle egyéb követelések (vevői előlegek általános forgalmi adó, közvetített szolgáltatások), valamint az aktív időbeli elhatárolások. Az aktív időbeli elhatárolások között kerül kimutatásra többek között a generálkivitelezők által épített épületek műszaki és pénzügyi készültségi foka közötti különbözet elhatárolása.

A Csoport a 2023. és 2024. évben hitelkockázatot azonosított az 500 millió forint feletti adott előlegek esetén, így ahol ezt szükségesnek látta, értékvesztést számolt el, 2023.12.31-én 125.629 eFt, 2024.12.31-én 108.224 eFt értékben, tekintettel arra, hogy a korábban adott előlegek értéke csökkent, az újonnan adott előlegekre indokolt az értékvesztés elszámolása.

Egyéb követelésekre képzett értékvesztés változása:

adatok ezer Ft-ban	**Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:**
Nyitó érték 2023. január 1-én	**-**
Növekedés	125.629
Csökkenés (visszaírás)	-
Záró érték 2023. december 31-én	**125.629**
Növekedés	77.999
Csökkenés (visszaírás)	-95.404
Záró érték 2024. december 31-én	**108.224**

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

3.11. Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek

adatok ezer forintban	**Minősítési kategória**	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Készpénz állomány	-	48	48
Bankbetétek Ft-ban	Baa1, Baa3, A3	110.834	2.102.289
Bankbetétek euró-ban	Baa3	5.393	1.618
Bankbetétek óvadék	n/a	0	0
Összesen		**116.275**	**2.103.955**

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

3.12. Saját tőke

adatok ezer forintban	**2023.12.31 eredeti**	**módosítás**	**2023.12.31 új záró**	**2024.12.31**
Jegyzett tőke	25.000	-	25.000	25.000
Tőketartalék	2.080.000	-	2.080.000	2.080.000
Eredménytartalék	8.364.952	683.131	9.048.083	7.894.462
Egyéb tartalékok és tőkeelemek	360.987	-	360.987	0
Visszavásárolt saját részvény	-1.102.000	-	-1.102.000	-1.102.000
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen	**9.728.938**	**-**	**10.412.069**	**8.897.462**
Nem ellenőrző érdekeltség	8.372.200	-	8.372.200	7.544.995
Saját tőke összesen	**18.101.138**	**-**	**18.784.269**	**16.442.457**

A szindikátusi kötelezettség 2024. évi átértékelése miatt a 2023. évre vonatkozóan 683.131 eFt került elszámolásra korrekcióként, ami 2023. évi eredményt javította (ld. részletesebben a 2.2 fejezetben)

3.12.1. Jegyzett tőke és törzsrészvények alakulása

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

A GOPD Nyrt. jegyzett tőkéje 2024. december 31-én 25.000 ezer Ft, mely 25.000.000 darab, egyenként 1 forint névértékű törzsrészvényből áll. Az IFRS szerinti jegyzett tőke megegyezik a cégbíróságon bejegyzett alaptőkével.

3.12.2. Tőketartalék

adatok ezer forintban	**Tőketartalék**
Nyitó érték 2023. január 1-én	**2.080.000**
Tárgyévi részvénykibocsátás névértéken felüli része	0
Záró érték 2023. december 31-én	**2.080.000**
Záró érték 2024. december 31-én	**2.080.000**

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

3.12.3. Eredménytartalék

adatok ezer forintban	**Eredménytartalék**
Nyitó érték 2023. január 1-én	**10 951 034**
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	-2.592.149
Tárgyévi eredmény	6.066
Eredeti záró érték 2023. december 31-én	**8.364.952**
2023. évi módosítás*	**683.131**
Új záró érték 2023. december 31-én	**9.048.083**
Tárgyévi eredmény	-1.153.621
Záró érték 2024. december 31-én	**7.894.462**

*ld. részletesebben a 2.2 fejezetben

3.12.4. Egyéb tartalékok és tőkeelemek

adatok ezer forintban	**Egyéb tartalékok és tőkeelemek**
Nyitó érték 2023. január 1-én	**-**
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	360.987
Záró érték 2023. december 31-én	**360.987**
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	-360.987
Záró érték 2024. december 31-én	**0**

3.12.5. Nem ellenőrző érdekeltség

A csoport alábbi tagjai rendelkeznek nem ellenőrző érdekeltséggel:

Entitás neve	**Székhely**	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Sundell Estate Nyrt.	Magyarország	24,83%	24,70%
Meqhlyn Kft.	Magyarország	9,09%	9,09%
Piandos Kft.	Magyarország	33,33%	33,33%

A SunDell Estate Nyrt. részesedés értéke 24,70%, tekintettel arra, hogy a GOPD Nyrt. és az MFB Invest Zrt. között köttetett befektetési és szindikátusi megállapodás alapján a GOPD Nyrt. szempontjából az MFB Invest

Zrt., valamint az MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap részesedése nem minősül nem ellenőrző részesedésnek.

	Nem ellenőrző érdekeltség jutó eredmény		Nem ellenőrző érdekeltség értéke	
Entitás neve	**2023.12.31**	**2024.12.31**	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Copa Carpa Kft.	-5.429	0	0	0
Sundell Estate Nyrt.	-36.654	-178.646	8.082.272	7.257.426
Meqhlyn Kft.	-77	23.874	211.059	208.482
Piandos Kft.	131	218	78.869	79.087
Összesen	**-42.029**	**-154.553**	**8.372.200**	**7.544.995**

Az alábbi táblázat a nem ellenőrző érdekeltségek mozgásait tartalmazza:

adatok ezer forintban	Magyarázat	2023.12.31	2024.12.31
Nyitó egyenleg január 1-jén		**13.062.302**	**8.372.052**
Leányvállalatok megszerzése	[1]	289.875	0
Osztalék nem ellenőrző részesedésnek	[2]	-1.215.000	-672.652
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó eredmény	[3]	-42.029	-154.553
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	[4]	-3.722.948	0
Leányvállalat értékesítése	[5]	0	0
Saját részvény visszavásárlás értékesítés	[6]	0	0
Záró egyenleg december 31-én		**8.372.200**	**7.544.995**

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

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

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

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

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

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

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

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

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Kötvénytartozások	18.654.137	15.916.094
Hosszú lejáratú hitelek	2.662.480	1.672.808
Összesen	**21.316.617**	**17.588.902**

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

adatok ezer forintban	**GOPD – 2031/A kötvény**
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2021.12.16
Futamidő lejárata	2031.12.16
Ügyleti kamatláb	4,95%
Piaci kamatláb	6,16%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	5.593.585
Kamattámogatás (prémium érték)	584.245
2022. évi kamat	294.603
2022. évi törlesztés	-272.250
Könyv szerinti érték 2022. december 31-én	**5.044.548**
Tárgyévi kamat	310.326
Törlesztés (kamatfizetés)	-272.250
Kötvénykötelezettség 2023. december 31-én	**5.082.624**
Tárgyévi kamat	313.558
Törlesztés (kamatfizetés)	-272.250
Kötvénykötelezettség 2024. december 31-én	**5.123.933**
ebből rövid lejáratú kötelezettség	*272.250*

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

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

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

adatok ezer forintban	**Sundell – 2030/A kötvény**
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2020.11.10
Futamidő lejárata	2030.11.12
Ügyleti kamatláb	3,25%
Kibocsátáskori piaci kamatláb	6,20%
Kötvénykötelezettség értéke 2024. december 31-én	**10.095.058**
ebből rövid lejáratú kötelezettség	*3.657.500*

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

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

adatok ezer forintban	**Sundell – 2031/A Green kötvény**
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2021.07.09
Futamidő lejárata	2031.07.09
Ügyleti kamatláb	3,65%
Kibocsátáskori piaci kamatláb	6,24%
Kötvénykötelezettség értéke 2024. december 31-én	**5.006.235**
ebből rövid lejáratú kötelezettség	*200.750*

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

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

adatok ezer forintban	**MFB Invest kölcsön 2024. év**
Visszaváltási kötelezettség	
Folyósítás dátuma	2023.12.06
Futamidő lejárata	2027.02.28
Ügyleti kamatláb	6,00%
Piaci kamatláb	15,85%
Bevont forrás	3.356.500
Kezdeti költségek	116.028
Kamattámogatás	501.442
Tárgyévi kamat	26.593
Törlesztés	0
Kötelezettség 2023. december 31-én	**2.765.623**
Tárgyévi kamat	420.674
Törlesztés	-759.222
Kamattámogatás korrekció	120.901
Kötelezettség 2024 december 31-én	**2.547.977**
ebből rövid lejáratú kötelezettség	*1.248.803*

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

adatok ezer forintban	**XPDON – NHP hitel**
Hosszú lejáratú hitel	
Kibocsátás dátuma	2020.09.28
Futamidő lejárata	2040.09.20
Ügyleti kamatláb	2,5%
Piaci kamatláb	11%
Hosszú lejáratú hitel értéke 2024. december 31-én	**373.634**

A SunDell Estate Nyrt. által a Carion Finanszírozási Centrum Zrt.-től felvett, 2024.06.27-én folyósított 379.117 eFt összegű hitel a rövid lejáratú hitelek közé került átsorolásra 2024.12.31-én, mivel a SunDell Estate Nyrt. azt 2025-ben vissza kívánja fizetni.

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

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

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

A Növekedési Kötvényprogram, illetve a Zöldkötvény-sorozat keretében kibocsátott kötvények kapcsán a kötvények összegének visszafizetését és a kamat megfizetését biztosító kötelezettségvállalások azonosak. A tárgyévben és az összehasonlító időszakban sem történt kovenáns sértés, ami kibocsájtott kötvények azonnali

visszafizetését eredményezte volna. Az (a)-(f) pontok bekövetkezése rendkívüli visszaváltási eseményhez vezet a kötvények lejárati napja előtt (a Kibocsátó itt a Sundell Estate Nyrt-t és a GOPD Nyrt-t jelenti):

a. Nemfizetés

b. Közvetett szerződésszegés (cross default)

c. Hitelminősítés romlás

d. Igények azonos rangsora (pari passu)

e. Teheralapítási tilalom (negative pledge)

f. Csőd-, felszámolási-, vagy végelszámolási eljárás

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

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

3.14. Hosszú lejáratú céltartalékok

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Hosszú lejáratú céltartalékok	0	22.000
Összesen	**9.039.940**	**22.000**

A SunDell Estate Nyrt. két leányvállalata ingatlan adásvételi szerződést kötött több lakásingatlanra vonatkozóan egy csoporton kívüli, független féllel. A vevő a vételárat részben hitelből kívánta finanszírozni és a megkötött hitelszerződésbe adóstársként bevonásra került a két eladó Társaság is.
A SunDell csoport a várható kötelezettségek teljesítésére céltartalékot képzett, amit a hitel éven túli lejárata miatt a hosszú lejáratú kötelezettségek között mutat ki. A 2024. év végéig 5 lakás tekintetében az adásvételi szerződések felbontásra kerültek, és a hitelösszeg több mint 50%-a is visszafizetésre került, ezért vezetőségi becslés alapján a SunDell csoport 22.000 eFt céltartalékot állapított meg.

3.15. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban	**2023.12.31 eredeti**	**módosí-tás**	**2023.12.31 új záró**	**2024.12.31**
CZADO hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	0	-	0	2.607.343
GOPD NKP kötvény prémium érték hosszú lejáratú része	403.744	-	403.744	345.749
MFB Invest szindikátusi megállapodásból származó kötelezettség	8.636.196	-683.132	7.953.064	7.568.866
Összesen	**9.039.940**	**-683.132**	**8.356.808**	**10.521.958**

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

A GOPD Nyrt. az MFB Invest Zrt-vel kötött befektetési és szindikátusi megállapodás alapján 2022-ben 1.510 db, míg 2023-ban és 2024-ben is 6.043-6.043 db kötelező SunDell részvény visszavásárlást hajtott végre, mely csökkenti a kötelezettséget.

Az MFB Invest Zrt. által SunDell Estate Nyrt-ben történt tőkeemelés kapcsán a GOPD Nyrt. befektetési és szindikátusi megállapodást kötött a GOPD Nyrt-vel. Ennek következtében az MFB Invest Zrt. és az MFB VBTM 9.006.000 eFt tőkeemelést hajtott végre a SunDell Estate Nyrt-ben, melynek 7 éves futamidejére a GOPD Nyrt. vételi opciót, az MFB és VBTM pedig eladási jogot alapított. Tekintettel az opciós jogokra, a GOPD Csoport ezen összeget kötelezettségként mutatja ki.
A GOPD Nyrt. a kötelezettséget számviteli politikai választása alapján az IAS32 szerint amortizált bekerülési értéken tartja nyilván. A GOPD nem élt azzal a lehetőséggel, hogy a teljes visszaváltási kötelezettséget a megjelenéskor eredménnyel szemben valós értéken értékelt (FVTPL) pénzügyi kötelezettségnek minősítse.
A későbbiekben a fizetett opciós díj, a kötelező részvény-visszavásárlás az MFBI-től, valamint a fizetett osztalék a visszaváltási kötelezettséget csökkenti.
2024. évben a fenti kötelezettség újrakalkulálása megtörtént, ennek kapcsán a 2023. üzleti évet érintően 683.132 eFt, a 2024. évet illetően pedig 539.500 eFt korrekció került elszámolásra. (ld. bővebben 2.2 fejezet)

adatok ezer forintban	**MFB Invest kölcsön**
Visszaváltási kötelezettség	
Kibocsátás dátuma	2022.04.01
Futamidő lejárata	2029.12.31
Ügyleti kamatláb	8,50%
Piaci kamatláb	9,51%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	8 575 700
2022. évi kamat	611.951
2022. évi törlesztés	-171.892
Visszaváltási kötelezettség 2022. december 31-én	**9.015.759**
Tárgyévi kamat	857.827
Törlesztés	-347.343
Eredeti visszaváltási kötelezettség 2023. december 31-én	**9.526.243**
2023. évi módosítás	-683.132
Új visszaváltási kötelezettség 2023. december 31-én	**8.843.111**
Tárgyévi kamat	821.371
Törlesztés	-384.814
Kötelezettség átértékeléséből eredő korrekció	-539.500
Visszaváltási kötelezettség 2024. december 31-én	**8.740.169**
ebből rövid lejáratú kötelezettség	*1.171.303*

3.16. Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	909.520	4.806.158
Összesen	**909.520**	**4.806.158**

A rövid lejáratú kölcsönök a tagi kölcsönt, egyéb társaságoktól kapott kölcsönt tartalmaznak, valamint a Sun-Dell Estate Nyrt. NKP kötvényének éven belül esedékes törlesztőrészletét, továbbá a 2023-ban felvett hosszú lejáratú kamattámogatott hitel éven belül esedékes tőketörlesztő részletét.

Rövid lejáratú kölcsönök részletezése:

adatok ezer forintban	**Effektív kamatláb (EIR)**	**Lejárat**	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Build IT kölcsön	0%	éven belüli	0	2.050
Egyéb társaságtól kapott kölcsön	0%	éven belüli	350.103	385.275
SunDell Estate Nyrt. NKP kötvény éven belüli törlesztés	3,25%	éven belüli	0	3.300.000
MFB hitel rövid lejáratú része	6%	éven belüli	559.417	1.118.833
Összesen			**909.520**	**4.806.158**

3.17. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Szállítói kötelezettségek	365.885	320.845
Összesen	**365.885**	**320.845**

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

3.18. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Adók és járulékok	136.016	90.895
Passzív időbeli elhatárolások	1.436.492	1.397.039
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	206.674	489.924
Részesedés értékesítésből kapott előleg	0	853.269
Vevői vételárvisszafizetési kötelezettség	75.206	146.773
Kötvény és visszaváltási kötelezettség kamat rövid lejáratú része	1.774.607	2.189.770
Összesen	**3.628.995**	**5.167.760**
Ebből: pénzügyi kötelezettségek	*2.322.111*	*4.223.241*
Ebből: nem pénzügyi kötelezettségek	*1.306.884*	*944.519*

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

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

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Generálkivitelezői költségek, műszaki ellenőri tevékenységek, könyvvizsgálati díj, tanácsadói szolgáltatások	656.224	563.645
Árbevétel elhatárolás	701.515	652.886
Bankköltség	1.212	1.876
Kamatelhatárolás és egyéb költség	77.541	178.632
Összesen	**1.436.492**	**1.397.039**

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

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségeknél legfőképpen illeték kötelezettség, bérlőktől kapott kaució és vevőknek adásvételi szerződés felbontásból eredő vételár visszafizetési kötelezettség szerepel.

3.19. Szerződéses kötelezettségek (vevőktől kapott előlegek)

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Paskal Rose Lakópark vevői előlegek és foglalók	71.650	42.650
Paskal Garden Lakópark vevői előlegek és foglalók	3.039.449	236.843
Hárshegy Resort előlegek	200.000	50.815
Körönd koncepció vevői előlegek	960.000	519.772
West5 Lakópark Csata utca vevői előlegek és foglalók	33.203	0
Hun utca (Catanum) vevői előlegek és foglalók	2.046.072	5.825.336
Paskal Rose 2 lakópark előlegek és foglalók	1.508.732	6.783.511
Üllő vevői előlegek és foglalók	11.300	0
Erzsébet királyné útja (Grado) vevői előlegek és foglalók	0	1.548.067
Összesen	**7.870.406**	**15.006.994**
Ebből: hosszú lejáratú	*2.046.072*	*0*
Ebből: rövid lejáratú	*5.824.334*	*15.006.994*

A Csoport a szerződéses kötelezettségek között mutatja ki az értékesített lakásokhoz kapcsolódó vevői előlegeket. Éven túli vevői előleg 2023. évben a Hun utcai projektre kapott vevői előleg. 2024. évben már nincs hosszú lejáratú vevői előleg, mivel az építkezések (Hun utca, Paskal Rose 2, Erzsébet királyné útja) 2025. évben befejezésre és átadásra kerülnek. Az éven túli előleg tartalmaz jelentős finanszírozási komponenst, melynek értékét a kimutatott előleg összege tartalmazza (187.169 eFt).
A Csoportnak a SunDell Estate Nyrt. felvásárlását követően jelenleg három folyamatban lévő és négy befejezett beruházási projektje van. Mind a hét lakóparkban az értékesítés folyamatos. Az ingatlanok átadásakor a vevői előlegek kivezetésre kerülnek.

3.20. Pénzügyi instrumentumok valós értéke

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke értékelési kategóriánkként:

adatok ezer forintban **2024. december 31**	**Könyv szerinti érték**	**Valós érték**
Pénzügyi eszközök		
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	2.103.955	2.103.955
Vevői követelések	1.091.281	1.091.281
Lízingkövetelések	188.059	188.059
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	11.489.388	11.489.388
Összesen	**14.872.684**	**14.872.684**

adatok ezer forintban **2024. december 31**	**Könyv szerinti érték**	**Valós érték**
Pénzügyi kötelezettségek		
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök		
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvénykötelezettséget is)	17.934.650	15.062.729
Kölcsönkötelezettség	7.568.866	7.768.005
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	320.845	320.845
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	4.806.158	4.806.158
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	4.223.241	4.223.241
Összesen	**34.853.760**	**32.180.978**

adatok ezer forintban **2023. december 31**	**Könyv szerinti érték**	**Valós érték**
Pénzügyi eszközök		
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	116.275	116.275
Vevői követelések	2.301.990	2.301.990
Lízingkövetelések	211.567	211.567
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	7.543.058	7.543.058
Összesen	**10.172.890**	**10.172.890**

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

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

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

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő magyarázatok

4.1. Árbevétel és egyéb működési bevételek

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

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Saját fejlesztésű ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel	20.307.213	9.249.619
Garázsok, üzlethelyiségek bérletéből származó bevétel	153.823	161.643
Operatív lízingből származó árbevétel	355.188	420.327
Piandos árbevétel	400	3.000
Egyéb bevétel	500.877	1.117.415
Összesen	**21.317.501**	**10.952.004**

A Csoport az árbevételének nagy részét a saját tulajdonú ingatlanok értékesítéséből szerzi. Árbevétele Magyarországról származik.
Az eladott ingatlanok száma 2023. évben a Csoportban 196 db, 2024. évben 520 db volt.

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

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

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Készletek, adott előlegek visszaírt értékvesztése	184.450	484.319
Kapott kártérítés, foglaló	12.400	19.224
Befektetési célú ingatlanok értékesítése	304.027	0
Projekt értékesítéséből származó nyereség	0	613.825
Egyéb bevétel	0	50.864
Összesen	**500.877**	**1.168.232**

A projekt értékesítésekből származó nyereség a SunDell Estate Nyrt. leányvállalataiban lévő ingatlanok értékesítéséből származott, melyek a konszolidált beszámolóban készlet értékesítésként kerültek bemutatásra.

4.1.1. IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel

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

adatok ezer Ft-ban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Lízingbevétel (kivéve az indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételeket) (+)	153.823	161.628
Indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételek (+)	355.188	420.327
Lízingbevétel összesen	**509.011**	**581.955**

A nem felmondható operatív lízingszerződések alapján a jövőbeli minimális bérleti díjak 2024. december 31-én a következők:

adatok ezer Ft-ban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Éven belül esedékes	398.874	410.090
1.évben esedékes	398.874	410.090
2.évben esedékes	398.874	410.090
3.évben esedékes	398.874	410.090
4.évben esedékes	398.874	410.090
5.évben esedékes	398.874	410.090
5 éven túl esedékes	1.148.340	820.180
Összesen	**3.541.584**	**3.280.720**

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

4.2. Saját termelésű készletek állományváltozása

A Csoport az aktivált saját teljesítmények között a saját termelésű készletek állományváltozását mutatja ki. A Csoport a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő épületeken és telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az értékesített ingatlanok ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki, melynek értéke a tárgy évben 464.776 ezer Ft, míg előző évben -8.640.153 ezer Ft volt.

4.3. Anyagköltségek

A Csoport az anyagköltségek között jellemzően a közüzemi díjakat és a vásárolt telkek értékét mutatja ki, melyek a tárgy évben 615.077 ezer Ft-ot, míg előző évben 37.406 eFt-ot tettek ki.

4.4. Igénybe vett szolgáltatások értéke

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Szállítás-rakodás, raktározás költségei	0	10
Bérleti díjak	1.380	1.380
Hirdetés, reklám, marketing költségei	95.902	46.872
Ügyviteli, számviteli és tanácsadási szolgáltatások költségei	179.483	206.151
Pénzügyi tanácsadás	188.640	204.728
Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége	7.665.440	7.974.979
Üllő építkezéshez kapcsolódó ktg.-ek értékesítés miatt	0	269.460
Értékesítéshez felmerült szolgáltatások költségei	461.171	225.666
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	339.149	507.591
Összesen	**8.931.165**	**9.436.837**

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

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

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

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

4.5. Eladott áruk beszerzési értéke

adatok ezer Ft-ban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Eladott áruk beszerzési értéke	4.405.302	2.464.031
Összesen	**4.405.302**	**2.464.031**

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

4.6. Egyéb szolgáltatások értéke

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	10.392	9.598
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	83.383	77.600
Biztosítási díjak	6.110	6.630
Részvények forgalomban tartási díja	17.593	14.169
Különféle egyéb költségek (posta)	8	193
Összesen	**117.486**	**108.190**

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

4.7. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Bérköltségek	284.484	307.666
Bérjárulékok	34.919	37.564
Személyi jellegű egyéb kifizetések	9.579	10.530
Összesen	**328.982**	**355.760**

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák a bérköltségeket és a bérjárulékokat, valamint a személyi jellegű egyéb kifizetéseket. A bérek és fizetések összege nem tartalmaz átszervezési költségeket és egyéb, a munkaviszony megszűnésekor adott juttatásokat.

A Csoport átlagos statisztikai állományi létszáma a tárgyidőszakban 23 fő, előző időszakban 20 fő volt.

4.8. Értékcsökkenés és amortizáció

A Csoport az értékcsökkenés és amortizációs leírás során mutatja ki az immateriális javak és tárgyi eszközök amortizációját és értékcsökkenést. Az értékcsökkenés lineáris módszerrel kerül elszámolásra. Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése a tárgyidőszakban 4.445 ezer forint, míg előző időszakban 3.328 ezer forintot tett ki.

A tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenést és amortizációt a 3.2 pont tartalmazza.

4.9. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Értékesített immateriális javak és tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	2.345
Kötbér, késedelmi kamat és behajtási költségátalány	19.062	43.517
Elszámolt adók, illetékek, hozzájárulások	56.009	62.387
Adott támogatás	2.000	2.000
Részesedések értékesítésének vesztesége	0	239.125
Térítés nélkül átadott telekrész Budakeszi út	42.205	0
Tárgyi eszközökre, vevői követelésekre elszámolt értékvesztés	142.659	240.906
Különféle egyéb ráfordítások	138.668	89.026
Innovációs járulék	18.783	25.264
Összesen	**419.386**	**704.570**

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

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

A SunDell Estate Nyrt. 2024.11.14-én értékesítette a Sevilla 47 Invest Kft.-ben lévő Üllői projektet csoporton kívüli, független gazdasági társaságoknak. Az ügyleten 239.125 ezer forint veszteség keletkezett.

4.10. Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége

adatok ezer Ft-ban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	1.313.670	1.548.405
Összesen	**1.313.670**	**1.548.405**

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

4.11. Pénzügyi instrumentumok átértékelési nyeresége

adatok ezer Ft-ban	2023.12.31	2024.12.31
Pénzügyi instrumentumok átértékelési nyeresége	0	50.957
Összesen	**0**	**50.957**

A GOPD egyik leányvállalata 2024 során megvásárolta 1.102.412 eFt értékben az EOLIE Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap befektetési jegyeit. Az Alapot 2021. december 22-én vette nyilvántartásba az MNB. Az Alap zárt végű, a lejárat ideje 2026. december 31. Az Alapot az Equilor Alapkezelő Zrt. kezeli. A befektetési jegyek értéke 2024.12.31-én 1.153.369 eFt volt. A könyv szerinti és a piaci érték közti különbözet 50.957 eFt, ami nyereségként került elszámolásra a 2024. évben.

4.12. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban **Pénzügyi műveletek bevételei**	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Kapott kamatok	650.741	96.494
Árfolyamnyereség	12.815	42.097
Részesedés értékesítésén elért nyereség	265.589	576
Egyéb követelések értékvesztésének visszaírása	0	29.766
Egyéb pénzügyi műveletek	57.481	54.060
Bevételek összesen	**986.626**	**222.993**

adatok ezer forintban **Pénzügyi műveletek ráfordításai**	**2023.12.31 eredeti**	**módosítás**	**2023.12.31 új záró**	**2024.12.31**
Fizetett kamatok	716.975	-683.132	33.843	692.076
Árfolyamveszteség	26.489	-	26.489	134.307
Ráfordítások összesen	**743.464**	**-683.132**	**60.332**	**826.383**

A szindikátusi kötelezettség 2024. évi átértékelése kapcsán a 2023. évre is korrekciót kellett elszámolni, ami a pénzügyi műveletek ráfordításai között kerül kimutatásra a fizetett kamatok csökkentéseként 683.132 eFt értékben (ld. bővebben 2.2 fejezet).

A fizetett kamatok között kerül kimutatásra a beruházási és fejlesztési hitelek, valamint a kötvény után fizetendő kamatok szintén ezen a soron vannak kimutatva. Az árfolyamveszteség a deviza- és valutakészletek átértékeléseiből adódik. Az általános célú hitelek (kötvények) kamata aktiválásra került, így az a készletek között jelenik meg. (ld. 3.7 megjegyzés készletek)

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

A társult és közös vezetésű vállalkozások saját tőke változásából a Csoportra jutó rész a 2023. évben 21.770 eFt, míg 2024. évben 0 eFt volt, mivel nincsen már a Csoportban társult és közös vezetésű vállalkozás.

A tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedéshez kapcsolódó magyarázatok a 3.5 megjegyzésben, a tőkemódszerrel értékelt társult vállalkozások mozgástáblája kapcsán kerültek bemutatásra ([2b] pont)

4.14. Nyereségadók

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Társasági adó	-26.936	-18.847
Helyi iparűzési adó	0	0
Összesen	**-26.936**	**-18.847**
Halasztott adó (- ráfordítás/ + bevétel)	-55.169	20.076
Összesen	**-55.169**	**20.076**
Adóráfordítás	**-82.105**	**1.229**

Az effektív adó levezetést az alábbi táblázat tartalmazza:

adatok ezer HUF-ban	**Magya-rázatok**	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Adózás előtti eredmény		**12.895**	**-1.276.157**
Anyavállalat nyereségadó kulcsával (9%) számított elvárt nyereségadó		-1.161	114.854
Adóhatások:			
Leányvállalat értékesítésén keletkezett eredmény adóhatása	[1]	-23.084	-33.782
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés adóhatása	[2]	-1.959	0
Társult és közös vezetésű vállalatok értékesítésén keletkezett eredmény	[1]	-549	0
Tőkemódszeres részesedés valós érték különbözete leányvállalattá válás miatt	[3]	73.174	0
Egyéb	[4]	-128.526	-79.843
Nyereségadó		**-82.105**	**1.229**

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

[2] A Csoportra jutó adó a tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés kapcsán. A 2024. évben már ilyen vállalkozás nem volt a GOPD csoportban.

[3] A 2023. évben a Meqhlyn Kft. feletti kontroll megszerzésekor az akvizíció időpontjára érvényes valós és tőkemódszerrel értékelt érteke közötti különbözetre vetített adó.

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

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

4.15. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

EPS (alap és higított) folytatódó tevékenység	2023.12.31 eredetei	2023.12.31 módosított	2024.12.31
Adózott eredmény (eFt)	**6.066**	**689.198**	**-1.153.621**
Folytatódó tevékenységből	6.066	689.198	-1.153.621
Megszűnő tevékenységből	0	0	0
Törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	24.000.000	24.000.000	24.000.000
Egy törzsrészvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (Ft/db)	**0,25**	**28,72**	**-48,07**
Folytatódó tevékenységből	0,25	28,72	-48,07
Megszűnt tevékenységből	0,00	0,00	0,00

A hígított részvényenkénti eredmény számításánál a forgalomban lévő törzsrészvények átlagos számát módosítani kell, azzal a feltételezéssel, hogy az összes potenciális hígító hatású instrumentum részvényre lesz cserélve. 2023. december 31-én és 2024. december 31-én a Csoport nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A törzsrészvények súlyozott átlagos számához kapcsolódó magyarázatok:

- Az IAS 33 standard 26. bekezdése alapján az adott időszak során és minden bemutatott időszakban a forgalomban lévő törzsrészvények számának súlyozott átlagát helyesbíteni kell azokkal a – potenciális törzsrészvények átváltásán kívüli – eseményekkel, amelyek a források megfelelő megváltoztatása nélkül változtatták meg a forgalomban lévő törzsrészvények számát.

- A törzsrészvények darabszáma 25.000.000 db, a Csoport rendelkezik 1.000.000 db visszavásárolt saját részvénnyel.

Mivel a szindikátusi kötelezettség átértékelése érintette a 2023. évi eredményt, így az EPS is újrakalkulálásra került a 2023. év tekintetében (ld. bővebben 2.2 fejezet).

5. Felvásárlások és értékesítések

5.1. 2024 során történt felvásárlások

5.1.1. Akvizíciók

A tárgyévben a Csoportban nem történt akvizíció.

A SunDell Estate Nyrt. 2024. július 10-én megalapította a Dob Estate, a Zsigárd Estate és a Fogarasi Estate Kft.-ket. Előbbi kettő főtevékenysége a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele, míg a Fogarasi Estate Kft.-nek a saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése.

A GOPD Nyrt. 2024. október 24-én 4 leányvállalatot alapított: a Dualpha Estate, a Dubravo Estate, a Ducharlie Estate és a Dudolta Estate Kft.-ket, egyaránt 3.000 eFt -os törzstőkével. Mind a négy Kft. főtevékenysége a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele.

A SunDell Estate Nyrt. 2024. október 24-én két Zrt.-t alapított Ravenclaw 19 és Rivendell 21 néven. Ezen cégek főtevékenysége is a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele.

A SunDell Estate Nyrt. 2024. november 15-én megalapította a Gschwindt Estate Kft.-t.

5.2. 2024 során történt értékesítések

5.2.1. Niobarbara Invest Kft. értékesítése

A SunDell Estate Nyrt. 2024. július 31-én értékesítette a Niobarbara Invest Kft.-ben lévő 100%-os részesedését Csoporton kívüli gazdasági társaságnak. A tranzakció eredményhatása 310 eFt volt.

5.2.2. Sevilla 47 Invest Kft. értékesítése

A SunDell Estate Nyrt. 2024. november 14-én értékesítette a Sevilla 47 Invest Kft.-ben lévő 100%-os részesedését Csoporton kívüli feleknek. A tranzakció eredményhatása 239.125 eFt veszteség volt.

5.2.3. Fogarasi Estate Kft. értékesítése

A SunDell Estate Nyrt. 2024. december 17-én értékesítette az újonnan alapított Fogarasi Estate Kft.-ben lévő 100%-os részesedését Csoporton kívüli feleknek. A tranzakció eredményhatása 342.231 eFt volt.

5.2.4. Alhambra 36 Invest Kft. értékesítése

A SunDell Estate Nyrt. tőkeleszállítást követően 2024. december 18-án értékesítette az Alhambra 36 Invest Kft.-ben lévő 100%-os részesedését Csoporton kívüli gazdasági társaságnak. A tranzakció eredményhatása 271.367 eFt volt.

A fenti üzletrész értékesítések a konszolidált pénzügyi kimutatásokban ingatlan értékesítésnek minősülnek, mivel ezek a leányvállalatok csak ingatlan eszközállománnyal rendelkeztek, így az értékesítések eredményei is így kerültek kimutatásra az árbevételben és az egyéb ráfordítások között.

5.2.5. Dualpha Estate Kft. értékesítése

2024.12.19-én a GOPD Nyrt. értékesítette az újonnan alapított a Dualpha Estate Kft.-ben meglévő 100%-os részesedését független, csoporton kívüli társaságnak. A tranzakciós ár 3.000 eFt volt. Az értékesítésen elért eredmény 288 eFt volt.

A Dualpha Estate Kft. nettó eszközértéke a felvásárlás napján:

Megnevezés	Könyv szerinti érték az értékesítés napján 2023.12.19-én
Készletek	0
Követelések	165
Pénzeszközök	2.606
Eszközök összesen	**2.771**
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	42
Egyéb rövid lej. Köt	17
Passzív időbeli elhatárolások	0
Kötelezettségek összesen	**59**
Nettó eszközérték	**2.712**

5.2.6. Dubravo Estate Kft. értékesítése

2024.12.19-én a GOPD Nyrt. értékesítette az újonnan alapított a Dubravo Estate Kft.-ben meglévő 100%-os részesedését független, csoporton kívüli társaságnak. A tranzakciós ár 3.000 eFt volt. Az értékesítésen elért eredmény 288 eFt volt.

A Dubravo Estate Kft. nettó eszközértéke a felvásárlás napján:

Megnevezés	Könyv szerinti érték az értékesítés napján 2023.12.19-én
Készletek	0
Követelések	165
Pénzeszközök	2.606
Eszközök összesen	**2.771**
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	42
Egyéb rövid lej. Köt	17
Passzív időbeli elhatárolások	0
Kötelezettségek összesen	**59**
Nettó eszközérték	**2.712**

6. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

6.1. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Kulcspozícióban lévő vezető által irányított vállalkozás	58.841	0
Nem irányító érdekeltség	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	2.339.646	973.076
Összesen	**2.398.487**	**973.076**

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

6.2. Termékek és szolgáltatások beszerzése

adatok ezer forintban	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Egyéb kapcsolt vállalkozás -közös menedzsment vagy irányítás (generálkivitelezés, adott előleg) (2022.10.11-től 2023.09.10-ig kapcsolt fél)	9.683.780	nem kapcsolt
Egyéb kapcsolt vállalkozás (generálkivitelezés, adott előleg, egyéb ktg.)	451.770	16.380
Összesen	**10.135.550**	**16.380**

Az építkezések generálkivitelezési munkálatait a SunDell Estate Nyrt. és leányvállalatai legfőképpen a DakotaÉpítő Kft-től veszi igénybe szokásos kereskedelmi feltételek szerint. A generálkivitelező 2022.10.11-től 2023.09.10-ig kapcsolt vállalkozása a Csoportnak, utána vezető tisztségviselő változás miatt már nem. Generálkivitelezési költsége, illetve generálkivitelezésre adott előlegek összege 2023.01.01-től 2023.09.10-ig terjedő időszakban 9.683.780 eFt.
Az egyik leányvállalatba került ingatlan kapcsán 2022. évtől a Csoportba került kapcsolt vállalkozásként a KollégaÉpítő Kft., azonban tulajdonosváltozás miatt csak 2023.07.11-ig kapcsolt vállalkozás. Generálkivitelezési költsége, illetve generálkivitelezésre adott előlegek összege a 2023. évben 400.390 eFt. 2023. évben a PiuÉpítő Kft. nyújtott közműszolgáltatást az egyik leányvállalatnak, ennek költsége 2023. évben 50.000 eFt, 2024-ben 15.000 eFt.

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

Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben *(adatok ezer forintban)*	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
A Csoport leányvállalatának kulcspozícióban lévő vezetője	12.637	152.362
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
Összesen	**12.637**	**152.362**

A kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek elsősorban értékesítési tranzakciókból származnak és az értékesítés időpontja után egy éven belül esedékesek. A kötelezettségekre kamat nem került felszámításra.

A Csoport a kulcspozícióban lévő vezetők alatt az igazgatósági és felügyelőbizottsági tagokat definiálják.

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

Szolgáltatások beszerzése *(adatok ezer forintban)*	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás (beruházásra adott előleg)	4.207.432	0
Összesen	**4.207.432**	**0**

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

Kapcsolt felektől kapott kölcsönök *(adatok ezer forintban)*	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	5.600	0
Összesen	**5.600**	**0**

Kapcsolt feleknek adott kölcsönök *(adatok ezer forintban)*	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	101.500	0
Összesen	**101.500**	**0**

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

6.6. Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók

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

6.6.1. Adott kölcsönök

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

6.6.2. Kapott kölcsönök

adatok ezer forintban	**Tulajdonosok**
Nyitó egyenleg 2023.01.01-jén	**19**
Kölcsön törlesztés	-19
Kölcsön nyújtás	0
Kamat	0
Záró egyenleg 2023.12.31-én	**0**
Kölcsön törlesztés	0
Kölcsön nyújtás	0
Kamat	0
Záró egyenleg 2024.12.31-én	**0**

A Csoport a 2024. december 31-én végződő üzleti évben nem kapott kölcsönt kulcspozícióban lévő vezetőktől.

6.6.3. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

adatok ezer forintban	2023.12.31	2024.12.31
Leányvállalat kulcspozícióban lévő vezetője (ingatlan értékesítés)	787.379	0
Leányvállalat kulcspozícióban lévő vezetőjének közeli hozzátartozója	176.486	0
Összesen	**963.865**	**0**

A SunDell Estate Nyrt. két kulcspozícióban lévő vezetője, illetve egy kulcspozícióban lévő vezető közeli hozzátartozója 2023. évben ingatlant vásárolt a Paskal Garden Lakóparkban. Az értékesítés piaci áron történt.

6.6.4. Termékek és szolgáltatások beszerzése

adatok ezer forintban	2023.12.31	2024.12.31
Leányvállalat kulcspozícióban lévő vezetője által ellenőrzött társaság (tervezési szolgáltatás)	55.000	34.600
Kulcspozícióban lévő vezetők hozzátartozója	0	19.592
Összesen	**55.000**	**54.192**

6.7. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Megnevezés *(adatok ezer forintban)*	2023.12.31	2024.12.31
Tiszteletdíj Igazgatóság	22.727	23.509
Tiszteletdíj Audit/Felügyelő Bizottság	15.890	15.600
Munkabér	38.242	24.198
Járulékok	8.638	6.772
Összesen	**85.497**	**70.079**

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

7. Pénzügyi kockázatkezelés

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

7.1. Pénzügyi kockázatkezelési politika

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

A Csoport vezetősége felismerte a DakotaÉpítő Kft. felé fennálló beszállítói kockázati kitettséget, mely Társaság a Csoport jelentős beruházási projektjeinek generálkivitelezője, építtetője. A Csoport értékvesztési tesztet végzett a kitettség mértékére és megállapított 108.224 eFt értékvesztést három lehetséges szcenáriót figyelembe véve (ld. 3.10 megjegyzés).

A Csoport továbbra is kiemelt figyelmet fordít a beszállítói kockázatok kezelésére és folytatja a potenciális alternatív megoldások értékelését. A múltbeli tapasztalatok alapján a Csoport sikeresen dolgozott együtt más

beszállítókkal is, például a FEZOSZA Hungary Kft.-vel, mely stabil partnernek tekinthető. Ennek megfelelően a vezetőség úgy véli, hogy a DakotaÉpítő Kft., mint beszállító helyettesíthető és a jövőbeni beszállítói struktúra szükség esetén rugalmasan alakítható a stabil ellátás érdekében.

7.1.1. Piaci kockázat

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

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

Cash flow és kamatlábkockázat

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

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

Árfolyamkockázat

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

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

7.1.2. Likviditási kockázat

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

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

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

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

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

adatok ezer forintban **2024. december 31**	**1 és 12 hónap között esedékes**	**1 és 2 év között esedékes**	**2 és 5 év között esedékes**	**5 éven túl esedékes**
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	2.001.803	3.868.283	19.376.307	11.533.065
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	111.855	0	345.749	0
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	4.806.158	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	320.845	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	5.167.758	0	0	0
Tényleges adókötelezettség	14.773	0	0	0
Összesen	**12.423.194**	**3.868.283**	**19.722.056**	**11.533.065**

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

7.1.3. Hitelezési kockázat

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

Azon vevőkövetelések, szállítóknak adott előlegek tekintetében, amelyek esetén egy partner felé 500 millió forint feletti követelés áll fenn, a Csoport a teljes élettartam alatt várható veszteség meghatározását a 2.5.10.2 pontban bemutatott értékvesztési mátrixtól eltérően, egyedileg vizsgálja meg. A várható veszteség meghatározása három lehetséges jövőbeli kimenetel, szcenárió vizsgálatával történik, melyek bekövetkezése esetén a Csoport kiszámolja a várható értékvesztést, majd becsült bekövetkezési valószínűséget társít a szcenáriókhoz, ezek súlyozott összegeként adja meg a Csoport a teljes élettartam várható egyedi értékvesztését. 2023.12.31-re vonatkozóan ilyen módon a Csoport két partner esetén állapított meg egyedileg várható értékvesztést, a Csoportnak konszolidált szinten 5,01 milliárd forint adott előlege állt fenn a szállító felé, amelyre 125.629 eFt várható értékvesztést számolt el. 2024.12.31-én a Csoport ezt újra felülvizsgálta és tekintettel a korábbi előleg összegének csökkenésére, továbbá figyelembe véve az újonnan adott előlegek mértékét (előleg elszámolás történt a generálkivitelezőkkel, illetve új előleg is keletkezett) a jelenlegi előleg állomány 6,2 milliárd forint), az elszámolt értékvesztésből visszaírt 95.404 eFt-ot, illetve elszámolt az új előlegre 77.999 eFt értékvesztést, így az értékvesztés egyenlege jelenleg 108.224 eFt.

Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások

adatok ezer forintban	Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	Összesen
Nyitó érték - 2023. január 1.	**19 107 479**	**8 563 997**	**122 019**	**27 793 495**
Pénzáramok	3.438.405	530.003	787.501	4.755.909
Kamat	-1.229.266	0	0	-1.229.266
Leányvállalat megszerzése	0	0	0	0
Leányvállalat értékesítése	0	0	0	0
Kötvényhez kapcsolódó támogatás	0	-54.060	0	-54.060
Szindikátusi kötelezettség átértékelési különbözete	0	-683.132	0	-683.132
Záró érték - 2023. december 31. módosított*	**21.316.618**	**8.356.808**	**909.520**	**30.582.946**
Pénzáramok	2.220.409	2.762.645	531.058	5.514.112
Kamat	-2.582.545	0	0	-2.582.545
Kötvényhez kapcsolódó kamattámogatás	0	-57.995	0	-57.995
Egyéb	-3.365.580	-539.500	3.365.580	-539.500
Záró érték - 2024. december 31.	**17.588.902**	**10.521.958**	**4.806.158**	**32.917.018**

*további információk a 2.2 Lényegességi küszöbérték és hibák részben

7.2. Tőke kezelése

A Csoport célja a tőke kezelése során, hogy biztosítsa a folyamatos működést, a részvényesei számára maximalizálja a megtérülést, érintett felek számára értéket teremtsen, a célkitűzésnek megfelelően optimális tőkestruktúrát tartson fenn, ezzel csökkentve a tőkeköltséget. A Csoport, mint belső mérőszámot, idegen tőkének definiálja a saját tőkét és a hosszú lejáratú kötelezettségeket (ezek részletes bemutatását a 3.12 és 3.13 megjegyzések tartalmazzák).

Tőkeáttételi mutató

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

Megnevezés	Képlet	2023.12.31 eredeti	2023.12.31 módosított*	2024.12.31
Tőkeáttételi mutató (Idegen és saját tőke aránya)	Hosszú lejáratú hitel és kötvény kötelezettségek/ Saját tőke	167,71%	157,97%	170,97%

**további információk a 2.2 Lényegességi küszöbérték és hibák részben

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

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

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

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

Ugyan 2023.12.31-én és 2024.12.31-én a mutató magasabb, mint a meghatározott 70%-130% közötti sáv, ami főként a 2023. évben a Meqhlyn Kft. és Copa Carpa Kft. üzletrészeinek megvásárlására felvett hitel miatt van. 2024-re a mutató értéke csökkenést mutat, köszönhetően a fenti hitel kapcsán történt tőketörlesztésnek, és várhatóan a 2025. évi törlesztés miatt a mutató 2025. év végére megközelíti majd a kívánt tartományt. A vezetőség ezt figyelembe véve, és a tőkeszerkezet vizsgálatát követően úgy döntött, hogy nem hajt végre lépést. A vezetőség a hosszútávú tőkeszerkezeti célkitűzésnek megfelelően fenntartja a lehetőséget saját tőke bevonására.

8. Egyéb kiegészítő információk

8.1. Mérlegen kívüli tételek

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

A Csoport mérlegen kívüli követelésként tartja nyilván a lakóingatlan értékesítésből származó azon várható bevételeket, amelyeket a vevők még ki fognak egyenlíteni az általuk megvásárolt ingatlan vételárának megmaradt összegéből.
Az alábbi táblázat a Csoport Társaságaitól ingatlant vásárló vevőktől befolyó összegeket mutatja be, amelyek a vevőkkel kötött adásvételi szerződések értékén alapulnak, a fordulónapon beérkezett kifizetések levonása után (az ilyen kifizetések a pénzügyi kimutatásban vevőktől kapott előlegként-szerződéses kötelezettségként jelennek meg):

Függő követelések – szerződéses értékesítések

adatok ezer Ft-ban

Projekt neve	Szerződéses értékesítés 2024.12.31	Függő követelés 2023.12.31	Függő követelés 2024.12.31
Paskal Garden	899.900	2.143.216	483.102
West5 Lakópark	451.996	513.200	347.382
Hárshegy Resort	858.400	110.510	807.557
Kodály Körönd	524.722	50.000	4.950
Paskal Rose 2	8.274.829	1.561.559	3.254.526
Hun utca	8.044.853	2.675.148	2.128.479
Erzsébet királyné útja	3.499.789	-	1.980.426
Üllő (már nem a csoport része)	-	44.900	-
Összesen	**22.554.489**	**7.098.533**	**9.006.422**

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

Beruházási kötelezettségvállalások

adatok ezer Ft-ban

Projekt neve	2023.12.31	2024.12.31
Budakeszi út	119.230	219.230
Üllő (már nem a csoport része)	238.200	-
Hun utca	5.885.049	2.015.497
Paskal Rose 2	3.631.356	429.528
Erzsébet királyné útja	5.092.736	3.197.235
Zsigárd utca	30.000	30.000
Hajdú utca (már nem a csoport része)	18.100	-
Duna part I. ütem	-	29.538.480
Összesen	**15.014.671**	**35.429.970**

GOPD Nyrt. és Copa Carpa Kft.

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

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

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

Befektetési és szindikátusi szerződés

A GOPD Nyrt által adott biztosítékok:

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

Az előírt kötelezettség 2022-ben csökkentve lett a 2022.04.14-06.30-ai közötti időszakra vonatkozó 114.512 eFt összegű, 2023-ban 117.709 eFt összegű, 2024-ben 155.180 eFt összegű MFB Invest Zrt. részére megfizetett opciós díjjal.

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

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

GOPD Nyrt. MFB hitel üzletrész vásárlásra

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

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

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

GOPD Nyrt. és SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap

A GOPD Nyrt. 2024. december 2-án kelt nyilatkozatban (jegyzési ív) vállalta, hogy 8.571.429 eFt értékben jegyez majd az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap „B" sorozatú befektetési jegyeiből. 2024-ben a névérték 10%-nak megfelelő összegű befektetési jegyet jegyzett a GOPD, amely befektetési jegyek a fordulónapot követően, 2025. januárjában a GOPD MBH banknál vezetett értékpapírszámlájára transzferálásra kerültek. A befektetési alap zártvégű, a futamidő a nyilvántartásba vételtől 2034.11.10-ig tart. A futamidő alatt a GOPD az Alap által küldött lehívási értesítők alapján köteles a befektetési jegyek jegyzésére.

8.2. Szegmens információk

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

- Lakóparkok fejlesztése/értékesítése (Residential development): A Sundell Estate Nyrt és leányvállalatainak megszerzését követően a Csoport lakóingatlanok építése és értékesítése (pl. Paskal Rose 2, Paskal Garden, Erzsébet királyné útja, Hárshegy Kodály Kőrönd, Hun utca) kapcsán újabb szegmenst azonosított.
- Ingatlan bérbeadás: A Sundell Estate Nyrt és leányvállalatainak megszerzését követően a Mystery Hotel lízingbe adását, a Paskal Rose 21 db lakás bérbeadását, a Paskal Garden irodák bérbeadását is külön szegmensként azonosította.

2024.12.31	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	9.252.632	581.957	**9.834.589**
Egyéb bevételek	774.092	343.323	**1.117.415**
Aktivált saját teljesítmények értéke	-464.776	-	**-464.776**
Anyagköltségek	612.241	2.836	**615.077**
Igénybe vett szolgáltatások értéke	7.932.354	1.504.483	**9.436.387**
Eladott áruk beszerzési értéke	2.464.031	-	**2.464.031**
Egyéb szolgáltatások értéke	95.161	13.028	**108.190**
Személyi jellegű ráfordítások	305.556	50.204	**355.760**
Értékcsökkenési és amortizáció leírás	3.779	666	**4.445**
Egyéb ráfordítások	443.232	261.338	**704.570**
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	-	1.548.405	**1.548.405**
Pénzügyi instrumentumok átértékelési nyeresége	43.313	7.644	**50.957**
Szegmens profit	**-1.321.541**	**648.774**	**-672.768**
Pénzügyi műveletek bevételei	216.592	6.401	**222.993**
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-755.238	-71.145	**-826.383**
Adózás előtti eredmény	**-1.860.187**	**584.030**	**-1.276.158**
Ebből folytatódó tevékenység	*-1.860.187*	*584.030*	*-1.276.158*
Ebből megszűnő tevékenység	*0*	*0*	*0*

Eszközök - 2024.12.31	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Befektetési célú ingatlanok	-	9.156.941	9.156.941
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	-	11.148.140	11.148.140
Értékesítésre tartott befektetett eszközök	1.270.000	-	1.270.000
Készletek	31.249.342	-	31.249.342
Tárgyi eszközök	10.754	1.897	12.651
Pénzügyi instrumentumok	980.364	173.005	1.153.369
Egyéb eszközök (vevői követelések, lízing követelések, egyéb követelések, pénzeszközök)	13.748.600	2.191.262	15.939.861
Szegmens Eszközök	**47.259.059**	**22.671.246**	**69.930.304**

Kötelezettségek - 2024.12.31	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvénytartozást is)	17.215.268	373.634	17.588.902
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	4.805.753	405	4.806.158
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	10.582.415	-	10.582.415
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	19.660.640	849.732	20.510.370
Szegmens Kötelezettségek	**52.264.076**	**1.223.771**	**53.487.846**

2023.12.31 módosított*	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbe-adás	Szegmens Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	20.296.539	520.085	**20.816.624**
Egyéb bevételek	798.952	-298.075	**500.877**
Aktivált saját teljesítmények értéke	-8.640.153	-	**-8.640.153**
Anyagköltségek	36.691	715	**37.406**
Igénybe vett szolgáltatások értéke	8.866.687	64.479	**8.931.165**
Eladott áruk beszerzési értéke	4.405.302	-	**4.405.302**
Egyéb szolgáltatások értéke	101.645	15.841	**117.486**
Személyi jellegű ráfordítások	281.589	47.392	**328.982**
Értékcsökkenési és amortizáció leírás	2.830	498	**3.328**
Egyéb ráfordítások	322.418	96.968	**419.386**
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	-	1.313.670	**1.313.670**
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	21.770	-	**21.770**
Szegmens profit	**-1.540.053**	**1.309.786**	**-230.267**
Pénzügyi műveletek bevételei	977.771	8.855	**986.626**
Pénzügyi műveletek ráfordításai	23.449	-83.781	**-60.332**
Adózás előtti eredmény	**-538.833**	**1.234.860**	**696.027**
Ebből folytatódó tevékenység	*-538.833*	*1.234.861*	*696.027*
Ebből megszűnő tevékenység	*0*	*0*	*0*

A 2023. évi eredmény újrakalkulálása miatt változott a pénzügyi műveletek ráfordítása és az adózás előtti eredmény a lakóparkok fejlesztése/értékesítése szegmensben (az eredeti érték -659.683 eFt és -1.221.966 eFt volt), valamint változott a szegmens összesen oszlopban a pénzügyi műveletek ráfordításainak összege (az eredeti -743.464 eFt volt) és az adózás előtti eredmény (az eredeti 12.895 eFt volt).

Eszközök - 2023.12.31 módosított*	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bér-beadás	Szegmens Összesen
Befektetési célú ingatlanok	-	8.084.433	8.084.433
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	-	9.985.000	9.985.000
Készletek	-	709.000	709.000
Tárgyi eszközök	29.883.581	-	29.883.581
Tőkemódszerrel értékelt részesedések	1.143.005	530	1.143.535
Egyéb eszközök (vevői követelések, lízing követelések, egyéb követelések, pénzeszközök)	9.207.042	2.285.461	11.492.503
Szegmens Eszközök	**40.233.628**	**21.064.424**	**61.298.052**

Kötelezettségek - 2023.12.31 módosított*	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvénytartozást is)	19.767.020	1.549.598	21.316.618
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	839.767	69.753	909.520
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	7.050.570	1.364.772	8.415.342
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11.427.672	444.631	11.872.304
Szegmens Kötelezettségek	**39.103.030**	**3.428.751**	**42.513.783**

*további információk a 2.2 Lényegességi küszöbérték és hibák részben

A szindikátusi kötelezettség 2023- év értékének változása miatt változott a lakóparkok fejlesztése/értékesítése oszlopban az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek értéke (ez eredeti érték 7.733.702 eFt volt), változott ebben az oszlopban az össze kötelezettség összege (az eredeti érték 39.768.162 eFt volt), változott továbbá az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek sorban az összesen érték (az eredeti érték 9.098.473 eFt volt) és az összes kötelezettség értéke (az eredeti érték 43.196.914 eFt volt) (a változás kapcsán ld. bővebben a 2.2 fejezetet).

8.3. Beszámolási időszak utáni események

- A GOPD 2025. január 8-án adott tájékoztatást, hogy értékesítette Dualpha Estate Kft. és Dubravo Estate Kft. leányvállalatai törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészét.
- A GOPD 2025. január 15-én adott tájékoztatást, hogy Duecho Estate Kft., Dufoxtrot Estate Kft., Dugolf Estate Kft. és Duhotel Estate Kft. néven négy leányvállalat alapításáról határozott. A leányvállalatok cégbírósági bejegyzése megtörtént.
- Piukovics Gábor igazgatósági elnök a 2025. január 28. napján megkötött ajándékozási szerződéssel 2.867.750 db törzsrészvényt elajándékozott; Piukovics István igazgatósági tag a 2025. január 28. napján megkötött ajándékozási szerződésekkel összesen 2.924.250 db részvényt elajándékozott.
    - Ezek alapján a GOPD-ben ifjabb Piukovics Gábor birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 14,06%-ról 2,11%-ra csökkent, Piukovics István szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 14,06%-ról 1,88%-ra csökkent. Idősebb Piukovics Gábor birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 36,20%-ról 57,29%-ra nőtt.
- A GOPD 2025. január 31-én adott tájékoztatást, hogy értékesítette Ducharlie Estate Kft. és Dudolta Estate Kft. leányvállalatai törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészét.
- A GOPD 2025. február 13-án adott tájékoztatást, hogy értékesítette Duecho Estate Kft. leányvállalata törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészét.
- Ifjabb Piukovics Gábor igazgatósági elnök és Piukovics István igazgatósági tag 2025. február 18-án lemondott igazgatósági tagi tisztségéről azzal, hogy a lemondás a Kibocsátó soron következő közgyűlésének napján, de legkésőbb a lemondástól számított 60. napon válik hatályossá.
- A Társaság 2025. március 26-án rendkívüli közgyűlést tartott, mely során döntött a Társaság alapszabálya igazgatóságról szóló fejezetének módosításáról, az új igazgatósági tagok megválasztásáról, díjazásuk megállapításáról, illetve új igazgatósági elnök megválasztásáról.
- A SunDell a harmadik felek javára vállalt kezességvállalásai alapján, a hitelintézettel szemben fennálló kintlévőségét a kezességvállalás főkötelezettjei teljesítették, és az azokból eredő tartozások kiegyenlítésre kerültek.
- A Mystery Hotel Budapest Kft., mint külsős fél, SunDellel szemben fennálló kintlévőségét maradéktalanul teljesítette és az abból eredő fizetési kötelezettségének eleget tett, a SunDell leányvállalatával, a Mystery Mansion Kft.-vel szemben fennálló kintlévőségének egy részét teljesítette, a fennmaradó összegre pedig részletfizetési megállapodást kötött.

- A fordulónapot követően a SunDell leányvállalatai, a CZADO Kft. és az L.B. Vetus Architect Kft. nagyobb összegű előleget fizetett ki a DakotaÉpítő Kft. részére generálkivitelezési munkálatok elvégzésére.
- A SunDell Kodály Körönd projektjén kettő darab lakóingatlan nagyobb összegű adásvételi szerződése visszabontásra került. Az ingatlanok visszakerültek a SunDell leányvállalata, a Dessewffy Investment Kft. tulajdonába, majd a Dessewffy Investment Kft. ugyanazon ingatlanok értékesítéséről határozott a SunDell egy másik leányvállalata, a Ravenclaw Kft. részére.
- A SunDell leányvállalata, a CZADO Kft. kettő adásvételi szerződés keretében nagyobb összegben, több ingatlant értékesített külső felek részére.
- A GOPD 2025. március 27-én tájékoztatást adott ki négy új leánycég alapításáráról határozott: Duindia Estate Kft., Dujuliet Estate Kft., Dukilo Estate Kft. és Dulyma Estate Kft. Mind a négy cég cégbírósági bejegyzése megtörtént.
- A SunDell csoport tulajdonában lévő Duna parti telkek közül a Duna part I. ütem (Budapest XI. kerület, 43587/17 helyrajzi számú, kivett telephely megnevezésű 10.930 m2 területű ingatlan) 2025. március 21-én megkapta az építési engedélyt.
- A SunDell csoport 2025. március 31-én 328.995 eFt összegben előtörlesztette a CARION Finanszírozási Centrum Zrt-vel szemben fennálló beruházási kölcsönét, melyet a tulajdonában álló 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatti villa épület felújításának finanszírozására kötött.

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

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTETT DOKUMENTUM
HITELESÍTŐ RENDSZER: NETLOCK | SIGN

Radványi László Károly

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A GOPD Nyrt. részvényeseinek

A konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a GOPD Nyrt. (a „Társaság") és leányvállalatai (együtt a „Csoport") 2024. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amelyek a 2024. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból — melyben az eszközök összesen, illetve a saját tőke és kötelezettségek összesen egyező végösszege 69 930 304 ezer Ft —, az ugyanezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból — melyben a teljes átfogó jövedelem 1 669 161 ezer Ft veszteség —, konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatásból, konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a lényeges számviteli politika információkat és magyarázó információkat is tartalmazó megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2024. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált jövedelmi helyzetéről és konszolidált cash flow-járól az Európai Unió („EU") által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS") foglaltakkal összhangban, valamint azok minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek („számviteli törvény") az EU által befogadott IFRS-ek szerint összeállított konszolidált éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készültek.

A vélemény alapja

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

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

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

Könyvvizsgálati megközelítésünk

Áttekintés

Csoport lényegességi szint	A Csoport könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 628 000 ezer Ft
Csoportkönyvvizsgálat hatóköre	Az anyavállalat mellett egy leányvállalatot vontunk be teljeskörűen a könyvvizsgálatba, ezen felül meghatározott egyenlegek és tranzakciók vizsgálatát végeztük el további leányvállalatok esetében, mely egyenlegek összesen a csoport konszolidált eszközeinek és adózás előtti eredményének több, mint 98%-át teszik ki.
Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések	● Készletek értékelése ● Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása

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

Lényegesség

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

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

Lényegességi szint	628 000 ezer Ft
Meghatározás módja	Eszközök összesen 0,9%-a
Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata	Azért választottuk az eszközök összesen értékét a viszonyítás alapjául, mert megítélésünk szerint a konszolidált pénzügyi kimutatások felhasználói a Csoport teljesítményét jellemzően ez alapján értékelik és ez egy általánosan elfogadott viszonyítási alap. A lényegesség nagyságrendjének meghatározásakor 0,9%-os arányt vettünk figyelembe, amely összhangban van a szektorban működő profitorientált társaságok esetében alkalmazott aránnyal.

A Csoport könyvvizsgálatának hatóköre

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

Egy leányvállalatot azonosítottunk, amelynek a beszámolóját a könyvvizsgálatba bevontuk, mert a Csoport szempontjából mérete alapján jelentős, vagy kockázatossága miatt megítélésünk szerint indokolt a bevonása. Ezen felül meghatározott egyenlegek és tranzakciók vizsgálatát végeztük el további leányvállalatok esetében. A Csoport összes leányvállalata Magyarországon működik.

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések	*A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések vonatkozásában elvégzett eljárások*
Készletek értékelése	
A készletek 2024. december 31-i egyenlege 31 249 342 ezer Ft, mely az összes eszköz jelentős részét, annak 45%-át adja. A készletekkel kapcsolatos közzétételeket a megjegyzések 2.4, 2.5.8 és 3.7. pontjai tartalmazzák. A Csoport készletein az ingatlanfejlesztési tevékenységhez kapcsolódó lakásépítési projektek (lakóparkok), a projektek alapjául szolgáló telkek értéke, valamint a folyamatban lévő, illetve elkészült, de még át nem adott lakások fejlesztési költségei jelennek meg. A költségek többek között a tervezés, generál-kivitelezés, és a kapcsolódó mérnöki, műszaki szolgáltatások költségeit, valamint az aktivált hitelfelvételi költségeket foglalják magukba. A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabbikon kerülnek kimutatásra. A készletek fordulónapi nettó realizálható értékének megállapításához a Csoport figyelembe vette azok valós (piaci) értékét, amelyek független ingatlanszakértő által végzett értékbecsléseken alapulnak.	Ellenőriztük a készletek bekerülési értékének alátámasztásául szolgáló bizonylatok meglétét, áttekintettük az alkalmazott számviteli politikákat és megvizsgáltuk, hogy az *IAS 2 Készletek* standarddal összhangban vannak-e. Az ingatlanok értékelését szakértőink bevonásával ellenőriztük. Meggyőződtünk a Csoport megbízásából készült ingatlanszakértői értékbecslések meglétéről, vizsgáltuk az ingatlanszakértő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, az alkalmazott feltételezéseket, értékelési eljárásokat és modelleket. Megvizsgáltuk, hogy a megjegyzések 2.4, 2.5.8 és 3.7. pontjaiban szereplő közzétételek összhangban vannak-e az *IAS 2 Készletek* standardban foglalt követelményekkel.

A készletek értékelése kulcsfontosságú könyvvizsgálati terület azok összege, valamint az értékelésük során alkalmazott számviteli becslések miatt.

Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása

A Csoport befektetési célú ingatlanai az eszközök 29%-át teszik ki, egyenlegük 2024. december 31-én 20 305 081 ezer Ft.

A befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos közzétételek, amelyek a valós értékek meghatározásához használt legfontosabb feltételezéseket mutatják be, a megjegyzések 2.4, 2.5.6. és 3.3. pontjaiban találhatóak.

A befektetési célú ingatlanok valós értékét negyedévente határozza meg a vezetés, hogy megfeleljen a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvényben előírtaknak, továbbá a valós érték meghatározása kulcsfontosságú az értékvesztés felmérése céljából.

A befektetési célú ingatlanok értékelése jelentős megítélést igénylő terület, amely nagymértékben függ a jövőbeli bérleti díjakra, a diszkontrátára, az inflációra és a kihasználtságra alkalmazott becslésektől, ezért a befektetési célú ingatlanok értékelését a könyvvizsgálat kulcsfontosságú területeként határoztuk meg.

A könyvvizsgálati eljárásaink során az értékelés vizsgálatába bevontuk az ingatlan értékelő szakértőinket, hogy megítéljük a vezetés által alkalmazott becsléseket és módszertant.

Ennek részeként meggyőződtünk a Csoport megbízásából készült ingatlanszakértői értékbecslések meglétéről, vizsgáltuk az ingatlanszakértő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, az alkalmazott feltételezéseket, értékelési eljárásokat és modelleket. Az értékbecslésben szereplő jövőbeli pénzáramokat szerződéshez egyeztettük.

Áttekintettük a megjegyzések 2.4, 2.5.6. és 3.3. pontjaiban bemutatott közzétételeket és mérlegeltük azok teljeskörűségét azokra a feltételezésekre vonatkozóan, amelyekre az értékelési modell a legérzékenyebb, illetve, megvizsgáltuk, hogy azok összhangban vannak-e az *IAS 40 Befektetési célú ingatlanok* standardban foglalt követelményekkel.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Csoport 2024. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó, az éves jelentésben is szereplő konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre és az éves jelentésre.

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

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

Véleményünk szerint az egyéb információk minden lényeges vonatkozásban összhangban vannak a Csoport 2024. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásaival, és a konszolidált üzleti jelentés minden lényeges vonatkozásban összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály nem ír elő a konszolidált üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az egyéb információkban más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

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

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

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

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

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Úgy tervezzük meg és hajtjuk végre a csoportkönyvvizsgálatot, hogy elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerezzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzletágak pénzügyi információi tekintetében a konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény kialakításának megalapozásaként. Felelősek vagyunk a csoportkönyvvizsgálat céljából végrehajtott könyvvizsgálati munka irányításáért, felügyeletéért és áttekintéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.

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

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

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

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálati megbízásért felelős partner Tímár Pál.

Budapest, 2025. április 9.

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

Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 002527

Statisztikai számjel: 2 6 3 6 2 0 1 4 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 1
Cégjegyzékszám: 0 1 - 1 0 - 0 4 9 8 4 1

GOPD Nyrt.

A közzétett adatokat könyvvizsgálat alátámasztotta

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)
2024.12.31

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2023.12.31	Előző évek módosításai	Tárgyév 2024.12.31
A	**Befektetett eszközök**	**20 894 106**		**20 493 903**
I.	**IMMATERIÁLIS JAVAK**	**1 049**		**0**
	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	1 049		0
	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
	3. Vagyoni értékű jogok	0		0
	4. Szellemi termékek	0		0
	5. Üzleti vagy cégérték	0		0
	6. Immateriális javakra adott előlegek	0		0
	7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0		0
II.	**TÁRGYI ESZKÖZÖK**	**0**		**0**
	1. Ingatlanok és kapcsolodó vagyoni értékű jogok	0		0
	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0
	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0		0
	4. Tenyészállatok	0		0
	5. Beruházások, felújítások	0		0
	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
III.	**BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK**	**20 893 057**		**20 493 903**
	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	14 809 922		12 707 517
	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési	0		0
	5. Egyéb tartós részesedés	0		0
	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részes.viszonyban	0		0
	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
	9 .Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	6 083 135		7 786 386
	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
IV.	**HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS**	**0**		**0**
B.	**Forgóeszközök**	**2 749 313**		**4 830 396**
I.	KÉSZLETEK	13		0
	1. Anyagok	0		0
	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0		0
	4. Késztermékek	0		0
	5. Áruk	13		0
	6. Készletekre adott előlegek	0		0
II.	KÖVETELÉSEK	**2 578 599**		**4 659 229**
	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	0		0
	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 940 994		2 865 356
	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő	0		0
	4. Követelések egyéb tulajd. részesedés viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
	5. Váltókövetelések	0		0
	6. Egyéb követelések	637 605		1 793 873
	7. Követelések értékelési különbözete	0		0
	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	**157 476**		**157 476**
	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	157 476		157 476
	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
	3. Egyéb részesedés	0		0
	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékp.	0		0
	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	**13 225**		**13 691**
	1. Pénztár, csekkek	0		0
	2. Bankbetétek	13 225		13 691
C.	**Aktív időbeli elhatárolások**	**105 204**		**105 922**
	1. Bevételek aktívidőbeli elhatárolása	19 339		19 339
	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	85 865		86 583
	3. Halasztott ráfordítások	**0**		**0**
	ESZKÖZÖK(AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	**23 748 623**		**25 430 221**

Keltezés: Budapest, 2025.04.09.

a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 2 6 3 6 2 0 1 4 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 1
Cégjegyzékszám: 0 1 - 1 0 - 0 4 9 8 4 1

GOPD Nyrt.

A közzétett adatokat könyvvizsgálat alátámasztotta

MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)
2024.12.31

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2023.12.31	Előző évek módosításai	Tárgyév 2024.12.31
D.	**Saját tőke**	**14 500 439**		**15 054 401**
I.	JEGYZETT TŐKE	25 000		25 000
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	0		0
III.	TŐKETARTALÉK	2 080 000		2 080 000
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	2 586 472		6 301 034
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	1 049		0
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	6 083 135		7 786 386
	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	6 083 135		7 786 386
	Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	3 724 783		-1 138 019
E.	**CÉLTARTALÉKOK**	**0**		**0**
	1. Céltartalék várható kötelezettségekre	0		0
	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
	3. Egyéb céltartalék	0		0
F.	**KÖTELEZETTSÉGEK**	**9 040 412**		**10 205 998**
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalk.szemben	0		0
	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedései	0		0
	3. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési visz.lévő vállalk.	0		0
	4. Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
II.	HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	8 297 083		7 178 250
	1.Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	2 797 083		1 678 250
	2. Átváltoztatható kötvények	0		0
	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	5 500 000		5 500 000
	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
	5. Egyéb hosszúlejáratú hitelek	0		0
	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési visz	0		0
	8. Tartós köt. egyéb rész. viszonyban lévő vállalk.szemb.	0		0
	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
	10. Halasztott adókötelezettség	0		0
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	**743 329**		**3 027 748**
	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
	- ebből: az átváltható kötvények	0		0
	2. Rövid lejáratú hitelek	559 417		1 118 833
	3. Vevőktől kapott előlegek	0		0
	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	8 900		2 771
	5. Váltótartozások	0		0
	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalk.szemben	174 400		1 905 500
	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban	0		0
	8. Rövid lej.köt.egyéb viszonyban lévő vállalk.	0		0
	9. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	612		644
	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
G.	**Passzív időbeli elhatárolások**	**207 772**		**169 822**
	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		0
	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	133 279		104 707
	3. Halasztott bevételek	74 493		65 115
	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	**23 748 623**		**25 430 221**

Keltezés: Budapest, 2025.04.09.

a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: **2 6 3 6 2 0 1 4 - 6 8 1 0 - 1 1 4 - 0 1**
Cégjegyzékszám: **0 1 - 1 0 - 0 4 9 8 4 1**

GOPD Nyrt.

A közzétett adatokat könyvvizsgálat alátámasztotta

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)
2024.01.01.-2024.12.31

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2023.	Előző évek módosításai	Tárgyév 2024.
	01.Belföldi értékesítés nettó árbevétele	21 178		26 013
	02. Export értékesítés nettó árbevétele	0		0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)	**21 178**		**26 013**
	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
II.	AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (+ 03+04)	0		0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	**1**		**1**
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0		0
	05. Anyagköltség	8		0
	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	490 656		339 319
	07. Egyéb szolgáltatások értéke	15 473		21 015
	08. Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	178		5 013
IV.	ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)	**506 315**		**365 347**
	10. Bérköltség	13 397		18 475
	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	198		189
	12. Bérjárulékok	1 742		2 402
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)	**15 337**		**21 066**
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	2 348		1 049
VII	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	4 062		3 051
	Ebből: értékvesztés	0		0
A.	**ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)**	**-506 883**		**-364 499**
	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	2 515 483		2 024 592
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	2 515 483		2 024 592
	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	1 997 000		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árf.nyeresége	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	9 464		9 379
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)	**4 521 947**		**2 033 971**
	18.Részesedésekből származó ráfordítások,árfolyamveszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkoznak adott	0		0
	19. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkoznak adott	0		0
	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	286 918		465 435
	Ebből: kapcsolt vállalkoznak adott	0		0
	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	3 000		2 338 039
	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	363		309
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21)	**290 281**		**2 803 783**
B.	**PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)**	**4 231 666**		**-769 812**
C.	**ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)**	**3 724 783**		**-1 134 311**
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	0		3 708
X./1	HALASZTOTT ADÓKÜLÖNBÖZET	0		0
D.	**ADÓZOTT EREDMÉNY**	**3 724 783**		**-1 138 019**

Keltezés: Budapest, 2025.04.09.

a vállalkozás vezetője

GOPD Nyrt.

Kiegészítő melléklet

2024.

Készült: Budapest, 2025.04.09.

I. Általános rész

1) A társaság bemutatása

Jogi körülmények

Név:	GOPD Nyrt.
Cégforma:	Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Alapítás időpontja:	2018.05.23.
Alapítási mód:	új alapítás
Adószám:	26362014-2-42
Cégjegyzékszám:	01-10-049841
Bejegyezve:	2018.06.28.
Székhely:	1148 Budapest, Fogarasi út 3.
Tevékenységi kör:	6811 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Törzstőke:	25.000.000 Ft

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „Társaság" vagy „GOPD", leányvállalataival együtt a továbbiakban: „Csoport" vagy GOPD Csoport") a Budapesti Értéktőzsde másodlagos „X-trend" 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)	HU0000196911
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.

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

Tulajdonosi részesedés (%)

Név	**2023.12.31**	**2024.12.31**
Piukovics Gábor (ifj.)	13,50	14,06
Piukovics Gábor (id.)	34,75	36,20
Piukovics István	13,50	14,06
Uzsoki András	7,17	7,17
Schweidel Investment Kft.	11,32	11,32
Santa Cruz Invest Kft.	4,00	4,00
Közkézhányad	15,76	13,20
Összesen	**100,00**	**100,00**

Igazgatóság elnöke: Piukovics Gábor
2065 Mány, Rákóczi Ferenc utca 79.

Igazgatósági tagok:

Szendrői Gábor
1053 Budapest, Magyar utca 23. 2. em. 27.
Piukovics István
1142 Budapest, Dorozsmai u.203-209.A.ép.3.lház 6/2.

Felügyelőbizottsági tagok: Kékesi Márton
2011 Budakalász, Lejtő utca 8.

Lukácsné Akúcs Rita
2030 Érd, Csanád utca 85.

dr. Pataki Edina
2119 Pécel, Szeder utca 17.

A beszámolót aláírja Piukovics Gábor igazgatóság elnöke
Lakcím: 1139 Budapest, Petneházy u. 37-47. B lph. 7. em. 2.

Beszámoló összeállításáért felelős: Khaleesi Kontroll Könyvelő Kft.
1062 Budapest, Aradi u. 63. 3/1.

A beszámolót készítő regisztrált könyvelő: Fodor Krisztina mérlegképes könyvelő
Regisztrációs száma: 207912

A mérlegkészítés időpontja: 2025. január 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 törvény értelmében a GOPD Nyrt anyavállalatként konszolidált éves beszámoló összeállítására kötelezett.

A beszámoló megtekintésének helye/weboldala:
http://gopd.hu/

A beszámoló auditálásáért felelős: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
Székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Könyvvizsgáló nyilvántartási száma: 001464
Könyvvizsgálatért felelős személy: Tímár Pál, kamarai nyilvántartási száma: 002527
Könyvvizsgálat díja: 22.000.000 Ft+ÁFA/év

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.

A GOPD Nyrt. közvetlen részesedéseit a következő táblázatok mutatják be:

Leányvállalatok	**2023.12.31**	**2024.12.31**
SunDell Estate Nyrt. adószám: 26560621-2-42 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.fsz.	46,46 %	46,89 %
Gaudetti Ingatlan Kft. adószám: 27120572-2-42 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.	50 %	50 %
L.B.Hunarchitect Kft. adószám: 13391151-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út 3.	100 %	100 %

MEQHLYN Kft. adószám: 25783740-2-42 1064 Budapest, Vörösmarty u.77.	40,91 %	40,91 %
PIANDOS Kft adószám:27557419-2-41 1037 Budapest, Bóbita u. 2. E.lház 1.em	66,67 %	66,67 %
Ducharlie Estate Kft adószám:32675016-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út 3.	0,00 %	100,00 %
Dudolta Estate Kft adószám:32675023-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út 3.	0,00%	100.00%

Jelentős tárgyévi változások:

- 2024. január 18-án ifj. Piukovics Gábor igazgatósági elnök ajándékozással 2.867.750 db, Piukovics István igazgatósági tag ajándékozással 2.193.250 db törzsrészvényt bocsátott idősebb Piukovics Gábor részére.
    - Ezzel ifj. Piukovics Gábor Kibocsátóban gyakorolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 14,06%-ról 2,11%-ra, Piukovics Istváné 14,06%-ról 4,92%-ra csökkent, idősebb Piukovics Gáboré pedig egyidejűleg 36,20%-ról 57,29%-ra növekedett.
    - A tőzsdén kívüli ügyletként kötött ajándékozási szerződést 2024. február 15-én felbontották.
- 2024.09.29-én meghosszabbításra került a könyvvizsgálatért felelős személy, Tímár Pál mandátuma Kamarai nyilvántartási szám: 002527
- A GOPD 2024. október 18-án adott tájékoztatást, hogy a Scope Ratings GMBH hitelminősítő a korábban megállapított "B" hitelminősítést "B-"-ra módosította, a Kötvény kapcsán pedig megerősítette a korábban megállapított "B+" hitelminősítést.
- A GOPD 2024. október 25-én adott tájékoztatást, hogy 3-3 millió forintos törzstőkével megalapítja a következő leánycégeket: Dualpha Estate Kft., Dubravo Estate Kft., Ducharlie Estate Kft., Dudolta Estate Kft. A leányvállalatok cégbírósági bejegyzése megtörtént
- A GOPD igazgatósága 2024. november 5-én jóváhagyta legfeljebb 15 000 darab, SunDell által kibocsátott részvény értékesítését (a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott összes részvény 1,05%-a).
- A GOPD 2024. december 18-án adott tájékoztatást, hogy a Magyar Nemzeti Bank elrendelte az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap elnevezésű, zártkörű, zárt végű befektetési alap nyilvántartásba történő bejegyzését. A Társaság a jegyzési időszak során, az Alap által forgalomba hozni tervezett 28.571.428.571 Ft össznévértékű befektetési jegyek közül összesen 8.571.428.571 Ft össznévértékű befektetési jegy átvételére vállalt kötelezettséget. Az Alap célja, hogy a befektetési tevékenysége keretében olyan magyarországi székhelyű, Magyarországon működő, korlátolt felelősségű társaság vagy részvénytársaság formájában működő gazdasági társaságokban hajtson végre befektetéseket (ideértve az akvizíciót is), amelyek célja fejlesztési célú lakóingatlan vásárlás és lakóingatlan beruházás, fejlesztés, bérbeadás és üzemeltetés, valamint értékesítés finanszírozása. Az Alap kezelője a Polaris Equity Magántőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság.
- A GOPD 2024. december 19-én adásvételi szerződéssel értékesítette a Dualpha Estate Kft.-t és a Dubravo Estate Kft.-t SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap részére.

2) Számvitel politika:

Lényeges számviteli módszerek összegzése:

Beszámoló összeállításánál alkalmazott szabályrendszer:

A társaság számviteli politikájában teljes egészében igazodik a számvitelről szóló 2000.évi C. törvényben rögzített szabályokhoz.

Könyveit ennek és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elveknek megfelelően vezeti.

Az előző évi mérlegkészítésnél alkalmazott értékcsökkenési elszámolási módot, amortizációs politikát nem változtattuk meg.

A Társaság a részesedések értékeléséhez figyelembe vette a leányvállalatokban található saját tőke értékét, melyet korrigált a leányvállalatok készletei között található ingatlanok piaci értékével, amelyek független ingatlanszakértő által végzett értékbecsléseken alapulnak.

A Sundell részvényei ugyan 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 a számviteli törvény alapján az általános értékelési eljárásokkal meghatározott, a piaci árat elfogadhatóan közelítő értéket alkalmazta a Társaság.

Jelentős összegű hiba:

Ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások:

A kivételes nagyságú tételnek számít, minden olyan tétel, amely az üzleti év eredménykimutatásban kimutatott összes bevétel, költség, ráfordítás 50%-át meghaladja.

Kivételes előfordulású minden olyan bevétel, amely a Társaság üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmeneten kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű. Minden esetben kivételes előfordulású bevételnek kell tekinteni az alábbi eseményeket:
az összes bevétel 20%-át meghaladó támogatás.

Kivételes előfordulású minden olyan költség, ráfordítás, amely a Társaság üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmeneten kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű. Minden esetben kivételes előfordulású költségnek, ráfordításnak kell tekinteni az alábbi eseményeket:
természeti károkkal kapcsolatos költségek, ráfordítások. 2024-ben kivételes előfordulású tételek nem voltak.

Beszámolási mód:	éves beszámoló
Beszámoló pénzneme:	magyar forint
Könyvvezetés módja:	kettős könyvvitel
Mérleg:	„A” típusú
Eredménykimutatás:	összköltség eljárás
Tárgyi eszközök értékelése:	tárgyi eszközök a bekerülési érték és az elszámolt értékcsökkenés különbözetén kerülnek elszámolásra

Értékcsökkenés megállapításának módja:	lineáris
Eszközcsoportonkénti leírási kulcsok:	Társasági adótörvény szerint 200e Ft egyedi érték alatti eszközök beszerzéskor elszámolásra kerülnek

Külföldi pénzértékre szóló eszközök és kötelezettségek forintra történő átszámítása a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történik.

A Nyrt. környezetvédelmi termékdíj megfizetésére nem kötelezett.

Kapcsolt felekkel lebonyolított olyan ügylet, amely lényeges és nem szokásos piaci feltételek között valósult meg:

A Gaudetti Ingatlan Kft.-nek, a Santa Cruz Kft.-nek, a SunDell Estate Nyrt.-nek, a Piandos Kft.-nek és az L.B.Hungarcitect Kft.-nek adott kölcsönöket a Társaság 2023.01.01-étől kamatmentesen nyújtotta. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kamatbevétel kiesést a Társaság a mindenkori jegybanki alapkamat + 2%-kal a fennálló tartozásra számítva társasági adó növelő tételként elszámolja.

II. Részletező adatok, elemzések

MÉRLEG

1. ESZKÖZÖK

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

A. Befektetett eszközök

I. Befektetési tükör

Bruttó érték — Adatok eFt-ban

Számlaszám	Megnevezés	Nyitó egyenleg 2024.01.01.	Növekedés	Csökkenés	Záró egyenleg 2024.12.31.
11	**Immateriális javak**	**11 741**	**0**	**0**	**11 741**
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	11 741	0	0	11 741
Összes bruttó		**11 741**	**0**	**0**	**11 741**

Értékcsökkenés

Számlaszám	Megnevezés	Nyitó egyenleg 2024.01.01.	Növekedés	Csökkenés	Záró egyenleg 2024.12.31.
119	**Immateriális javak terv szerinti értékcsökkenése**	**10 692**	**1 049**	**0**	**11 741**
11911	Alapítás-átszervezés	10 692	1 049	0	11 741
Összes értékcsökkenés		**10 692**	**1 049**	**0**	**11 741**

Nettó érték: 0 eFt

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

II. Tárgyi eszközök

A Társaság tárgyi eszközökkel nem rendelkezik.

III. Befektetett pénzügyi eszközök

Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban /eFt/

Részesedések e Ft-ban	2023.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2024.12.31.
Sundell Estate Nyrt.	9 892 894	229 634	0	10 122 528
Gaudetti Ingatlan Kft.	3 000	0	0	3 000
Santa Cruz Invest Kft.	3 000	0	0	3 000
L.B. Hungarchitect Kft.	0	3 000	0	3 000
Copa Carpa Kft.	2 703 882	0	0	2 703 882
Meqhlyn Kft.	2 207 146	0	0	2 207 146
Ducharlie Estate Kft	0	3 000	0	3 000
Dudolta Estate Kft	0	3 000	0	3 000
Dualpha Estate Kft.	0	3 000	3 000	0
Dubravo Estate Kft.	0	3 000	3 000	0
Összesen:	**14 809 922**	**238 634**	**6 000**	**15 048 556**

A Társaság 2024.év során vásárolt 6 043 db Sundell Estate Nyrt. törzsrészvényt, valamint megalapította a Dualpha Estate, a Dubravo Estate, a Ducharlie Estate és a Dudolta Estate Kft.-ket 3 000 eFt-os törzstőkével. A Dualpha Estate és a Dubravo Estate Kft.-ket a Társaság 2024.12.19-én értékesítettet az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealapnak. Az L.B. Hungarchitect Kft. tőkéje a 2024. üzleti évben rendezésre került, emiatt a 2023. évben erre az üzletrészre elszámolt értékvesztés a 2024. évben visszaírásra került.

Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése /eFt/

Értékhelyesbítés e Ft-ban	2023.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2024.12.31.
Sundell Estate Nyrt.	4 233 313	720 504	0	4 953 817
Gaudetti Ingatlan Kft.	1 280 632	342 597	0	1 623 229
L.B. Hungarchitect Kft.	0	5 290	0	5 290
Santa Cruz Invest Kft.	569 190	634 860	0	1 204 050
Összesen:	**6 083 135**	**1 703 251**	**0**	**7 786 386**

A Társaság a részesedések értékeléséhez figyelembe vette a leányvállalatokban található saját tőke értékét, melyet korrigált 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 a számviteli törvény alapján az általános értékelési eljárásokkal meghatározott, a piaci árat elfogadhatóan közelítő értéket alkalmazta a Társaság.

Saját tőke adatok azon gazdasági társaságokra vonatkozóan, amelyekben a Társaság tulajdoni részesedéssel rendelkezik (100%-os adatok, nem részesedésarányosak):

Cég neve	2024.12.31. adatok eFt-ban						
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény-tartalék	Értékelési és egyéb tartalék	Adózott eredmény	Saját tőke	Valós érték különbözet
Sundell Estate Nyrt.	143 200	17 759 683	8 621 820	0	548 206	27 072 909	5 079 671
Gaudetti Ingatlan Kft.	3 000	0	351 725	659 417	129 462	1 143 604	482 625
Santa Cruz Invest Kft.	3 000	0	382 207	172 803	143 536	701 546	505 504
L.B.Hungarchitect Kft.	3 000	0	-5 337	12 468	-1 841	8 290	0
Copa Carpa Kft.	53 000	0	1 509 374	0	278 991	1 841 365	1 006 186
Meqhlyn Kft.	33 000	0	1 499 965	0	262 641	1 795 606	1 006 186
Ducharlie Estate Kft	3 000	0	0	0	-622	2 378	0
Dodolta Estate Kft	3 000	0	0	0	-622	2 378	0

Befektetett pénzügyi eszközök értékvesztése /eFt/

Értékvesztés e Ft-ban	2023.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2024.12.31.
L.B. Hungarchitect Kft.	3 000	0	3 000	0
Copa Carpa Kft.	0	1 280 106	0	1 280 106
Meqhlyn Kft.	0	1 060 933	0	1 060 933
Összesen:	**3 000**	**2 341 038**	**3 000**	**2 341 038**

A Társaság a 2024. év során 3 000 eFt értékvesztést írt vissza az L.B. Hungarchitect Kft. részesedésre. A Copa Carpa Kft.-ben lévő részesedésre 1.280.106 eFt, míg a Meqhlyn Kft.-ben lévő részesedésre 1.060.933 eFt értékvesztés került elszámolásra.

B. Forgóeszközök

I. Készletek /eFt/

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
Áruk	13	0
Készletekre adott előlegek	0	0
Készletek összesen	**13**	**0**

II. Követelések /eFt/

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0	0
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	2 160 994	2 865 356
ebből kölcsön követelés	*1 940 994*	*2 845 636*
ebből vevő követelés	*0*	*19 702*
ebből osztalékkövetelés	*220 000*	*0*
ebből egyéb követelés	*0*	*18*
Kölcsön kamat követelés	4 894	2 816
Kölcsön	0	329 000
Osztalék követelés Oregon 21 Kft 2022	0	195 000
Szállítói túlfizetés	51	194
Költségvetéssel szemben fennálló túlfizetés	12 368	9 428
Kaució	292	292
SD Development Fund I. befektetési jegyekre fizetett vételárrészlet	0	857 143
Copa Carpa Kft. üzletrész túlfizetés	189 500	189 500
Meqhlyn Kft. üzletrész túlfizetés	210 500	210 500
Követelések összesen	**2 578 599**	**4 569 229**

A Társaság vezető tisztségviselőknek, igazgatóság, illetve a felügyelő bizottság tagjainak nem folyósított előleget, kölcsönöket.
A Társaság 2024-ben 329.000 eFt rövid lejáratú, kamatmentes kölcsönt folyósított egyik részvényese, a Schweidel Investment Kft. részére.
Az Oregon 21 Ingatlan Kft.-vel szemben fennálló követelés kapcsán a fordulónapot követően a Felek megállapodást kötöttek, melynek értelmében az Oregon 21 Ingatlan Kft. a 2025.10.31-ig rendezni fogja a tartozását.
A Copa Carpa Kft. és a Meqhlyn Kft. üzletrészeinek megvásárlása kapcsán fennálló követelések a fordulónapot követően rendezésre kerültek.
A GOPD Nyrt. 2024-ben 857 143 eFt-ot fizetett a jegyzési ív alapján az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealapnak „B" sorozatú befektetési jegyek jegyzése kapcsán. Az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealapot, melyet a Polaris Equity Magántőkelap-kezelő Zrt. kezel és képvisel, 2024.12.14-én vette nyilvántartásba az MNB. A befektetési alap zártvégű, a futamidő a nyilvántartásba vételtől 2034.11.10-ig tart. A Társaság vállalta, hogy 8.571.429 eFt értékben jegyez majd az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap „B" sorozatú befektetési jegyeiből. 2024-ben a névérték 10%-nak megfelelő összegű befektetési jegy jegyzésére került sor.

III. Értékpapírok /eFt/

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Részesedés kapcsolt vállalkozásban (Piandos Kft.)	157 476	157 476
Értékpapírok összesen	**157 476**	**157 476**

A Társaság 2023-ban megvásárolta a Piandos Kft. 66,67 %-os üzletrészét azzal a céllal, hogy azt a későbbiekben értékesíteni szeretné. 2024-ben ugyan nem került sor az értékesítésre, de a Társaság továbbra is elkötelezett az üzletrész értékesítését illetően.

IV. Pénzeszközök /eFt/

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Pénztár	0	0
Bankbetétek	13 225	13 691
Pénzeszközök összesen	**13 225**	**13 691**

C. Aktív időbeli elhatárolások /e Ft/

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Aktív időbeli – kamat bevételek	19 339	19 339
Aktív időbeli – költségek	85 865	86 583
Összesen	**105 204**	**105 922**

A költség elhatárolás jelentős része a 2021. decemberben kibocsátott 2031/A számú 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 mozgástábla /e Ft/

	Jegyzett Tőke	Tőketar-talék	Eredmény-tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Saját Tőke ösz-szesen
Nyitó egyenleg 2023.01.01	**25 000**	**2 080 000**	**781 729**	**3 397**	**10 010 460**	**1 802 394**	**14 702 980**
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	1 802 394	0	0	-1 802 394	0
Alapítás-átszervezés elsz ÉCS			2 348	-2 348	0	0	0
Tárgyév eredménye	0	0	0	0	-3 927 325	3 724 783	-202 542
Záró egyenleg 2023.12.31	**25 000**	**2 080 000**	**2 586 472**	**1 049**	**6 083 135**	**3 724 783**	**14 500 439**
Nyitó egyenleg 2024.01.01.	**25 000**	**2 080 000**	**2 586 472**	**1 049**	**6 083 135**	**3 724 783**	**14 500 439**
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	3 724 783	0	0	-3 724 783	0
Tárgyév eredménye	0	0	0	0	1 703 251	- 1 138 019	565 232
Alapítás-átszervezés elsz ÉCS	0	0	1 049	-1 049	0	0	0
Osztalékfizetés	0	0	0	0	0	0	0
L.B. Hungarchitect pótbefizetés	0	0	-11 270	0	0	0	-11 270
Záró egyenleg 2024.12.31	**25 000**	**2 080 000**	**6 301 034**	**0**	**7 786 386**	**-1 138 019**	**15 054 401**

A Társaságban 2024-ben osztalék kifizetés nem történt.

Jegyzett tőke és törzsrészvények alakulása /eFt/

adatok ezer forintban	**Jegyzett tőke változása**	**Névérték (Ft/db)**	**Mennyiség (db)**
Nyitó érték 2024. január 1-én	**25 000**	**1 Ft**	**25 000 000**
Tárgyévi változás	**0**	**0**	**0**
Záró érték 2024. december 31-én	**25 000**	**1 Ft**	**25 000 000**

2024-ben a részvények névértékével kapcsolatos változás nem történt.

Tőketartalék

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

Lekötött tartalék

A Társaság a lekötött tartalék között az alapítás-átszervezés miatti lekötött tartalékot tartja nyilván.
Értéke a 2023.01.01. nyitó értékhez képest az immateriális javak között kimutatott alapítás-átszervezés kapcsán elszámolt értékcsökkenés értékével csökkent. 2024. év végére az értéke 0 eFt.

Értékelési tartalék /eFt/

Értékhelyesbítés e Ft-ban	**2023.12.31.**	**Növekedés**	**Csökkenés**	**2024.12.31.**
Sundell Estate Nyrt.	4 233 313	3 017 305	2 296 801	4 953 817
Gaudetti Ingatlan Kft.	1 280 632	480 092	137 495	1 623 229
L.B. Hugarchitect Kft	0	6 073	783	5 290
Santa Cruz Invest Kft.	569 190	634 860	0	1 204 050
Összesen:	**6 083 135**	**4 138 330**	**2 435 079**	**7 786 386**

A vállalkozás birtokában nincs visszavásárolt saját részvény.

E. Céltartalékok

A Társaság közvetlenül operatív tevékenységgel nem rendelkezik, holding jellegéből adódóan, így nem merült fel olyan tétel, amely céltartalék képzését tenné szükségessé.

F. Kötelezettségek /eFt/

II. Hosszú lejáratú kötelezettségei / eFt /

A mérlegforduló napon a GOPD Nyrt. hátrasorolt kötelezettséget nem szerepeltet a könyveiben.
A hosszú lejáratú kötelezettségek között a 2021. decemberében kibocsátott 2031/A számú kötvény kibocsátásával kapcsolatos 5 500 000 eFt kötelezettséget tartja nyilván, valamint MFB hitel hosszú lejáratú részét 1 678 250 eFt-ot.

A 2021. decemberben kibocsátott 2031/A kötvény törlesztésének kezdete 2026. év, átsorolás addig nem történik.

kötvény azonosító	**GOPD 2031/A kötvény**
kibocsátás dátuma	2021.12.16
lejárat dátuma	2031.12.16
névérték	5 500 000 000 Ft
kapott ellenérték	5 593 584 500 Ft
törlesztési gyakoriság	2026-tól évente 10%, 2031-ben 50%
kamatfizetési gyakoriság	évente
kamattartalom	4,95% évente

A GOPD 2031/A kötvény kibocsátásakor kapott kamatprémiumot a halasztott bevételek között mutatja ki a Társaság, ennek összege 2024.12.31-én 65.115 eFt

A kötvénykibocsátás célja az volt, hogy a Társaság stratégiáját támogassa. A befolyt összeget a Társaság a terveknek megfelelően a következőkre fordította: SunDell részvények, illetve telek vásárlás (Budakeszi úti ingatlan).

A Társaság a 2023. év során 3.356.500 eFt összegre szóló hitelszerződést kötött az MFB Zrt.-vel. A hitel összegét a Társaság a Copa Carpa Kft. 50%-os és a Meqhlyn Kft. 40,91%-os üzletrészének megvásárlására fordította. A hitel évi fix 6,00% kamatozású, lejárata 2027.02.28. A kamatfizetés félévente, minden naptári félév utolsó hónapjában esedékes, míg a tőkét hat egyenlő részletben kell törleszteni, 2024. és 2027. évben évente 1-1, míg 2025. és 2026. évben évente 2-2 alkalommal.

III. Rövid lejáratú kötelezettségei / eFt /

Megnevezés	**2023.12.31.**	**2024.12.31.**
Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
Rövid lejáratú hitelek	559 417	1 118 833
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	8 900	2 771
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (kölcsön)	174 400	1 905 500
Központi költségvetési, önkormányzati befizetési kötelezettség	279	63
Jövedelemelszámolási számla	333	0
Értékpapír elszámolási számla és bankszámla	0	581
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	**743 329**	**3 027 748**

A rövid lejáratú hitelek közé került átsorolásra a 2023. év során felvett 3.356.500 eFt összegű hosszú lejáratú hitel 2025. évben esedékes tőketörlesztő részlete, ami 1.118.833 eFt

A társaságnak mérlegen kívüli kötelezettségeiről a kiegészítő melléklet 13.-14. oldalán kerül bemutatásra.

G. Passzív időbeli elhatárolások /e Ft/

Megnevezés	**2023.12.31.**	**2024.12.31**
Passzív időbeli - költségek	133 279	104 707
Halasztott bevételek	74 493	65 115
Passzív időbeli elhatárolások összesen	**207 772**	**169 822**

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 old fel.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Értékesítés nettó árbevétele /eFt/

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	**21 178**	**26 013**
Anyavállalat	0	0
Kapcsolt vállalkozás	21 178	26 013

Az árbevétel a Sundell Estate Nyrt.-nek végzett menedzsment szolgáltatásból származó bevétel, valamint a Budakeszi úti ingatlan továbbszámlázott költségeinek értékét tartalmazza.

Egyéb bevételek /eFt/

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Kerekítés	1	1
Egyéb bevételek összesen	**1**	**1**

A vállalkozás támogatási program keretében dotációt nem kapott.

Anyagköltség / eFt /

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Ingatlan vételár	0	0
Közüzemi költségek	8	0
Anyagköltség összesen	**8**	**0**

Igénybe vett szolgáltatás / eFt /

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Bérleti díj	1 380	1 380
Könyvelés, könyvvizsgálat, tanácsadás	63 963	85 089
Ügyvéd, közjegyző	15 160	9 143
Értékpapírokkal és tőzsdei minősítéssel kapcsolatos költségek és egyéb banki szolgáltatások	15 917	15 998
Garancia és opciós költségek	80 300	80 520
Ingatlannal kapcsolatos költségek	2 495	3 683
Weboldal és számítástechnikai költségek	19	34
Megszerzett üzletrésszel kapcsolatos cégátvilágítás	0	0
Foglalkozás egészségügyi szolgáltatás	0	0
Opciós díj MFB Invest Zrt	311 422	143 472
Igénybe vett szolgáltatások összesen	**490 656**	**339 319**

Egyéb szolgáltatás /e Ft/

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Hatósági díjak	164	116
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	12 070	17 153
Biztosítási díj	3 239	3 746
Egyéb szolgáltatások összesen	**15 473**	**21 015**

Eladott közvetített szolgáltatások értéke /e Ft/

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Eladott közvetített szolgáltatások értéke	178	5 013
Eladott közvetített szolgáltatások értéke összesen	**178**	**5 013**

Személyi jellegű ráfordítások / e Ft /

Állománycsoport: szellemi foglalkoztatottak	2023.12.31.	2024.12.31.
Bérköltség	**13 397**	**18 475**
- vezető tisztségviselők járandósága	5 923	7 200
Személyi jellegű egyéb kifizetések	**198**	**189**
Bérjárulék	**1 742**	**2 402**
szakképzési hozzájárulás	0	0
szociális hozzájárulási adó	1 742	2 402
Személyi jellegű ráfordítások összesen	**15 337**	**21 066**

A tárgyévben a munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 1 fő, emellett a vezető tisztviselőknek fizetett még juttatásokat fizetett a Társaság.

A Társaságban fizikai foglalkoztatott nem került alkalmazásra.

Egyéb ráfordítások /e Ft/

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Késedelmi kamatok	3 432	2 567
Iparűzési adó	420	420
Innovációs járulék	0	63
Előző évet érintő adó	209	0
Kerekítés	1	1
Egyéb ráfordítások összesen	**4 062**	**3 051**

Pénzügyi eredmény /e Ft/

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	**4 521 947**	**2 033 971**
Kapott osztalék-kapcsolt vállalkozástól	2 515 483	2 024 592
ebből kapcsolt vállalkozástól	*2 515 483*	*2 024 592*
Részesedés értékesítésének árfolyam nyeresége	1 997 000	0
ebből kapcsolt vállalkozástól	*0*	*0*
Kapott (járó) kamat	0	0
ebből kapcsolt vállalkozástól	*0*	*0*
Kamat prémium (2031/A kötvény)	9 464	9 379
Pénzügyi műveletek ráfordításai	**290 281**	**2 803 783**
Fizetendő kamatok (kötvények)	286 918	465 435
Részesedések, értékpapírok értékvesztése/visszaírása	3 000	2 338 039
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	363	309
Pénzügyi műveletek eredménye	**4 231 666**	**-769 812**

III. Tájékoztató kiegészítések

Fordulónap utáni esemény:

- A GOPD 2025. január 8-án adott tájékoztatást, hogy értékesítette Dualpha Estate Kft. és Dubravo Estate Kft. leányvállalatai törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészét.

- A GOPD 2025. január 15-én adott tájékoztatást, hogy Duecho Estate Kft., Dufoxtrot Estate Kft., Dugolf Estate Kft. és Duhotel Estate Kft. néven négy leányvállalat alapításáról határozott. A leányvállalatok cégbírósági bejegyzése megtörtént.
- Piukovics Gábor igazgatósági elnök a 2025. január 28. napján megkötött ajándékozási szerződéssel 2.867.750 db törzsrészvényt elajándékozott; Piukovics István igazgatósági tag a 2025. január 28. napján megkötött ajándékozási szerződésekkel összesen 2.924.250 db részvényt elajándékozott.
    - Ezek alapján a GOPD-ben ifjabb Piukovics Gábor birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 14,06%-ról 2,11%-ra csökkent, Piukovics István szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 14,06%-ról 1,88%-ra csökkent. Idősebb Piukovics Gábor birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 36,20%-ról 57,29%-ra nőtt.
- A GOPD 2025. január 31-én adott tájékoztatást, hogy értékesítette Ducharlie Estate Kft. és Dudolta Estate Kft. leányvállalatai törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészét.
- A GOPD 2025. február 13-án adott tájékoztatást, hogy értékesítette Duecho Estate Kft. leányvállalata törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészét.
- Ifjabb Piukovics Gábor igazgatósági elnök és Piukovics István igazgatósági tag 2025. február 18-án lemondott igazgatósági tagi tisztségéről azzal, hogy a lemondás a Kibocsátó soron következő közgyűlésének napján, de legkésőbb a lemondástól számított 60. napon válik hatályossá.
- A Társaság 2025. március 26-án rendkívüli közgyűlést tartott, mely során döntött a Társaság alapszabályának igazgatóságról szóló fejezetének módosításáról, az új igazgatósági tagok megválasztásáról, díjazásuk megállapításáról, illetve új igazgatósági elnök megválasztásáról.
- A fordulónapot követően a Társaságnak a Copa Carpa Kft. és a Meqhlyn Kft. üzletrészeinek megvásárlása kapcsán fennálló követelése rendezésre került, valamint a Társaság megállapodást kötött az Oregon 21 Ingatlan Kft.-vel, hogy az Oregon 21 Ingatlan Kft. a Társaság felé fennálló tartozását 2025.10.31-ig rendezni fogja.
- A GOPD 2025. március 10-én adott ki tájékoztatást, hogy a Schweidel Investment Kft.-nek, mint tulajdonosnak a szavazati joga 11,32%-ról 3,45%-ra csökkent, és a DakotaÉpítő Kt. szavati joga 0,00%-ról 8,33%-ra nőtt.
- A GOPD 2025. március 14-én adott tájékoztatást, hogy értékesítette Dufoxtrot Estate Kft. leányvállalata törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészét.
- A GOPD 2025. március 27-én tájékoztatást adott ki 4 új leánycég alapításáráról határozott: Duindia Estate Kft., Dujuliet Estate Kft., Dukilo Estate Kft. és Dulyma Estate Kft. A leányvállalatok cégbírósági bejegyzése megtörtént.

A beszámolás utáni időszakban nem történt a Társaság működésére jelentős hatással lévő esemény.

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 GOPD Nyrt. tulajdonában lévő 175.000 db törzsrészvény
- első ranghelyi zálogjog a GOPD Nyrt.-nek a Sundell Estate Nyrt.-vel szembeni osztalék, illetve osztalékelőleg jogcímen mindenkor fennálló követelése

- A Társaság könyvelésében a nullás számlaosztályában kimutatásra került az MFB Invest Zrt., MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap, Sundell Estate Nyrt. és a Társaság között 2022.03.29-én kötött befektetési és szindikátusi szerződés szerint 9 000 000 eFt értékű származékos (opciós) ügylettel kapcsolatos kötelezettség.

Az előírt kötelezettség 2022-ben a 2022.04.14 - 06.30-ai közötti időszakra vonatkozóan 114 512 eFt összegű, 2023-ban a 2022.07.01- 2023.06.30 közti időszakra vonatkozóan 117.709 eFt összegű, míg 2024-ben a 2023.07.01 - 2024.06.30 időszakra vonatkozóan 115.180 eFt összegű, az MFB Invest Zrt. részére megfizetett opciós díjjal került csökkentésre.

Jelen kötelezettség a szerződés szerint az MFB Invest Zrt. és az MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap által a Sundell Estate Nyrt.-be történő befektetés napját (2022.04.14.) követő 7.évének azonos napjáig tart. (2029.04.14.)

- A GOPD Nyrt. 2023.10.11-én hitelszerződést kötött az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.-vel 3.356.500 eFt összegű kölcsön felvételére, melyből a Társaság a Copa Carpa Kft. 50%-os és a Meqhlyn Kft. 40,91%-os üzletrészének megvásárlását finanszírozta.
  A hitelszerződésben fennálló kötelezettsége kapcsán a Csoport az alábbi biztosítékokat nyújtotta a banknak:
  - a Copa Carpa Kft., a Meqhlyn Kft. és a Santa Cruz Kft. készfizető kezességi szerződést kötött a bankkal a 3.356.500 eFt tőke és járulékai erejéig
  - a bank jelzálogjogot alapított a Copa Carpa Kft. és a Meqhlyn Kft. tulajdonában lévő, a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott per-, teher- és igénymentes részvényekre eső mindenkori osztalék és osztalékelőleg követelésekre a 3.356.500 eFt tőke és járulékai erejéig
  - a bank jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapított 3.356.500 eFt tőke és járulékai erejéig az alábbi üzletrészek tekintetében:
  - a GOPD Nyrt.-nek a most megvásárolt 50%-os Copa Carpa Kft. üzletrészre, valamint a szintén most megvásárolt 40,91%-os Meqhlyn Kft. üzletrészre
  - a Gaudetti Kft. tulajdonában lévő 50%-os Copa Carpa Kft. üzletrészre
  - a Santa Cruz Kft. tulajdonában lévő 50%-os Meqhlyn Kft. üzletrészre
  - részvényóvadék részvény óvadéki szerződés alapján a GOPD Nyrt. tulajdonában lévő 270.000 db tehermentes, dematerializált SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott részvényre

GOPD Nyrt. és SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap

A GOPD Nyrt. 2024. december 2-án kelt nyilatkozatban (jegyzési ív) vállalta, hogy 8.571.429 eFt értékben jegyez majd az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap „B" sorozatú befektetési jegyeiből. 2024-ben a névérték 10%-nak megfelelő összegű befektetési jegyet jegyzett a GOPD, amely befektetési jegyek a fordulónapot követően, 2025. januárjában a GOPD MBH banknál vezetett értékpapírszámlájára transzferálásra kerültek. A befektetési alap zártvégű, a futamidő a nyilvántartásba vételtől 2034.11.10-ig tart. A futamidő alatt a GOPD az Alap által küldött lehívási értesítők alapján köteles a befektetési jegyek jegyzésére.

Vagyoni helyzetet jellemző mutatók

Befektetett eszközök aránya

	2023.12.31.	2024.12.31.
Befektetett eszközök / Eszközök x 100	87,97 %	80,59%

Eszközfőcsoportok aránya

	2023.12.31.	2024.12.31.
Forgóeszközök / Befektetett eszközök x 100	13,17 %	23,57%

Eszközök fordulatszáma

	2023.12.31.	2024.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele / Eszközök	0,09	0,00

Készletek fordulatszáma

	2023.12.31.	2024.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele ---------- Készletek	1629,08	0,00

Forgóeszközök aránya

	2023.12.31.	2024.12.31.
Forgóeszközök ---------- x 100 Eszközök	11,58 %	18,99%

Tőkeerősség

	2023.12.31.	2024.12.31.
Saját tőke ---------- x 100 Források	61,03 %	59,20%

Kötelezettségek részaránya

	2023.12.31.	2024.12.31.
Kötelezettségek ---------- x 100 Források	38,09 %	40,13%

Saját tőke növekedési mutató

	2023.12.31.	2024.12.31.
Saját tőke ---------- Jegyzett tőke	579,37	602,18

Saját tőke növekedésének mértéke

	2023.12.31.	2024.12.31.
Adózott eredmény ---------- x 100 Jegyzett tőke	14 899,13 %	-4 552,08%

Tőke forgási sebessége

	2023.12.31.	2024.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele / Saját tőke	0,15	0,00

Tőke arányos adózott eredmény

	2023.12.31.	2024.12.31.
Adózott eredmény / Saját tőke	0,25	-0,08

Likviditási mutató

	2023.12.31.	2024.12.31.
Forgóeszközök / Kötelezettségek x 100	30,41 %	47,33%

Hitelfedezettségi mutató

	2023.12.31.	2024.12.31.
Követelések / Rövid lejáratú kötelezettségek x 100	346,90 %	153,88%

Eladósodottság foka

	2023.12.31.	2024.12.31.
Kötelezettségek / Eszközök x 100	38,09 %	40,13%

Társasági adó levezetés /eFt /

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Adózás előtti eredmény	**3 724 783**	**-1 134 311**
Adóalap növelő tételek összesen	**82 309**	**265 462**
-bírság, késedelmi pótlék	0	47
-számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	2 348	1 049
- kamatbevétel kiesés kapcsolt vállalkozással szemben	79 961	264 366
Adóalap csökkentő tételek	**4 514 831**	**2 025 641**
-adótörvény szerinti értékcsökkenés	2 348	1 049
-bejelentett részesedés értékesítés árfolyam nyeresége	1 997 000	0
-kapott osztalék	2 515 483	2 024 592
Társasági adó alapja- veszteség elhatárolás nélkül	*-707 739*	*-2 894 490*
Veszteség elhatárolás felhasználása	0	0
Társasági adó alapja- veszteség elhatárolással	**-707 739**	**-2 894 490**
Elvárt társasági adóalap	**0**	**41 200**
Társasági adó	0	3 708
Adózott eredmény	**3 724 783**	**-1 138 019**

Jövedelmezőség alakulásának elemzése

A Társaság a 2024. évet 1 138 019 eFt veszteséggel zárta.
Társaság saját tőkéjének helyzete stabil.
A tulajdonosok várhatóan osztalék kifizetésről nem döntenek.

Jövőbeli információk:

A Társaság fő profilja az ingatlanfejlesztés leányvállalatain keresztül: budapesti vagy Budapest agglomerációjához tartozó lakóparkok építtetése a teljes folyamatban történő aktív részvétellel. A befektetési fókusz elsősorban 100-200 lakásos pesti lakóparkok vagy ennél kisebb, de prémium kivitelű budai lakások.
A telekfejlesztés a holdingtársaság projektcég leányvállalatain keresztül történik. A Társaság a tevékenységeit a csoport tagjain és saját akvizícióin keresztül végezte. A GOPD Nyrt. évente 1-2 ingatlanfejlesztési projekt megkezdését tervezi, az elkészült ingatlanokat SunDell Estate Nyrt.-nek vagy harmadik feleknek értékesítve.
A GOPD leányvállalatán keresztül 2023. december 14. napján vásárolta meg a Balatonföldvár 1555/12 ingatlant, melyen a GOPD Csoport stratégiájának megfelelően kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet tervez folytatni, tervezetten 5 lakásos társasház építésére vonatkozóan. Emellett a Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét a SunDell és SZIP leányvállalatai végzik.

Cash Flow kimutatás /eFt/

	2023.	2024.
SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	**-67 234**	**-2 960 175**
Adózás előtti eredmény +/-	3 724 783	-1 134 311
Korrekciók az adózás előtti eredményben	-2 515 483	-2 024 592
ebből kapott osztalék -	*-2 515 483*	*-2 024 592*
Korrigált adózás előtti eredmény	1 209 300	-3 158 902
Elszámolt amortizáció +	2 348	1 049
Elszámolt értékvesztés és visszaírás +/-	3 000	2 338 039
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	0	0
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	-1 997 000	0
Szállítói kötelezettség változása +/-	-9 515	-6 219
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása +/-	537 964	32
Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	89 405	-37 950
Vevőkövetelés változása +/-	0	0
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszk. nélkül) változása +/-	-11 750	-2 091 887
Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	109 014	-718
Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	0	-3 708
Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	**-625 179**	**1 788 958**
Befektetett eszközök beszerzése -	-5 140 662	-241 634
Befektetett eszközök eladása +	2 000 000	6 000
Kapott osztalék, részesedés +	2 515 483	2 024 592
PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS	**166 483**	**1 171 683**
Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
Kötvényt, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
Hitel és kölcsön felvétele +	4 510 383	3 236 512
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	-2 320 000	0
Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-2 023 900	-2 064 829
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +/-	0	0
PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA	**-525 930**	**466**
Devizás pénzeszközök átértékelése	0	0
PÉNZESZKÖZ MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA	-525 930	466

Budapest, 2025.04.09

Piukovics Gábor
igazgatóság elnöke

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTETT DOKUMENTUM
HITELESÍTŐ RENDSZER: NETLOCK | SIGN

Radványi László Károly

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A GOPD Nyrt. részvényeseinek

Az éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a GOPD Nyrt. (a „Társaság”) 2024. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely a 2024. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből — melyben az eszközök és források egyező végösszege 25 430 221 ezer Ft —, az ugyanezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból — melyben az adózott eredmény 1 138 019 ezer Ft veszteség —, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2024. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban („számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

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

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

Könyvvizsgálati megközelítésünk

Áttekintés

Lényegességi szint	A Társaság könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 220 000 ezer Ft
Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés	Kapcsolt vállalkozásokban levő tartós részesedések értékelése

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

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

Lényegesség

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

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

Lényegességi szint	220 000 ezer Ft
Meghatározás módja	Eszközök összesen 0,9%-a
Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata	Azért választottuk az eszközök összesen értékét a viszonyítás alapjául, mert megítélésünk szerint az éves beszámoló felhasználói a Társaság teljesítményét jellemzően ez alapján értékelik és ez egy általánosan elfogadott viszonyítási alap. A lényegesség nagyságrendjének meghatározásakor 0,9%-os arányt vettünk figyelembe, amely összhangban van a szektorban működő profitorientált társaságok esetében alkalmazott aránnyal.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés	*A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés vonatkozásában elvégzett eljárások*
Kapcsolt vállalkozásokban levő tartós részesedések értékelése A Társaság az éves beszámoló mérlegében 12 707 517 ezer Ft értékben mutat ki tartós részesedéseket, melyekhez kapcsolódóan 7 786 386 ezer Ft értékhelyesbítést tart nyilván. A részesedések piaci értékelésből fakadó értékhelyesbítéssel számított 2024. december 31-i összértéke 20 493 903 ezer Ft, mely a mérlegfőösszeg 80%-át adja. A részesedésekkel kapcsolatos közzétételeket és a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását a kiegészítő melléklet I.1.; I.2; II.1./A.III. pontjai tartalmazzák. A számviteli szabályoknak megfelelően a Társaság vezetése rendszeresen (legalább évente) megvizsgálja a részesedések piaci értékét. A részesedések értékét a leányvállalatokban található ingatlanok piaci értéke határozza meg. A Társaság a részesedések értékeléséhez figyelembe vette a leányvállalatok saját tőke értékét, melyet korrigált a leányvállalatok készletei között található ingatlanok piaci értékével, amelyek független ingatlanszakértő által végzett értékbecsléseken alapulnak. A részesedésekben található követelések, kötelezettségek könyv szerinti értéke megegyezik a piaci értékkel. Kiemelt figyelmet fordítottunk erre a területre, mivel az egyenlege jelentős, valamint a piaci értékelés számos feltételezésen alapul, amelyek bizonytalanságot hordoznak, ezért a részesedések értéke is változhat annak megfelelően, ahogy a befolyásoló tényezők változnak.	Vizsgálatunk fókuszában a részesedések piaci értékelése állt, amelynek vonatkozásában a következő eljárásokat végeztük el: Ellenőriztük a részedések bekerülési értékét; a tárgyévi növekedéseket, csökkenéseket az alátámasztásul szolgáló dokumentumokhoz – szerződésekhez, bizonylatokhoz – egyeztettük, valamint vizsgáltuk az elszámolás számviteli politikával való összhangját. Megvizsgáltuk a vezetés által alkalmazott feltételezéseket, melyekre a piaci érték megállapítása során támaszkodtak. A piaci értékelésből fakadó értékhelyesbítés vizsgálata során a leányvállalatok készletei között szereplő ingatlanok piaci értékét szakértőink bevonásával ellenőriztük. Meggyőződtünk a leányvállalatok megbízásából készült ingatlanszakértői értékbecslések meglétéről, vizsgáltuk az ingatlanszakértő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, az alkalmazott feltételezéseket, értékelési eljárásokat, modelleket. Megvizsgáltuk, hogy a kiegészítő melléklet I.1.; I.2; II.1./A.III. pontjaiban szereplő közzétételek összhangban vannak-e a számviteli törvényben foglalt követelményekkel.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2024. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. Az éves beszámolóra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk

alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a számviteli törvény alapján a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint az egyéb információk minden lényeges vonatkozásban összhangban vannak a Társaság 2024. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó éves beszámolójával, és az üzleti jelentés minden lényeges vonatkozásban összhangban van a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az egyéb információkban más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaság vállalkozás folytatására való képességét, és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. 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.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a 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 észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, 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, 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 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 bemutatását, 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.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk — 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, ha voltak ilyenek.

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

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

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálati megbízásért felelős partner Tímár Pál.

Budapest, 2025. április 9.

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

Tímár Pál
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 002527

Felelősségvállaló nyilatkozat

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Budapest Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; Cg.: 01-10-049841; képviseletében eljár: Piukovics Gábor, az igazgatóság elnöke; továbbiakban: Társaság) kijelenti, hogy

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Társaság legjobb tudása szerint elkészített egyedi éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Társaság legjobb tudása szerint elkészített összevont (konszolidált) éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá

- az összevont (konszolidált) vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket, továbbá

- az egyedi éves beszámolót és az összevont (konszolidált) éves beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta, könyvvizsgáló által auditálásra került.

Budapest, 2025. április 9.

GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

_____

Piukovics Gábor

GOPD Nyrt.

Igazgatóság Elnöke