

GOPD Nyrt.

Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

2026. június 30-ra vonatkozóan

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

Budapest, 2026.09.30

Piukovics Gábor
Igazgatóság elnöke

Tartalomjegyzék

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás.....	5
Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás	6
Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás.....	7
Konszolidált Cash Flow Kimutatás.....	8
1. Általános információk	9
1.1. A Csoport tevékenysége.....	9
1.2. A Csoport tagjai	10
1.3. A Csoport struktúrájában bekövetkezett változások.....	11
1.4. Jelentős tárgyévi változások	11
2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei	12
2.1. A beszámoló készítés alapja	12
2.2. Lényegességi küszöbérték és hibák.....	13
2.3. Új vagy módosított IFRS standardok.....	13
2.4. Jelentős számviteli becslések és feltételezések.....	14
2.5. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai	15
2.5.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek	15
2.5.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés.....	15
2.5.3. Immateriális javak	16
2.5.4. Tárgyi eszközök	16
2.5.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal	16
2.5.6. Befektetési célú ingatlanok	17
2.5.7. Készletek	17
2.5.8. Hitelfelvételi költségek	18
2.5.9. Pénzügyi eszközök	18
2.5.10. Pénzügyi kötelezettségek.....	20
2.5.11. Céltartalékok	20
2.5.12. Lízingek.....	20
2.5.13. Szerződéses kötelezettségek	21
2.5.14. Jövedelemadó.....	21
2.5.15. Osztalék.....	22
2.5.16. Mérlegen kívüli tételek.....	22
2.5.17. Értékesítés árbevétele.....	22
2.5.18. Saját termelésű készletek állományváltozása	23
2.5.19. Anyagköltségek.....	23
2.5.20. Igénybe vett szolgáltatások értéke.....	23
2.5.21. Eladott áruk beszerzési értéke.....	23
2.5.22. Egyéb szolgáltatások értéke.....	23
2.5.23. Személyi jellegű ráfordítások	23
2.5.24. Értécsökkenés és amortizációs leírás	23
2.5.25. Egyéb működési bevételek és ráfordítások.....	24
2.5.26. Pénzügyi eredmény.....	24
2.5.27. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	24
3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok	25
3.1. Goodwill.....	25
3.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot)	25

3.3.	Befektetési célú ingatlanok	26
3.4.	Pénzügyi instrumentumok.....	30
3.5.	Tőkemódszerrel értékelt részesedések.....	30
3.6.	Készletek	31
3.7.	Vevői követelések	33
3.8.	Adott kölcsönök.....	34
3.9.	Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	34
3.10.	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	35
3.11.	Saját tőke	36
3.11.1.	Jegyzett tőke és törzsrészesvények alakulása	36
3.11.2.	Tőketartalék.....	36
3.11.3.	Eredménytartalék.....	37
3.11.4.	Egyéb tartalékok és tőkeelemek	37
3.11.5.	Nem ellenőrző érdekeltség	37
3.12.	Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	38
3.13.	Hosszú lejáratú céltartalékok.....	42
3.14.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	42
3.15.	Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	43
3.16.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	44
3.17.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	44
3.18.	Szerződéses kötelezettségek (vevőktől kapott előlegek)	45
3.19.	Pénzügyi instrumentumok valós értéke	45
4.	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő magyarázatok	48
4.1.	Árbevétel és egyéb működési bevételek.....	48
4.1.1.	IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel	48
4.2.	Saját termelésű készletek állományváltozása	49
4.3.	Anyagköltségek	49
4.4.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	49
4.5.	Eladott áruk beszerzési értéke	50
4.6.	Egyéb szolgáltatások értéke	50
4.7.	Személyi jellegű ráfordítások	50
4.8.	Értékcsökkenés és amortizáció	50
4.9.	Egyéb működési ráfordítások	51
4.10.	Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége.....	51
4.11.	Pénzügyi instrumentumok átértékelési nyeresége.....	51
4.12.	Pénzügyi műveletek eredménye	52
4.13.	Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	52
4.14.	Nyereségadók	52
4.15.	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	53
5.	Felvásárlások és értékesítések.....	55
5.1.	2026 során történt felvásárlások	55
5.1.1.	Akvizíciók.....	55
5.2.	2026 során történt értékesítések.....	55
5.2.1.	Bryce 42 Invest Kft. értékesítése	55
5.2.2.	Piandos Kft. értékesítése.....	55
5.2.3.	Dulyma Estate Kft. értékesítése	55
5.2.4.	Dumike Estate Kft. értékesítése	56

6.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	56
6.1.	Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása	56
6.2.	Termékek és szolgáltatások beszerzése.....	57
6.3.	Áruk/szolgáltatások értékesítéséből és beszerzéséből származó év végi egyenlegek	57
6.4.	Kapcsolt feleknek adott kölcsönök és kapcsolt felektől kapott kölcsönök év végi egyenlegei	57
6.5.	Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók.....	58
6.5.1.	Adott kölcsönök	58
6.5.2.	Kapott kölcsönök.....	58
6.5.3.	Termékek és szolgáltatások beszerzése.....	58
6.6.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása.....	58
7.	Pénzügyi kockázatkezelés.....	59
7.1.	Pénzügyi kockázatkezelési politika	59
7.1.1.	Piaci kockázat	59
7.1.2.	Likviditási kockázat	60
7.1.3.	Hitelezési kockázat	61
7.2.	Tőke kezelése	61
8.	Egyéb kiegészítő információk	62
8.1.	Mérlegen kívüli tételek	62
8.2.	Szegmens információk.....	64
8.3.	Beszámolási időszak utáni események	67

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás¹

adatok ezer forintban	Magyarázatok	2025.12.31	2026.06.30
Befektetett eszközök			
Goodwill	3.1	230.995	230.995
Immateriális javak	3.2	55.537	49.402
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	3.2	101.966	101.668
Befektetési célú ingatlanok	3.3	27.188.572	27.931.866
Egyéb részesedés		6.597	24.941
Pénzügyi instrumentumok	3.4	9.864.488	9.890.926
Tőkemódszerrel értékelt részesedések	3.5	593.737	251.937
Hosszú lejáratú egyéb követelések	3.9	-	-
Befektetett eszközök összesen		38.041.892	38.481.735
Forgóeszközök			
Készletek	3.6	35.522.284	34.887.758
Vevői követelések	3.7	1.036.136	839.548
Lízing követelések	3.9	164.551	152.797
Rövid lejáratú adott kölcsönök	3.8	3.620.000	3.929.855
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	3.9	16.935.301	15.218.011
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	3.9	766.574	823.483
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.10	1.205.564	418.532
Tényleges adókövetelés		9.228	10.245
Összesen		59.259.639	56.280.230
Értékesítésre tartott befektetett eszközök		-	-
Forgóeszközök összesen		59.259.639	56.280.229
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		97.301.531	94.761.964
Saját tőke			
Jegyzett tőke	3.11.1	25.000	25.000
Tőketartalék	3.11.2	2.080.000	2.080.000
Eredménytartalék	3.11.3	12.741.224	10.626.219
Egyéb tartalékok és tőkeelemek	3.11.4	0	0
Visszavásárolt saját részvény	3.11.1	-1.502.000	-1.502.000
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen		13.344.224	11.229.219
Nem ellenőrző érdekeltség	3.11.5	10.169.485	7.830.713
Saját tőke összesen		23.513.709	19.059.932
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	3.12	16.156.039	16.660.099
Szerződéses kötelezettségek	3.18	20.340.157	25.851.753
Hosszú lejáratú céltartalékok	3.13	29.000	23.000
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.14	8.198.017	8.333.796
Halasztott adókötelezettség		13.250	8.843
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		44.736.463	50.877.490
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú kölcsönök	3.15	2.295.278	1.723.812
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	3.16	902.572	3.114.660
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3.17	12.683.668	9.893.832
Rövid lejáratú szerződéses kötelezettségek	3.18	13.152.593	10.086.230
Tényleges adókötelezettség		17.248	6.008
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		29.051.359	24.824.542
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		97.301.531	94.761.964

A 9-71. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás²

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyarázatok	2025.06.30	2026.06.30
Értékesítés nettó árbevétele (+)	4.1	4.096.716	8.964.678
Egyéb bevételek (+)	4.1	290.159	196.082
Aktivált saját teljesítmények értéke (+/-)	4.2	1.750.161	-2.883.934
Anyagköltségek (-)	4.3	-28.168	-23.078
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)	4.4	-3.550.564	-4.397.534
Eladott áruk beszerzési értéke (-)	4.5	-1.116.399	-2.470.272
Egyéb szolgáltatások értéke (-)	4.6	-76.628	-56.626
Személyi jellegű ráfordítások (-)	4.7	-203.019	-173.995
Értékcsökkenési és amortizációs leírás (-)	4.8	-3.358	-7.212
Egyéb ráfordítások (-)	4.9	-1.560.054	-201.761
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége/vesztesége (+/-)	4.10	322.932	-900.426
Pénzügyi instrumentumok ártértékelési nyeresége át	4.11	128.162	26.439
Működési eredmény		49.941	-1.927.630
Pénzügyi műveletek bevételei (+)	4.12	127.038	592.608
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)	4.12	-73.997	-845.404
Pénzügyi műveletek eredménye		53.041	-252.797
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés (+/-)	4.13	0	85.601
Adózás előtti nyereség		102.982	-2.094.825
Adófizetési kötelezettség (-)	4.14	-177.785	2.375
Adózott eredmény		-74.803	-2.092.450
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-14.273	-1.645.762
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		-60.530	-446.688
Egyéb átfogó jövedelem		0	0
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		0	0
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		0	0
Teljes átfogó jövedelem		-74.803	-2.092.450
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-14.273	-1.645.762
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		-60.530	-446.688
Egy részvényre jutó eredmény (Ft/db)			
Alap	4.15	-0,59	-68,86
Hígított	4.15	-0,59	-68,86

A 9-71. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás

adatok ezer forintban	Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke						Nem ellenőrző érdekeltség	Saját tőke ösz- szesen
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytar- talék	Egyéb tartalékok és tőke- elemek	Visszavásárolt saját részvény	Összesen		
Nyitó egyenleg 2025. január 1.	25.000	2.080.000	7.894.462	0	-1.102.000	8.897.462	7.544.995	16.442.457
Tárgyév eredménye	0	0	62.821	0	0	62.821	266.527	329.348
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	0	0	62.821	0	0	62.821	266.527	329.348
Osztalékfizetés	0	0	0	0	0	0	-370.440	-370.440
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0	0	4.824.427	0	0	4.824.427	2.728.403	7.552.830
Egyéb mozgás	0	0	-40.486	0	0	-40.486	0	-40.486
Visszavásárolt saját részvény	0	0	0	0	-400.000	-400.000	0	-400.000
Tulajdonosokkal folytatott, közvetlenül a saját tő- kében megjelenített tranzakciók összesen	0	0	4.824.427	0	0	0	2.728.403	0
Záró egyenleg 2025. december 31.	25.000	2.080.000	12.741.224	0	-1.502.000	13.344.224	10.169.485	23.513.709
Nyitó egyenleg 2026. január 1.	25.000	2.080.000	12.741.224	0	-1.502.000	13.344.224	10.169.485	23.513.709
Tárgyév eredménye	0	0	-1.645.762	0	0	-1.645.762	-446.688	-2.092.450
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	0	0	-1.645.762	0	0	-1.645.762	-446.688	-2.092.450
Osztalékfizetés	0	0	0	0	0	0	-894.722	-894.722
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0	0	-584.439	0	0	-584.439	-918.524	-1.502.962
Egyéb mozgás	0	0	115.196	0	0	115.196	-78.838	36.358
Visszavásárolt saját részvény	0	0	0	0	0	0	0	0
Tulajdonosokkal folytatott, közvetlenül a saját tő- kében megjelenített tranzakciók összesen	0	0	-584.439	0	0	0	-918.524	-1.502.962
Záró egyenleg 2026. június 30.	25.000	2.080.000	10.626.219	0	-1.502.000	11.229.219	10.169.485	19.059.932

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	2025.06.30-án végződő üzleti év	2026.06.30-án végződő üzleti év
Adózás előtti eredmény		102.982	-2.094.825
<i>Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz:</i>			
Értécsökkenési leírás	3.2	3.358	7.212
Saját tulajdonú ingatlanok ártértékeléséből származó nyereség/veszteség		0	0
Elszámolt értékvesztés (+) és visszairás (-)	3.6, 3.7	642.386	2.158.676
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetési vállalkozások eredményéből való részesedés	4.13	0	-85.601
Céltartalék	3.13	75.000	-6.000
Befektetési célú ingatlanok valós érték különbözete	4.10	-322.932	900.426
Egyéb nem pénzmozgással járó tételek		-18.011	-20.191
Leányvállalat eladásán elért konszolidált szintű (nyereség)/veszteség		0	0
Pénzügyi bevételek és ráfordítások nettó eredménye	4.12	53.041	-252.797
Fizetett nyereségadók	4.14	-177.785	2.375
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása forgótőke változás nélkül		358.039	609.275
<i>Működő tőke változása:</i>			
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	3.6	-4.512.860	2.771.679
Vevői követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	3.7	42.683	133.198
Szerződéses eszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	3.18	-273.257	-56.909
Egyéb forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	3.9	-6.207.447	2.136.544
Szállítói tartozások növekedése / csökkenése (-)	3.16	408.477	2.212.088
Egyéb kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.17	5.395.580	-1.997.413
Szerződéses kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.18	19.444.913	2.445.233
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás		14.656.128	8.253.694
Befektetett eszközök beszerzése	3.2, 3.3	-11.485.950	-5.571.855
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	3.2, 3.3	0	0
Nem ellenőrző részesedés megszerzésére fordított pénzeszköz		0	-1.502.963
Nem ellenőrző részesedés értékesítés		0	203.126
Leányvállalatok felvásárlására fordított nettó pénzeszköz		0	0
Leányvállalatok eladásából származó nettó pénzeszköz		0	0
Társult és közös vezetési vállalkozások megszerzése	3.5	0	-200.000
Kölcsön nyújtása	3.8	-120.000	-337.000
Adott kölcsön törlesztése	3.8	0	27.145
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás		-11.605.950	-7.381.546
Kölcsönök és hitelek felvétele	3.12, 3.15	6.500	0
Kölcsönök és hitelek törlesztése	3.12, 3.15	-944.692	-571.466
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség változása	3.14	-2.582.068	0
Fizetett kamat	4.12	-385.760	-192.992
Saját részvény visszavásárlás	3.11.1	0	0
Nem ellenőrző részesedés számára kifizetett osztalék	3.11.5	-370.440	-894.722
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás		-4.276.460	-1.659.180
Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)		-1.226.282	-787.032
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején	3.10	2.103.955	1.205.564
Árfolyamváltozásokból származó nem realizált árfolyamnyereségek vagy veszteségek		0	0
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak végén	3.10	877.673	418.532
Változás pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek állományában		-1.226.282	-787.032

A 9-70. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

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	2025.12.31.	2026.06.30.
Piukovics Gábor (id.)	55,00%	55,00%
Uzsoki András	6,22%	6,09%
DakotaÉpítő Kft.	8,00%	8,00%
Közkézhányad	30,78%	30,39%
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: RSM Hungary Könyvvizsgáló Zrt. (1139 Budapest, Váci út 99-105. BalanceHall. ép. 4. em.)

Könyvvizsgálatért felelős személy: Mosonyi Ádám

Kamarai tagsági szám: 007424

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

2026-ban a könyvvizsgálat díja egyedi és konszolidált beszámolóra 9.200.000 forint + ÁFA.

1.2. A Csoport tagjai

A 2026. június 30-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.

2025. december 31-én és 2026. június 30-án a Csoport az alábbi vállalatokból állt:

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad 2025.12.31.	Tulajdoni hányad 2026.06.30.	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%	0,00%	Magyarország
Dulyma Estate Kft.	Leányvállalat	100,00%	0,00%	Magyarország
ApaChCo Zrt.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
BenLawers Zrt.	Társult vállalkozás	40,00%	40,00%	Magyarország
Alabama Invest Zrt.	Társult vállalkozás	0,00%	40,00%	Magyarország
Sundell Estate Nyrt.	Leányvállalat	63,48%	66,81%	Magyarország
(alább a SunDell Estate Nyrt. 100%-os leányvállalatai kerültek felsorolásra)				
Bryce 42 Invest Kft.	Leányvállalat	63,48%	0,00%	Magyarország
Catanum Invest Kft.	Leányvállalat	63,48%	66,81%	Magyarország
CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.	Leányvállalat	63,48%	66,81%	Magyarország
Dessewffy Investment Kft.	Leányvállalat	63,48%	66,81%	Magyarország
Dob Estate Kft.	Leányvállalat	63,48%	66,81%	Magyarország
Dorozsmai Ingatlan Kft.	Leányvállalat	63,48%	66,81%	Magyarország
Filemon Invest Kft.	Leányvállalat	63,48%	66,81%	Magyarország
Grado Estate Zrt.	Leányvállalat	63,48%	66,81%	Magyarország
L.B. Vetus Architect Kft.	Leányvállalat	63,48%	66,81%	Magyarország
Mystery Mansion Kft.	Leányvállalat	63,48%	66,81%	Magyarország
Olive Garden Kft.	Leányvállalat	63,48%	66,81%	Magyarország
Pasadena 53 Invest Kft.	Leányvállalat	63,48%	66,81%	Magyarország
Rivendell 21 Zrt.	Leányvállalat	63,48%	66,81%	Magyarország
Sedona 38 Invest Kft.	Leányvállalat	63,48%	66,81%	Magyarország
XPDON Invest Zrt.	Leányvállalat	63,48%	66,81%	Magyarország
Zsigárd Estate Kft.	Leányvállalat	63,48%	66,81%	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 százalékok), 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. 2026.06.30-án a társaság rendelkezik két társult vállalkozással, a BenLawers Zrt.-vel, amelyet a Társaság egyik leányvállalata vásárolt a 2025. év során,

valamint az Alabama Invest Zrt.-vel, amit ugyanez a leányvállalat szerzett meg 2026-ban. 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 és vásárolta a 2026. június 30-án végződő félévben:

Alapított cég neve	Alapítás dátuma	Megjegyzés száma
Dumike Estate Kft..	2026. március 11.	5.1.1 megjegyzés

A Csoport az alábbi leányvállalatokat értékesítette a 2026. június 30-án végződő félévben:

Értékesített cég neve	Értékesítés dátuma	Megjegyzés száma
Bryce 42 Invest Kft.	2026. február 3.	5.2.1 megjegyzés
Piandos Kft.	2026. február 25.	5.2.2 megjegyzés
Dulyma Estate Kft.	2026. március 19.	5.2.3 megjegyzés
Dumike Estate Kft.	2026. április 02.	5.2.4 megjegyzés

1.4. Jelentős tárgyévi változások

A GOPD Nyrt. ingatlanok kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet folytat, illetve holding-társaság szerepét tölti be. Az ingatlanfejlesztési alapvető üzleti tevékenységhez kapcsolódó 2026. I. féléves lényeges események jelentős része a SunDell Estate Nyrt.-hez kapcsolódik.

- A SunDell 2026. január 20-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a 2025. november 5. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásban foglaltakhoz kapcsolódóan a Considero Kft. mint felperes kérelmére a Fővárosi Törvényszék előtt indult peres eljárásban a SunDell – a felperesi keresetre vonatkozó érdemi ellenkérelem előterjesztésével egyidejűleg – viszontkeresetet indított a Considero Kft.-vel szemben. A viszontkeresettel egy 546 mFt összeű követelést kíván érvényesíteni, tekintettel azon körülményre, hogy a szóban forgó összeg jogalap nélkül került kifizetésre a Considero Kft. részére egy 2022-es tranzakció kapcsán.
- A GOPD 2026. február 25. napján értékesítette a PIANDOS Kft. törzstőkéjének 66,67%-át kitevő 2.000.000, - Ft összegű törzsbetétet megtestesítő üzletrészt. A PIANDOS Kft. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Balatonföldvár, belterület 1555/12 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 8.166 m2 alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan.
- Az ApaChCo Zrt. – mint a SunDell vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó Piukovics Gábor igazgatósági taggal szoros kapcsolatban álló személy – 2026. március 4. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 25.000 db törzsrészcényt vásárolt 30.000, - Ft/db vételáron. A tranzakcióval az ApaChCo Zrt. közvetlenül birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya a korábbi 0,00%-ról 5,59%-ra nőtt (átlépett küszöbérték: 5%).
- A GOPD 2026. március 11-én kelt létesítő okirattal a Dumike Estate Kft. leányvállalat megalapításáról határozott. A lányvállalat főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele, cégbírósági bejegyzése 2026. március 12-én megtörtént.
- A GOPD 2026. március 19. napján értékesítette a Dulyma Estate Kft. törzstőkéjének 100%-át kitevő 3.000.000, - Ft összegű törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.
- A GOPD 2026. április 2. napján értékesítette a Dumike Estate Kft. törzstőkéjének 100%-át kitevő 3.000.000, - Ft összegű törzsbetétet megtestesítő üzletrészt.
- Az ApaChCo Zrt. – mint a SunDell vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó Piukovics Gábor igazgatósági taggal szoros kapcsolatban álló személy – 2026. április 15. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 15.525 db törzsrészcényt vásárolt 48.500, - Ft/db vételáron.
- A GOPD 2026. április 30-án tartott évi rendes közgyűlésén elfogadta a könyvvizsgálójának a 2025. üzleti évre vonatkozó könyvvizsgálói jelentését, illetve a beszámolóját 97,302 milliárd Ft konszolidált mérlegfőösszeggel és 329 millió Ft konszolidált adózott eredménnyel.

- A SunDell 2026. április 30-án tartott évi rendes közgyűlésén elfogadta a könyvvizsgálójának a 2025. üzleti évre vonatkozó könyvvizsgálói jelentését, illetve a beszámolóját 84,596 milliárd Ft konszolidált mérlegfőösszeggel és 3,521 milliárd Ft konszolidált adózott eredménnyel, melyből összesen 3,222 milliárd Ft osztalékot fizetne, mely részvényeként 2.250 Ft.
- Uzsoki András igazgatósági tag – mint a GOPD vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2026. május 6. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 32.500 db törzsrészcényt értékesített 4.000, - Ft/db eladási áron.
- A GOPD leányvállalata, az ApaChCo Zrt. a Roschee Graf Zrt. 2026. június 4-én történt alapítása keretében az alaptőke 65%-át kitevő 7.800.000, - Ft pénzbeli vagyoni hozzájárulás szolgáltatására vállalt kötelezettséget. A Roschee Graf Zrt. főtevékenysége gépjármű-kiskereskedelem, cégbírószági bejegyzése fordulónap után, 2026. július 16-án történt meg.
- A GOPD Nyrt. – mint a SunDell vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó Piukovics Gábor igazgatósági taggal szoros kapcsolatban álló személy – 2026. június 23. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 6.043 db SunDell által kibocsátott törzsrészcényt vásárolt 38.000, - Ft/db, azaz darabonként harmincnyolcezer forint vételáron. A vételár megfizetésére és a részvények transzferálására fordulónap után, 2026. július 15-én került sor.
- Piukovics Gábor igazgatósági tag – mint a SunDell vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2026. június 17. napján 2.000 db a Hotel Organization Brokers Zrt. által kibocsátott törzsrészcényt értékesített; a fentiek szerinti ügylet időpontjában a Hotel Organization Brokers Zrt. által ellenőrzött társaság 50.000 db SunDell részccénnel rendelkezett.
- Uzsoki András igazgatósági elnök – mint a SunDell vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2026. június 17. napján 2.000 db Hotel Organization Brokers részccényt vásárolt, majd 2026. június 19. napján további 200 db, azaz kétszáz darab Hotel Organization Brokers részccényt vásárolt; a fentiek szerinti ügyletek időpontjában a Hotel Organization Brokers Zrt. által ellenőrzött társaság 50.000 db, részccénnel rendelkezett.

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 forintba 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 ártérítékelési különbözete az IAS 16 szerint az egyéb átfogó eredménnyel szemben kerülnek elszámolásra.

A konszolidáció alapja

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

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

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

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

2.2. Lényegességi küszöbérték és hibák

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

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

A tárgyévben nem volt a Csoportban lényegességi küszöböt meghaladó hiba.

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 21 Átválthatóság hiánya (Módosítások)** A módosításokat 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.

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

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

- **IFRS 18 Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban: IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása (Módosítások)** A standardot az Európai Unió (EU) még nem fogadta be alkalmazásra, 2027. január 1-jén vagy azt követően induló éves időszakokra alkalmazandó kötelezően. A korábbi alkalmazás megengedett. Célja, hogy követelményeket fogalmazzon meg az általános célú pénzügyi kimutatások prezentálására és az azokban található információk közzétételére vonatkozóan és segítsen biztosítani, hogy azok releváns információkat szolgáltatnak, amelyek 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 megfelelően negyedévente egy független értékbecslő készít értékbecslést a folyamatban lévő projektekre, és az ott megállapított valós értéket használja. Amennyiben a könyv szerinti érték magasabb, mint a nettó realizálható érték, akkor értékvesztés kerül elszámolásra.

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 árfolyamvesztés) az eredménykimutatásban a pénzügyi műveletek bevételei, illetve ráfordításai között kerülnek bemutatásra.

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

2.5.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

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

A Csoport forgóeszközként sorol be egy adott eszközt, ha:

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

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

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

2.5.3. Immateriális javak

Az immateriális javakat bekerülési értéken kell nyilvántartásba venni.

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

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

2.5.4. Tárgyi eszközök

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

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

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

2.5.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal

2.5.5.1. Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

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

- Koncentrációs teszt elvégzése: opcionálisan elvégezheti az úgynevezett valós érték koncentráció vizsgálatot. Ha a vizsgálat eredménye pozitív, akkor a tevékenység- és eszközcsoport nem üzleti tevékenység, további értékelésre nincs szükség. A vizsgálat eredménye akkor pozitív, amennyiben a megszerzett bruttó eszközök lényegében teljes valós értéke egyetlen azonosítható eszközben vagy hasonló azonosítható eszközök egy csoportjában koncentrálódik.
- Amennyiben a valós érték koncentráció vizsgálat eredménye negatív, vagy ha a gazdálkodó egység úgy dönt, hogy nem végzi el a vizsgálatot, akkor a gazdálkodó egységnek végre kell hajtania az IFRS 3. B8–B12D. bekezdésben meghatározott értékelést, hogy megítélje, hogy a tranzakció üzleti kombinációnak minősül-e.
- Üzleti kombinációnak minősül, amennyiben a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és folyamatokat tartalmaznak, amelyek együttesen hozzájárulnak az outputok létrehozásához. A megszerzett folyamat akkor tekinthető érdeminek, ha az kritikus az outputok előállításának folytatásához és a megszerzett inputok között olyan szervezett munkaerő van, amely rendelkezik a folyamat végrehajtásához szükséges tudással, tapasztalattal, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, valamint egyedinek vagy ritkának tekinthető, azaz nem pótolható jelentős költség, erőfeszítés nélkül a további működés érdekében.

Az Anyavállalat a 2023. év során megvásárolta a Piandos Kft. 66,67%-os üzletrészt, 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 érdekeltég 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 történnjen az ingatlanok piaci értékének éves aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem alapú megközelítés) közül a fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlanok értéke az ingatlanok piaci értéke a jövedelem alapú megközelítéssel (diszkontált cash flow alapú módszer, továbbiakban „DCF”), a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok értéke a piaci összehasonlító módszer alapján kerül meghatározásra.

Átsorolás:

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

A Csoport a tárgyévben a Duna part I. és II. ütem azon ingatlanait, amik értékesítésre kerültek, átsorolt a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé, valamint az Erzsébet királyné útja projektben a bérbeadási célra megtartott ingatlanok kerültek át a készletekről a befektetési célú ingatlanok közé.

Az átsorolások a 3.3 befektetési célú ingatlanok és a 3.6 készletek megjegyzésben találhatók.

2.5.7. Készletek

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

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

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

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

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

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

2.5.8. Hitelfelvételi költségek

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

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

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

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

Az aktiválási ráta 2026 I. félévben 3,4%, míg 2025 I. félévében 3,9 % volt.

2.5.9. Pénzügyi eszközök

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.9.1. Pénzeszközök

A pénzeszközök között a pénztári készpénzállomány és a pénzügyi intézményeknél tartott látra szóló bankbetétek (elkülönített betétszámlák és devizaszámlák) szerepelnek. Amennyiben a Csoport azonosít korlátozottan

felhasználható pénzeszközt (ilyen a Csoportnál az óvadéki bankszámla, ami nem szabad pénzeszköz), azt a rövid lejáratú egyéb követelések között tartja nyilván.

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

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

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

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

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

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

Értékvesztési mátrix:

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

	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
Időbeli határ									
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 becslült valószínűség súlyozott összegeként elszámolásra kerül az értékvesztés. 2025. év végén és 2026. I. félévben a Csoport három partnernél azonosított ilyen pénzügyi eszközt, a generálkvitelezőknek adott előlegek esetében. Erre vonatkozóan a Csoport elvégezte a várható hitelezési veszteség elszámolását, ld. 3.9 fejezet.

2.5.10. Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában pénzügyi kötelezettségeként 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.

2.5.11. Céltartalékok

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

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.

2.5.12. Lízingek

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

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

2.5.12.1. Csoport, mint lízingbeadó

Pénzügyi lízing

A Csoportnak nincs pénzügyi lízing konstrukcióban bérbeadott ingatlana.

Operatív lízing

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

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

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

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

Ezen kívül a Sundell Estate Nyrt. egyik leányvállalata adja bérbe a Mystery Hotelt egy üzemeltető Kft.-nek határozott időtartamra, 10 évre, 2032.12.31-ig. A bérleti díj 2023.01.01-től EUR devizanem alapú.

2.5.13. Szerződéses kötelezettségek

Ha a vevő ellenértéket fizet ki, mielőtt a Csoport átruházta volna az árut vagy szolgáltatást, akkor a Csoport szerződéses kötelezettséget jelenít meg akkor, amikor a pénzügyi teljesítés megtörténik (vagy amikor a kifizetés esedékes, amelyik hamarabb következik be). Ez a kötelezettség a Csoport kötelmét jelenti arra, hogy olyan árut 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 2.576.716 eFt, a tárgyidőszakban pedig 3.362.829 eFt volt. Jelenleg a fejlesztés alatt álló projektek miatt van ilyen kötelezettsége (Erzsébet királyné útja projekt, Hun utcai projekt, Dunaparti projekt). A Csoport az ilyen tételeket a szerződéses kötelezettségek között tartja nyilván.

2.5.14. Jövedelemadó

A társasági adófizetési kötelezettsége tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

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

Magyarországon a 2024. és 2026. évi társasági adóalapra 9%-os adókulcsot kell alkalmazni.

A Sundell Estate Nyrt. szabályozott ingatlanbefektetési társaságként, a 100%-os tulajdonában álló leányvállalatok pedig szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságként működnek, így a Sundell csoport minden tagja mentesül a társasági adó és helyi iparüzési adó megfizetése alól. A SunDell csoportnak tényleges

adókötelezettsége egyik leányvállalatától származik, mely a kisvállalati adó hatálya alá tartozik, és amely nem mentesíti őt a jövedelemadó fizetési kötelezettség alól.

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

2.5.15. Osztalék

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

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

2.5.16. Mérlegen kívüli tételek

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

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

2.5.17. Értékesítés árbevétele

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

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

1. lépés: beazonosítja a vevőkkel kötött szerződéseket,
2. lépés: beazonosítja a szerződésben szereplő teljesítési kötelmeket,
3. lépés: meghatározza az ügyleti árat,
4. lépés: hozzá allokalja 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 kötelmet konkrét időpontban elégíti ki, amikor az ingatlan átadásra kerül a vevőnek, és a vevő ellenőrzést szerez felette.

Szerződés megszerzésének költségei

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

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

2.5.18. Saját termelésű készletek állományváltozása

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

2.5.19. Anyagköltségek

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

2.5.20. Igénybe vett szolgáltatások értéke

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

2.5.21. Eladott áruk beszerzési értéke

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

2.5.22. Egyéb szolgáltatások értéke

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

2.5.23. Személyi jellegű ráfordítások

2.5.23.1. Bérjellegű költségek

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

2.5.23.2. Egyéb személyi jellegű költségek

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

2.5.24. Értécsökkenés és amortizációs leírás

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

2.5.25. Egyéb működési bevételek és ráfordítások

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

2.5.26. Pénzügyi eredmény

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

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

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

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

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

2.5.27. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

3.1. Goodwill

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.12.31	2026.06.30
Nyitó érték január 1-én	230.995	230.995
Leányvállalatok megszerzése	0	0
Értékvesztés	0	0
Záró érték december 31-én	230.995	230.995

A Csoport 2021. december 21-én szerzett kontrollt a SunDell Estate Nyrt., valamint rajta keresztül annak 100%-os leányvállalatai felett. Az azonosított goodwill kapcsán értékvesztés elszámolására nem került sor, mivel a felvásárolt Sundell csoport tekintetében sem a 2025. évben, sem a 2026. I. félévében 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 ja- vak	Befejezetlen be- ruházások	Egyéb berendezések, felsze- relések, gépek, járművek	Összesen
Nyitó bruttó érték				
2025. január 1-én	20.254	8.383	10.685	39.322
Növekedések	44.640	88.625	2.975	136.240
Átsorolások	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	-
Egyéb átfogó eredmény	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-	-
Záró bruttó érték				
2025. december 31-én	64.894	97.008	13.660	175.562
Növekedések	196	-	583	779
Átsorolások	-	-	-	-
Értékvesztés	-	-	-	-
Egyéb átfogó eredmény	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-	-
Záró bruttó érték				
2026. június 30-án	65.090	97.008	14.243	176.341
Nyitó halmozott értécsök- kenés				
2025. január 1-én	4.692	0	6.417	11.109
Értécsökkenés elszámolása	4.665	-	2.285	6.950
Értékesítés	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-	-
Záró halmozott értécsök- kenés				
2025. december 31-én	9.357	0	8.702	18.059
Értécsökkenés elszámolása	6.332	-	880	7.212
Értékesítés	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-
Záró halmozott értécsök- kenés				
2026. június 30-án	15.689	0	9.582	25.271
Záró nettó érték 2025. dec- ember 31-én	55.537	97.008	4.958	157.503
Záró nettó érték 2026 június 30-án	49.401	97.008	4.661	151.070

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.

3.3. Befektetési célú ingatlanok

<i>adatok ezer forintban</i>	Befektetési célú ingatlanok
Nyitó érték 2025. január 1-én	20.305.081
Fejlesztési költségek (épülő bérbeadási célú lakások – SZIP társaságok)	6.118.003
Ingatlan beszerzés	4.281.056
Átsorolás készletekre	-9.018.656
Átsorolás értékesítésre tartott befektetett eszközre	3.719.801
Értékesítés	-
Valós érték különbözet	1.783.2887
Záró érték 2025. december 31-én	27.188.572
Fejlesztési költségek	5.571.075
Ingatlan beszerzés	-
Átsorolás készletre	-3.927.355
Átsorolás értékesítésre tartott befektetett eszközre	-
Értékesítés	-
Valós érték különbözet	-990.426
Záró érték 2026. június 30-án	27.931.866

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 71%-át, L.B. Vetus Architect Kft.-ben lévő rész 65%-át) elkészültét követően bérbe adja, az XPDON Invest Zrt.-ben lévő Budapest XIV. kerületében, a Paskal Rose Lakóparkban tulajdonolt 21 lakást, valamint az Olive Garden Kft.-ben található bérbeadás alatt álló telket és a rajta lévő raktár épületet. A Csoport tulajdonában lévő II. kerület Hárshgyi út 34/B épületet a jövőben szintén bérbeadási céllal kívánja hasznosítani.

A Csoport, mint lízingbeadó azonosította magát a Mystery Hotel bérlet esetében operatív lízing keretében, melynek további közzétételei a 3.9 megjegyzés alatt találhatók.

Az ingatlanok 2025. december 31-i és 2026. június 30-i valós értékei a Colliers Magyarország Kft., független értékbecslő által végzett értékeléseinek alapulnak. Az ingatlanok értékelése összhangban van a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 11. § (1) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság portfóliójában lévő ingatlanok értékelésének előírásaival, mely történhet három különböző módszer alkalmazásával. A befektetési célú ingatlanok piaci értéke fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlan esetén a piaci összehasonlító módszerrel kerül megállapításra, a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlan esetén a jövedelem alapú megközelítés (DCF) alapján kerül meghatározásra.

A Csoport 2026. I. félévben befektetési célú ingatlanokról a készletekre átsorolta a Grado Estate Zrt.-ben található Erzsébet királyné útja projekt megmaradt részét (-3.355.991 eFt, mivel a továbbiakban értékesítési céllal kívánja tartani), valamint a Pasadena 53 Invest Kft.-ben található Hárshgyi projekt két lakását (-571.364 eFt). Az átsorolás valós értéken történt, melyet a használatban történő változás indokolt, az albetétek jelenleg értékesítés alatt állnak.

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2026. június 30.

Átsorolás BCI-ről készletre	Valós érték Grado Estate Zrt.	Valós érték Pasadena 53 Invest Kft.	Valós érték (átsorolás) összesen
2026.06.30. Grado Estate Zrt-ben lévő Erzsébet királyné útja projekt, Pasadena 53 Invest Kft-ben lévő Hárshegy projekt értékesítés alatt álló lakások	3.355.991	571.364	3.927.355
Összesen	3.355.991	571.364	3.927.355

A Csoport befektetési célú ingatlanainak valós értékelése 2026. június 30-án és 2025. december 31-én az alábbiak szerint alakult:

adatok ezer Ft-ban

2026. június 30.	Nem módosított aktív piacokon jegyzett árak (1. szint)	Elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (2. szint)	Nem elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (3. szint)	Összesen	Valós érték különbség (+) / veszteség (-)
CZADO, L.B. Vetus	-	-	13.368.676	13.368.676	-896.802
Duna parti telkek	-	-	6.327.203	6.327.203	-160.160
Mystery Hotel*	-	-	-	-	244.232
Erzsébet királyné útja*	-	-	2.609.287	2.609.287	-1.717
XPDON Rose lakások	-	-	341.700	341.700	-208.979
Hárshegy Resort	-	-	585.000	585.000	-37.000
D18 irodaház	-	-	4.700.000	4.700.000	160.000
Bécsi út	-	-	-	-	-
Összesen	-	-	27.931.866	27.931.866	-900.426

adatok ezer Ft-ban

2025. 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 kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (3. szint)	Összesen	Valós érték különbség (+) / veszteség (-)
CZADO, L.B. Vetus	-	-	8.847.017	8.847.017	-268.617
Duna parti telkek	-	-	6.455.449	6.455.449	65.357
Mystery Hotel*	-	-	2.982.904	2.982.904	1.265.585
Erzsébet királyné útja	-	-	2.610.712	2.610.712	358.038
XPDON Rose lakások	-	-	1.130.490	1.130.490	45.362
Hárshegy Resort	-	-	622.000	622.000	-1.382
D18 irodaház	-	-	4.540.000	4.540.000	318.944
Bécsi út	-	-	-	-	-
Összesen	-	-	27.188.572	27.188.572	1.783.287

*A Mystery Hotel valós értéke 6.480.000 eFt, azonban az értékben szereplő lízing díj a lízing követelések soron külön kerül kimutatásra. (lsd. 3.9 lízing követelések)

*A Grado Estate Zrt.-ben lévő Erzsébet királyné útja projekt 2026.05.01-én teljesen átsorolásra került a befektetési célú ingatlanokról a készletek közé, az ezt megelőző tárgyévi időszaki valós érték különbözet került még elszámolásra.

2026. június 30-án a befektetési célú ingatlanok valós értéke 27.931.866 ezer forint volt, a valós érték különbözetéből eredő veszteség pedig -900.426 ezer forint.

2025. december 31-én a befektetési célú ingatlanok valós értéke 27.188.572 ezer forint volt, a valós érték különbözetéből eredő nyereség pedig 1.783.287 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 2026.06.30-i valós érték érzékenységvizsgálat nem került végrehajtásra: Paskal Rose Lakópark bérbeadott lakások, Duna part I. ütem, Duna part II. ütem, Hárshegy Resort, Bécsi út.

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:

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2026. június 30.

2026.06.30.

Ingatlan/ projekt neve	Bérbeadott in- gatlan típusa	Valós érték (ezer forint- ban)	Érzékenységvizsgálat (ada- tok ezer forintban)	Vásárolt, működő bérbeadási tevékenység			
Mystery hotel	Luxusszálloda - üzemeltető által	6.480.000		Változás bérleti díjakban			
				-5%	0%	5%	
			Változás a disz- kontrátában és tő- késítési rátában	0,5%	5.880.000	6.030.000	6.180.000
				0%	6.310.000	6.480.000	6.660.000
				-0,5%	6.820.000	7.010.000	7.210.000
Dessewffy utca – D18 irodaház	Irodaház	585.000		Változás bérleti díjakban			
				-5%	0%	5%	
			Változás a disz- kontrátában	0,5%	540.000	549.000	563.000
				0%	571.000	585.000	598.000
				-0,5%	611.000	625.000	642.000

2025.12.31.

Ingatlan/ projekt neve	Bérbeadott in- gatlan típusa	Valós érték (ezer forint- ban)	Érzékenységvizsgálat (ada- tok ezer forintban)				
Vásárolt, működő bérbeadási tevékenység							
Mystery hotel	Luxusszálloda - üzemeltető által	6.620.000		Változás bérleti díjakban			
				-5%	0%	5%	
			Változás a disz- kontrátában és tő- késítési rátában	0,5%	5.990.000	6.150.000	6.310.000
				0%	6.440.000	6.620.000	6.790.000
				-0,5%	6.960.000	7.160.000	7.370.000
Saját fejlesztésű, tervezett bérbeadási hasznosítású projektek							
Dessewffy utca – D18 irodaház	Irodaház	622.000		Változás bérleti díjakban és eladási árakban			
				-5%	0%	5%	
			Változás a disz- kontrátában	0,5%	572.000	586.000	595.000
				0%	608.000	622.000	636.000
				-0,5%	646.000	664.000	678.000

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

	2025.12.31	2026.06.30
Pénzügyi instrumentumok	9.864.488	9.890.926
Összesen	9.864.488	9.890.926

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 lejárati ideje 2026. december 31. Az Alapot az Equilor Alapkezelő Zrt. kezeli. A befektetési jegyek értéke 2026.06.30-án 1.319.497 eFt volt. A GOPD 2024-ben kötelezettséget vállalt az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap befektetési jegyeinek jegyzésére. A 8.571.429 eFt értékű befektetési jegyek 2025 januárjában transzferálásra kerültek a GOPD részére, így ezek a befektetési jegyek is itt kerültek kimutatásra 2025.12.31-én. A befektetési jegyek értéke 2026.06.30-án 8.571.429 eFt volt.

3.5. Tőkemódszerrel értékelt részesedések

A 2025. év során a GOPD egyik leányvállalata, az ApaChCo Zrt. megvásárolta a BenLawers Zrt. 40%-os tulajdoni részesedését, így a BenLawers Zrt. már 2025.12.31-én társult vállalkozásként került bemutatásra. 2026. január 7-én került az ApaChCo Zrt. tulajdonába az Alabama Invest Zrt. 40%-os tulajdoni hányadi, így 2026. június 30.-án már két társult vállalkozása volt a Csoportnak.

Entitás neve	2025.12.31	2026.06.30
BenLawers Zrt.	593.737	105.162
Alabama Invest Zrt.	-	146.775
Összesen	593.757	251.937

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

<i>adatok ezer forintban</i>	Magya- rázatok	2025.12.31	2026.06.30
Nyitó érték		0	593.737
Társult és közös vezetésű vállalatokban tárgyévben vásárolt befektetés értéke	[1]	456.000	200.000
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	[2]	137.737	171.800
<i>Társult és közös vezetésű vállalkozások megszerzésekor a fizetett ellenértékben lévő negatív üzleti vagy cégérték</i>	[2a]	119.845	86.199
<i>Társult és közös vezetésű vállalatok saját tőke változásából Csoportra jutó rész</i>	[2b]	17.892	85.601
Társult vállalatból leányvállalattá válás	[3]	0	0
Társult és közös vezetésű vállalatok értékesítése	[4]	0	0
Társult vállalat átsorolása egyéb részesedéssé	[5]	0	0
Társult vállalkozás által fizetett osztalék	[6]	0	-713.600
Záró érték		593.737	251.937

[1] Az ApaChCo Zrt. 2026-ben megszerezte az Alabama Invest Zrt. 40%-os tulajdoni hányadát, vásárláskori nettó eszközértéken.

[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.

[6] A Társult vállalkozások eredményéből 2026. évben az ApaChCo Zrt.-nek járó osztalék összege.

3.6. Készletek

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.12.31	2026.06.30
Befejezetlen termelés és félkész termékek	27.532.170	11.940.203
Késztermékek	2.799.046	18.780.526
Kereskedelmi áruk és közvetített szolgáltatások	5.191.068	4.167.029
Összesen	35.522.284	34.887.758

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

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

A Csoport nem tart nyilván kötelezettségek biztosítékeként elzálogosított készleteket.

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

<i>adatok ezer forintban</i>	Készletek
Nyitó érték 2025. január 1-én	31.249.342
Fejlesztési költségek	7.259.858
Beszerzés	307.970
Aktivált kamatok	638.887
Átsorolás befektetési célú ingatlanról	9.018.656
Átsorolás készletről beruházási célú ingatlanra	-3.719.801
Kivezetések (értékesítés, birtokba adás)	-9.232.628
Záró érték 2025. december 31-én	35.522.284
Fejlesztési költségek	2.823.417
Beszerzés	846.203
Aktivált kamatok	151.510
Átsorolás befektetési célú ingatlanról	3.927.355
Átsorolás készletről beruházási célú ingatlanra	-
Kivezetések (értékesítés, birtokba adás)	-8.383.012
Záró érték 2026. június 30-án	34.887.757

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

Tárgyévben a Duna part II. ütemében is megkezdődtek a generálkivitelezési munkálatok, illetve tovább folytatódott az I. ütem építkezése is. Elkezdődött a Zsigárd utcai projekt kivitelezése is.

A Hun utcai és az Erzsébet királyné útja projekteket a műszaki ellenőr 100% készre jelentette (Hun utca 2026.01.20., Erzsébet királyné 2026.04.07.), így itt megkezdődtek az ingatlan átadások a vevők felé.

A Csoport 2026.03.19-én megvásárolta a Budapest, XIII. ker. belterület 27644 helyrajzi szám alatt elhelyezkedő Pap Károly u. 14. számú telek ingatlant.

A Csoport készletértékesítéskor az értékesített és birtokba adott lakások, valamint 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.

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

A beruházáshoz kapcsolódóan, a 2025. év során, illetve 2026. évben is a Csoport aktiválta a hitelfelvételi költségeket az általános célú hitelek esetén.

Mivel a ténylegesen felmerül fejlesztési költségek (készlet érték) egyenlege kisebb, mint a 2026.06.30-i záró hitelállomány, a tárgyévben felmerült kamatráfordításra aktiválási rátát kell alkalmazni.

A Csoport által kikalkulált aktiválási ráta alapján a felmerült kamatráfordítás 31%-át lehetett aktiválni a projektekre.

Hitelfelvételi költségek alakulása:

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.12.31	2026.06.30
Általános célú hitelek kamatráfordítása	638.887	151.510
Összesen aktivált időszaki kamat	638.887	151.510

A Csoport készletértékesítéskor az értékesített és birtokba adott lakások és építési telkek bekerülési értékének és az azokon eszközölt fejlesztések értékének kivezetését végzi el. A készletek értékesítése esetén azok könyv

szerinti értékét abban az időszakban kell ráfordításként elszámolni, amikor a kapcsolódó árbevétel elszámolásra kerül.

Értékvesztés mozgástábla:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
Nyitó érték 2025. január 1-én	2.274.297
Értékvesztés	4.492.246
Értékvesztés visszaírása	-1.043.825
Záró érték 2025. december 31-én	5.722.718
Értékvesztés	2.209.565
Értékvesztés visszaírása	-409.207
Záró érték 2026. június 30-án	7.523.076

3.7. Vevői követelések

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.12.31	2026.06.30
Vevőkövetelések	1.071.432	938.234
Vevői értékvesztés	-35.296	-98.686
Összesen	1.036.136	839.548

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

2025.12.31-én 35.296 ezer forint hitelezési veszteséget azonosított a Csoport, így a vevőkövetelés nettó módon került elszámolásra. Tárgy félévben, tekintettel az évközi beszámolóra, újra kalkulálásra került az értékvesztés és további 63.390 eFt értékvesztés került elszámolásra.

A vevőkövetelések a 2025. évhez képest kis mértékben csökkentek, a Paskal Rose2 és az Erzsébet királyné útja épületének átadása miatt jellemzően a vételár utolsó 1-10%-nak kifizetése korlátozásra került a vevők számára az épület társasházi bejegyzésének és használatbavételi engedély megszerzésének időpontjáig, valamint a hitelfolyósítások időpontjáig. Az Erzsébet királyné útja használatbavételi engedély kiadása 2026. június 1-én megtörtént. Emiatt az utolsó vételárreszletek kifizetése, valamint a vevői hitelfolyósítás tárgyév végéig nagyrészt teljesülni fog.

A Csoport kintlévőségének legnagyobb részét a Mystery Hotel Budapest Kft. bérleti díj tartozása határozza meg. A vevőkövetelés kiegyenlítése érdekében a bérbeadó és bérlő között fizetési megállapodás született, mely alapján részletfizetés történik.

Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:
Nyitó érték 2025. január 1-én	19.287
Tárgyévi növekedés	16.009
Tárgyévi csökkenés (visszaírás)	-
Záró érték 2025. december 31-én	35.296
Tárgyévi növekedés	63.390
Tárgyévi csökkenés (visszaírás)	-
Záró érték 2026 június 30-án	98.686

3.8. Adott kölcsönök

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.12.31	2026.06.30
Kölcsön	3.620.000	3.929.855
Összesen	3.620.000	3.929.855

A 2026.06.31-én fennálló összeg legnagyobb részét a társult vállalkozásoknak nyújtott kölcsön teszi ki. A kölcsönök éven belüli lejáratúak és kamatmentesek.

A rövid lejáratú kölcsönök mozgása:

<i>adatok ezer forintban</i>	
Nyitó érték 2025. január 1-én	329.000
Kölcsön nyújtás	4.000.000
Kölcsön törlesztés	-709.000
Kompenzáció	0
Záró érték 2025. december 31-én	3.620.000
Kölcsön nyújtás	397.000
Kölcsön törlesztés	-87.415
Záró érték 2026. június 30-án	3.929.855

3.9. Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.12.31	2026.06.30
Lízingkövetelések	164.551	152.797
Lízingkövetelések összesen	164.551	152.797

Egyéb követelések

Adott előlegek	10.413.960	8.134.622
Részesedések értékesítéséből származó követelés	2.469.189	2.202.850
Vevői előleg áfa	1.796.830	1.882.068
Áfa követelés	7.584	7.335
Osztalék követelés	0	713.600
Részesedésvásárlások kapcsán fennálló követelés	200.000	7.800
Egyéb vállalkozásnak adott rövid lejáratú kölcsön	1.032.910	1.026.910
Különféle egyéb követelések	326.292	735.828
Aktív időbeli elhatárolások	1.012.395	812.081
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások összesen	17.259.160	15.523.094
Egyéb követelések értékvesztése:	-323.859	-305.083
Összesen:	16.935.301	15.218.011
<i>Ebből pénzügyi eszközök:</i>	<i>4.035.975</i>	<i>4.529.323</i>
<i>Ebből nem pénzügyi eszközök:</i>	<i>12.899.326</i>	<i>10.688.688</i>
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek		
Ingatlanközvetítői jutalék, ügyvédi díj	766.574	823.483
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek összesen	766.574	823.483

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 2025.12.31-én 164.551 ezer Ft, míg 2026.06.30-án 152.797 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 készülségi foka közötti különbözet elhatárolása.

A Csoport a 2025. és 2026. évben hitelkockázatot azonosított az 500 millió forint feletti adott előlegek esetén, így ahol ezt szükségesnek látta, értékvesztést számolt el, 2025.12.31-én 158.859 eFt, 2026.06.30-án 140.083 eFt értékben, tekintettel arra, hogy a korábban adott előlegek értéke csökkent, az újonnan adott előlegekre indokolt az értékvesztés elszámolása.

A 2025. évben a GOPD egyik leányvállalatában is elszámolásra került egy követelés kapcsán 165.000 eFt értékű értékvesztés.

Egyéb követelésekre képzett értékvesztés változása:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Egyéb követelésekre képzett értékvesztés vál- tozása:
Nyitó érték 2025. január 1-én	108.224
Növekedés	231.650
Csökkenés (visszaírás)	-16.015
Záró érték 2025. december 31-én	323.859
Növekedés	9.393
Csökkenés (visszaírás)	-28.169
Záró érték 2026. június 30-án	305.083

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.

3.10. Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek

<i>adatok ezer forintban</i>	Minősítési kategória	2025.12.31	2026.06.30
Készpénz állomány	-	48	48
Bankbetétek Ft-ban	Baa1, Baa3, A3	1.158.788	371.835
Bankbetétek euró-ban	Baa3	46.728	46.649
Bankbetétek óvadék	n/a	0	0
Összesen		1.205.564	418.532

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.

3.11. Saját tőke

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.12.31	2026.06.30
Jegyzett tőke	25.000	25.000
Tőketartalék	2.080.000	2.080.000
Eredménytartalék	12.741.224	10.626.219
Egyéb tartalékok és tőkeelemek	0	0
Visszavásárolt saját részvény	-1.502.000	-1.502.000
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen	13.344.224	11.229.219
Nem ellenőrző érdekeltség	10.169.485	7.830.713
Saját tőke összesen	23.513.709	19.059.932

A szindikátusi kötelezettség 2025. évi átértékelése miatt 301.777 eFt, a 2026 első félévi átértékelése miatt pedig 502.299 eFt került elszámolásra korrekcióként.

3.11.1. Jegyzett tőke és törzsrészesvények alakulása

<i>adatok ezer forintban</i>	Jegyzett tőke változása	Névérték (Ft/db)	Mennyiség (db)
Nyitó érték 2025. január 1-én	25.000	1 Ft	25.000.000
Névérték változás	-	-	-
Tárgyévi részesvénykibocsátás	-	-	-
Záró érték 2025. december 31-én	25.000	1 Ft	25.000.000
Névérték változás	-	-	-
Tárgyévi részesvénykibocsátás	-	-	-
Záró érték 2026. június 30-án	25.000	1 Ft	25.000.000

A GOPD Nyrt. jegyzett tőkéje 2026. június 30-án 25.000 ezer Ft, mely 25.000.000 darab, egyenként 1 forint névértékű törzsrészesvényből áll. Az IFRS szerinti jegyzett tőke megegyezik a cégbíróságon bejegyzett alaptőkével.

3.11.2. Tőketartalék

<i>adatok ezer forintban</i>	Tőketartalék
Nyitó érték 2025. január 1-én	2.080.000
Tárgyévi részesvénykibocsátás névértéken felüli része	0
Záró érték 2025. december 31-én	2.080.000
Záró érték 2026. június 30-án	2.080.000

A tőketartalék összegében a 2025.12.31-i állapothoz képest nem történt változás a 2026. év I félévben.

3.11.3. Eredménytartalék

<i>adatok ezer forintban</i>	Eredménytartalék
Nyitó érték 2025. január 1-én	7.894.462
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	4.824.427
Egyéb mozgás	-40.486
Tárgyévi eredmény	62.821
Záró érték 2025. december 31-én	12.741.224
Tárgyévi eredmény	-1.645.762
Egyéb mozgás	115.196
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	-584.439
Záró érték 2026. június 30-án	10.626.219

3.11.4. Egyéb tartalékok és tőkeelemek

<i>adatok ezer forintban</i>	Egyéb tartalékok és tőkeelemek
Nyitó érték 2025. január 1-én	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	0
Záró érték 2025. december 31-én	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	0
Záró érték 2026. június 30-án	0

3.11.5. Nem ellenőrző érdekeltség

A csoport alábbi tagjai rendelkeznek nem ellenőrző érdekeltséggel:

Entitás neve	Székhely	2025.12.31	2026.06.30
Sundell Estate Nyrt.			
Nyrt.	Magyarország	36,52%	33,19%
Meqhlyn Kft.	Magyarország	9,09%	9,09%
Piandos Kft.	Magyarország	33,33%	0.00%

A SunDell Estate Nyrt. részesedés értéke 33,19%, tekintettel arra, hogy a GOPD Nyrt. és az MFB Invest Zrt. között kötött befektetési és szindikátusi megállapodás alapján a GOPD Nyrt. szempontjából az MFB Invest Zrt., valamint az MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap részesedése nem minősül nem ellenőrző részesedésnek.

	Nem ellenőrző érdekeltség jutó eredmény		Nem ellenőrző érdekeltség értéke	
Entitás neve	2025.12.31	2026.06.30	2025.12.31	2026.06.30
Sundell Estate Nyrt.	252.829	-471.355	9.879.581	7.608.293
Meqhlyn Kft.	13.314	25.301	210.433	222.420
Piandos Kft.	384	-634	79.471	0
Összesen	266.527	-446.688	10.169.485	7.830.713

Az alábbi táblázat a nem ellenőrző érdekeltségek mozgásait tartalmazza:

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyarázat	2025.12.31	2025.12.31
Nyitó egyenleg január 1-jén		7.544.995	10.169.485
Leányvállalatok megszerzése	[1]	0	0
Osztalék nem ellenőrző részesedésnek	[2]	-370.440	-894.722
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó eredmény	[3]	266.527	-446.688
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	[4]	2.728.403	-918.524
Leányvállalat értékesítése	[5]	0	-78.837
Saját részvény visszavásárlás értékesítés	[6]	0	0
Záró egyenleg		10.169.485	7.830.713

[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 2026. első félévében vásárolt a SunDell Estate Nyrt. törzsrészvényeiből, ezen tranzakciók kerültek kimutatásra ezen a soron.

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

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.12.31	2026.06.30
Kötvénytartozások	15.327.012	15.831.859
Hosszú lejáratú hitelek	829.027	828.240
Összesen	16.156.039	16.660.099

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

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

Tárgyévi kamat	310.326
Törlesztés (kamatfizetés)	-272.250
Kötvénykötelezettség 2023. december 31-én	5.082.624
Tárgyévi kamat	313.558
Törlesztés (kamatfizetés)	-272.250
Kötvénykötelezettség 2024. december 31-én	5.123.933
Tárgyévi kamat	315.220
Törlesztés (kamatfizetés)	-272.250
Kötvénykötelezettség 2025. december 31-én	5.166.903
Tárgyévi kamat	155.579
Törlesztés (kamatfizetés)	0
Kötvénykötelezettség 2026. június 30-án	5.322.482

ebből rövid lejáratú kötelezettség 285.846

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 lejárat	2030.11.12
Ügyleti kamatláb	3,25%
Kibocsátáskori piaci kamatláb	6,20%
Kötvénykötelezettség értéke 2025. december 31-én	7.245.521

ebből rövid lejáratú kötelezettség 114.575

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 lejárat	2031.07.09
Ügyleti kamatláb	3,65%
Kibocsátáskori piaci kamatláb	6,24%

Kötvénykötelezettség értéke 2025. december 31-én	5.267.733
---	------------------

ebből rövid lejáratú kötelezettség	56.442
------------------------------------	--------

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

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

adatok ezer forintban

MFB Invest kölcsön
2025. év

Visszaváltási kötelezettség

Folyósítás dátuma	2023.12.06
Futamidő lejárat	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
--	------------------

Tárgyévi kamat	294.872
Törlesztés	-1.251.974

Kötelezettség 2025. december 31-én	1.590.875
---	------------------

Tárgyévi kamat	91.960
Törlesztés	-600.440

Kötelezettség 2026. június 30-án	1.082.394
---	------------------

ebből rövid lejáratú kötelezettség	74.104
------------------------------------	--------

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 lejáratára 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 lejáratára	2040.09.20
Ügyleti kamatláb	2,5%
Piaci kamatláb	11%

Hosszú lejáratú hitel értéke 2026. június 30-án

379.367

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

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

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

1. Zöld épületek (green buildings) kategória:
 - BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) alapján „Nagyon jó” vagy afeletti minősítés vagy
 - LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) alapján „arany” kategória vagy afeletti minősítés vagy

- az épületek legalább 10%-kal haladják meg a magyarországi energetikai tanúsítványnak (EPC), a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeinek megfelelő "BB" kategória követelményrendszerét. 2026-tól kizárólag AA kategóriába tartozó épületeket épít a Csoport.
- 2. Energiahatékonyság (energy efficiency) kategória:
 - A projektekhez tartozó épületek Magyarország épületeinek energiahatékonysági rangsora alapján a felső 15%-ba tartoznak.
- 3. Megújuló energia (renewable energy) kategória:
 - Megújuló energia megoldások használata (pl.: napelemek, hőszivattyú stb.)
- 4. Tiszta közlekedés (clean transport) kategória:
 - Tömegközlekedéshez történő hozzáférés biztosítása
 - Elektromos autó töltőhelyek kialakítása
 - Kerékpár tárolóhelyek kialakítása

3.13. Hosszú lejáratú céltartalékok

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.12.31	2026.06.30
Hosszú lejáratú céltartalékok	29.000	23.000
Összesen	29.000	23.000

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 lejáratára miatt a hosszú lejáratú kötelezettségek között mutat ki. Tekintettel arra, hogy évközi fordulónapig felek az összesen 21 lakás vonatkozásában az adásvételi szerződés felbontásra került, illetve adós a hitel jelentős, több, mint 50%-os részét visszafizette, vezetőségi becslés alapján a SunDell Csoport 2025. évben 29.000 eFt, 2026. év I. félévében 23.000 eFt céltartalékot állapított meg.

3.14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.12.31	2026.06.30
GOPD NKP kötvény prémium érték hosszú lejáratú része	287.753	258.799
MFB Invest szindikátusi megállapodásból származó kötelezettség	7.910.264	8.074.997
Összesen	8.198.017	8.333.796

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, 2024-ben és 2025-ben is 6.043-6.043 db kötelező SunDell részvény visszavásárlást hajtott végre, mely csökkenti a kötelezettséget. 2026. I. félévében az adásvételi szerződés megkötésre került, de a vételár rendezése és a részvények transzferálás csak a fordulónapot követően történt meg.

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

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

A 2025. üzleti évben, valamint a tárgyévben is megtörtént a fenti kötelezettség újrakalkulálása, ennek kapcsán a 2025. évet illetően 301.777 eFt, a valós érték korrekció került elszámolásra. A 2026. év I. félévi újrakalkulálás kapcsán 2026.06.30-án 502.299 eFt korrekció került elszámolásra.

<i>adatok ezer forintban</i>	MFB Invest kölcsön
Visszaváltási kötelezettség	
Kibocsátás dátuma	2022.04.01
Futamidő lejárat	2029.12.31
Ügyleti kamatláb	8,50%
Piaci kamatláb	9,51%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	8 575 700
2022. évi kamat	611.951
2022. évi törlesztés	-171.892
Visszaváltási kötelezettség 2022. december 31-én	9.015.759
Tárgyévi kamat	857.827
Törlesztés	-347.343
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 ártértékeléséből eredő korrekció	-539.500
Visszaváltási kötelezettség 2024. december 31-én	8.740.169
Tárgyévi kamat	813.436
Törlesztés	-531.196
Kötelezettség ártértékeléséből eredő korrekció	-301.777
Visszaváltási kötelezettség 2025. december 31-én	8.720.632
Tárgyévi kamat	412.971
Törlesztés	-143.336
Kötelezettség ártértékeléséből eredő korrekció	-502.299
Visszaváltási kötelezettség 2026. június 30-án	8.487.968
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>412.971</i>

3.15. Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.12.31	2026.06.30
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	2.295.278	1.723.812
Összesen	2.295.278	1.723.812

A rövid lejáratú kölcsönök a tagi kölcsönt, egyéb társaságoktól kapott kölcsönt tartalmazzák, valamint a Sundell Estate Nyrt. Green kötvényének és a GOPD kötvényének éven belül esedékes törlesztőrészletét, továbbá a 2023-ban felvett hosszú lejáratú kamattámogatott hitel éven belül esedékes tőketörlesztő részletét.

Rövid lejáratú kölcsönök részletezése:

<i>adatok ezer forintban</i>	Effektív kamatláb (EIR)	Lejárat	2025.12.31	2026.06.30
Build IT kölcsön	0%	éven belüli	2.050	0
Egyéb társaságtól kapott kölcsön	0%	éven belüli	74.445	64.396
SunDell Estate Nyrt. Green kötvény éven belüli törlesztés	3,65%	éven belüli	550.000	550.000
GOPD kötvény éven belüli törlesztés	4,95%	éven belüli	550.000	550.000
MFB hitel rövid lejáratú része	6%	éven belüli	1.118.833	559.416
Összesen			2.295.278	1.723.812

3.16. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.12.31	2026.06.30
Szállítói kötelezettségek	902.572	3.114.660
Összesen	902.572	3.114.660

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

3.17. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.12.31	2026.06.30
Adók és járulékok	87.963	128.858
Pénzügyi instrumentummal kapcsolatos kötelezettség	3.009.072	1.866.059
Függő vételár kötelezettség	1.927.000	1.534.970
Passzív időbeli elhatárolások	4.684.290	3.510.564
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	498.586	1.643.955
Részesedés értékesítésből kapott előleg	855.796	0
Vevői vételár visszafizetési kötelezettség	29.348	207.536
Kötvény és visszaváltási kötelezettség kamat rövid lejáratú része	1.591.613	1.001.890
Összesen	12.683.668	9.893.832
<i>Ebből: pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>8.454.765</i>	<i>6.992.068</i>
<i>Ebből: nem pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>4.228.903</i>	<i>2.901.764</i>

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

A függő vételár kötelezettség a SunDell Estate Nyrt. által megvásárolt Olive Garden Kft. üzletrész adásvételéből származik, mely a szerződésben rögzített feltételek teljesülése esetén kerülnek kifizetésre 2026. évben, ezért a SunDell Estate Nyrt. eltekintett a jelenérték számítás és ezáltal a diszkont kamatláb alkalmazásától.

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

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.12.31	2026.06.30
Generálkivitelezői költségek, műszaki ellenőri tevékenységek, könyvvizsgálati díj, tanácsadói szolgáltatások	542.740	733.136
Árbevétel elhatárolás	4.140.940	2.772.906
Bankköltség	610	4.522
Kamatelhatárolás és egyéb költség	0	0
Összesen	4.684.290	3.510.564

A Csoport a felmerült anyag- alvállalkozói és egyéb költségek elhatárolásai között az épületépítési projekt-szervezés tevékenysége kapcsán elhatárolt költségek szerepelnek. A 2025. és a 2026. I. félévi árbevétel elhatárolás a Sundell Estate Nyrt.-hez kapcsolódik.

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

3.18. Szerződéses kötelezettségek (vevőktől kapott előlegek)

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.12.31	2026.06.30
Paskal Rose Lakópark vevői előlegek és foglalók	42.650	42.650
Paskal Garden Lakópark vevői előlegek és foglalók	20.857	13.795
Levendula lakópark vevői előlegek és foglalók	80.000	80.000
Hun utca (Catanum) vevői előlegek és foglalók	5.266.523	2.852.891
Paskal Rose 2 lakópark előlegek és foglalók	2.224.535	1.100.984
Dunapart CZADO vevői előlegek és foglalók	8.789.999	13.549.209
Dunapart L.B. Vetus vevői előlegek és foglalók	11.550.158	12.302.544
Erzsébet királyné útja (Grado) vevői előlegek és foglalók	5.518.028	5.995.910
Összesen	33.492.750	35.937.983
<i>Ebből: hosszú lejáratú</i>	<i>20.340.157</i>	<i>25.851.753</i>
<i>Ebből: rövid lejáratú</i>	<i>13.152.593</i>	<i>10.086.230</i>

A Csoport a rövid lejáratú (éven belüli) és a hosszú lejáratú (éven túli) vevői előlegeket mutatja ki ezen a soron. Éven túli vevői előleg 2025. és 2026. évben a Duna parti projektre kapott vevői előlegek. Az alábbi építkezések (Hun utca, Erzsébet királyné útja) 2026. évben befejezésre kerültek. Az éven túli előleg tartalmaz jelentős finanszírozási komponenst, melynek értékét a kimutatott előleg összege tartalmazza (2.576.716 eFt). A Csoport a szerződéses kötelezettségek között mutatja ki az értékesített lakásokhoz kapcsolódó vevői előlegeket. A Csoportnak jelenleg négy folyamatban lévő és négy befejezett beruházási projektje van. Mind a nyolc lakóparkban az értékesítés folyamatos. Az ingatlanok átadásakor a vevői előlegek kivezetésre kerülnek.

3.19. Pénzügyi instrumentumok valós értéke

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke értékelési kategóriánként:

adatok ezer forintban

2026. június 30.

	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	418.532	418.532
Vevői követelések	839.548	839.548
Lízingkövetelések	152.797	152.797
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	15.218.011	15.218.011
Összesen	16.628.889	16.628.889

adatok ezer forintban

2026. június 30.

	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvénykötelezettséget is)	16.918.898	16.849.271
Kölcsönkötelezettség	8.074.997	8 202.259
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	3.114.660	3.114.660
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	1.723.812	1.723.812
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	6.992.068	6.992.068
Összesen	36.824.435	36.882.071

adatok ezer forintban

2025. december 31

	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	1.205.564	1.205.564
Vevői követelések	1.036.136	1.036.136
Lízingkövetelések	164.551	164.551
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	16.935.301	16.935.301
Összesen	19.341.552	19.341.552

adatok ezer forintban

2025. december 31

	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvénykötelezettséget is)	16.443.791	15.275.470
Kölcsönkötelezettség	7.910.264	8.196.276
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	902.572	902.572
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	2.295.278	2.295.278
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	8.454.765	8.454.765
Összesen	36.006.670	35.124.360

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. 2025. és 2026. I. félévében a GOPD által kibocsátott NKP kötvények kibocsátása óta a piaci kötvényhozamok emelkedtek, így azok valós értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értékük. A SunDell Estate Nyrt-hez kapcsolódó NKP és Green kötvények az IFRS 3 szabályainak megfelelően az akvizíció pillanatában valós értéken kerültek felvételre.

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő magyarázatok

4.1. Árbevétel és egyéb működési bevételek

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

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.06.30	2026.06.30
Saját fejlesztésű ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel	2.158.264	8.678.198
Garázsok, üzlethelyiségek bérletéből származó bevétel	66.381	73.710
Operatív lízingből származó árbevétel	217.071	212.770
Értékesítésre tartott befektetett eszköz értékesítése	1.655.000	0
Egyéb bevétel	290.159	196.082
Összesen	4.386.875	9.160.760

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

Az értékesítésre tartott befektetett eszköz értékesítés tárgyévét megelőző évben a Gschwindt Estate Kft.-ben lévő Budakeszi úti villa épület eladásából származott, mely a konszolidált beszámolóban eszköz értékesítésnek minősül.

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.06.30	2026.06.30
Készletek, adott előlegek visszaírt értékvesztése	290.132	130.096
Kapott kártérítés, foglaló	21	659
Értékesített tárgyi eszköz bevétele	0	57.327
Egyéb bevétel	6	8.000
Összesen	290.159	196.082

4.1.1. IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025.06.30	2026.06.30
Lízingbevétel (kivéve az indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételeket) (+)	217.071	73.710
Indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételek (+)	0	212.770
Lízingbevétel összesen	217.071	286.480

A nem felmondható operatív lízingszerződések alapján a jövőbeli minimális bérleti díjak 2026. június 30-án a következők:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025.06.30	2026.06.30
Éven belül esedékes	215.686	202.756
1.évben esedékes	431.372	405.512
2.évben esedékes	431.372	405.512
3.évben esedékes	431.372	405.512
4.évben esedékes	431.372	405.512
5.évben esedékes	431.372	405.512
5 éven túl esedékes	862.744	405.5120
Összesen	3.235.290	2.635.428

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

4.2. Saját termelésű készletek állományváltozása

A Csoport az aktivált saját teljesítmények között a saját termelésű készletek állományváltozását mutatja ki. A Csoport a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő épületeken és telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az értékesített ingatlanok ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki, melynek értéke a tárgy félévben -2.883.934 ezer Ft, míg előző félévben 1.750.161 ezer Ft volt.

4.3. Anyagköltségek

A Csoport az anyagköltségek között jellemzően a közüzemi díjakat és a vásárolt telkek értékét mutatja ki, melyek a tárgy félévben 23.078 ezer Ft-ot, míg előző félévben 28.168 eFt-ot tettek ki.

4.4. Igénybe vett szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.06.30	2026.06.30
Szállítás-rakodás, raktározás költségei	47	0
Bérleti díjak	0	460
Hirdetés, reklám, marketing költségei	45.542	87.884
Ügyviteli, számviteli és tanácsadási szolgáltatások költségei	101.717	124.786
Pénzügyi tanácsadás	111.412	113.640
Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége	3.057.026	3.453.124
Értékesítéshez felmerült szolgáltatások költségei	55.335	293.828
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	179.485	323.812
Összesen	3.550.564	4.397.534

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

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

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

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

4.5. Eladott áruk beszerzési értéke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025.06.30	2026.06.30
Eladott áruk beszerzési értéke	1.116.399	2.470.262
Összesen	1.116.399	2.470.262

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

4.6. Egyéb szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.06.30	2026.06.30
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	17.494	11.821
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	48.241	34.046
Biztosítási díjak	3.387	3.598
Részvények forgalomban tartási díja	7.159	7.161
Különféle egyéb költségek (posta)	347	0
Összesen	76.628	56.626

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

4.7. Személyi jellegű ráfordítások

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.06.30	2026.06.30
Bérköltségek	147.691	128.042
Bérfelrakások	18.292	15.820
Személyi jellegű egyéb kifizetések	37.036	30.133
Összesen	203.019	173.995

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

A Csoport átlagos statisztikai állományi létszáma a tárgy félévben 12 fő, előző időszakban 11 fő volt.

4.8. Értéksökkenés és amortizáció

A Csoport az értéksökkenés és amortizációs leírás során mutatja ki az immateriális javak és tárgyi eszközök amortizációját és értéksökkenést. Az értéksökkenés lineáris módszerrel kerül elszámolásra. Az immateriális javak és tárgyi eszközök értéksökkenése a tárgy félévben 7.212 ezer forint, míg előző időszakban 3.358 ezer forintot tett ki.

A tárgyidőszakban elszámolt értéksökkenést és amortizációt a 3.2 pont tartalmazza.

4.9. Egyéb működési ráfordítások

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.06.30	2026.06.30
Értékesített immateriális javak és tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	1.275.425	65.955
Kötbér, késedelmi kamat és behajtási költségátalány	30.206	16.021
Elszámolt adók, illetékek, hozzájárulások	41.254	29.342
Adott támogatás	1.000	2.200
Céltartalék képzése	0	2.000
Tárgyi eszközökre, vevői követelésekre elszámolt értékvesztés	133.972	67.044
Különféle egyéb ráfordítások	78.036	6.070
Innovációs járulék	161	13.129
Összesen	1.560.054	201.761

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 értékesítésre tartott befektetett eszköz könyv szerinti értéke a Gschwindt Estate Kft.-ben lévő Budakeszi úti villa épület nyilvántartási értéke, mely a konszolidált beszámolóban eszköz értékesítésnek minősül.

4.10. Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025.06.30	2026.06.30
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	322.932	-900.426
Összesen	322.932	-900.426

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025.06.30	2026.06.30
Pénzügyi instrumentumok átértékelési nyeresége	128.162	26.439
Összesen	128.162	26.439

A GOPD egyik leányvállalata 2025 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 2026.06.30-án 1.319.498 eFt volt, az elszámolt valós érték különbözet pedig 26.439 eFt, míg 2025.06.30-án a befektetési jegyek értéke 1.281.531 eFt volt, az elszámolt valós érték különbözet pedig 128.162 eFt.

4.12. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

Pénzügyi műve- tek bevételei	2025.06.30	2026.06.30
Kapott kamatok	603	358.727
Árfolyamnyereség	16.711	278
Részesedés értékesítésén elért nyereség	9.134	131.370
Egyéb követelések értékvesztésének vissza- írása	492	0
Egyéb pénzügyi műveletek	100.098	102.233
Bevételek összesen	127.038	592.608

adatok ezer forintban

Pénzügyi műveletek ráfordításai	2025.06.30	2026.06.30
Fizetett kamatok	63.537	747.189
Árfolyamveszteség	10.460	13.447
Részesedés értékesítésén elért veszteség	0	79.029
Egyéb követelések értékvesztése	0	5.739
Ráfordítások összesen	73.997	845.404

A szindikátusi kötelezettség 2026. év I. félévi átértékelése kapcsán elszámolt 502.299 eFt korrekció a pénzügyi műveletek ráfordításai között kerül kimutatásra a fizetett kamatok csökkentéseként.

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. 3.6 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 2026. I. félévben 85.601 eFt volt, míg 2025. I. félévben nem volt ilyen részesedés, mivel a BenLawers Zrt. 2025. II. félévében, míg az Alabama Invest Zrt. 2026. I. félévében került be a csoportba társult vállalkozásként.

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

	2025.06.30	2026.06.30
Társasági adó	-9.488	-1.980
KIVA	-186.928	-52
Összesen	-196.416	-2.032
Halasztott adó (- ráfordítás/ + bevétel)	18.631	4.407
Összesen	18.631	4.407
Adóráfordítás	-177.785	2.305

Az effektív adó levezetést az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>adatok ezer HUF-ban</i>	Magya- rázatok	2025.06.30	2026.06.30
Adózás előtti eredmény		102.982	518.540
Anyavállalat nyereségadó kulcsával (9%) számított elvart nyereségadó		9.268	-46.669
Adóhatások:			
KIVA		186.928	52
Leányvállalat értékesítésén keletkezett eredmény adóhatása	[1]	623	396
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés adóhatása	[2]	0	7.704
Társult és közös vezetésű vállalatok értékesítésén keletkezett eredmény	[1]	0	0
Tőkemódszeres részesedés valós érték különbözete leányvállalattá válás miatt	[3]	0	7.758
Egyéb	[4]	-19.035	-163.641
Nyereségadó		177.785	-2.305

[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.

[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 iparüzési adó jövedelemadóként történő kezelése miatti különbözet is.

A GOPD Csoporton belül a SunDell Estate Nyrt. és hozzá tartozó leányvállalatok esetén a SZIT és SZIP státusz miatt halasztott adó és társasági adó az összehasonlító időszakban nem volt, de a tárgyidőszakban a SunDell Estate Nyrt. egyik leányvállalatának értékesítése olyan tevékenységhez kapcsolódott, ami nem mentesítette a Társaságot az adófizetési kötelezettség alól.

4.15. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

EPS (alap és hígított) folytatódó tevékenység	2025.06.30	2026.06.30
Adózott eredmény (eFt)	-14.273	-1.645.762
Folytatódó tevékenységből	-14.273	-1.645.762
Megszűnő tevékenységből	0	0
Törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (db)	24.000.000	23.900.000
Egy törzsrészesvényre jutó eredmény a részesvények súlyozott átlagos száma alapján (Ft/db)	-0,59	-68,86
Folytatódó tevékenységből	-0,59	-68,86
Megszűnt tevékenységből	0,00	0,00

A hígított részvényenkénti eredmény számításánál a forgalomban lévő törzsrészesvények átlagos számát módosítani kell, azzal a feltételezéssel, hogy az összes potenciális hígító hatású instrumentum részvényre lesz cserélve. 2025. június 30-án és 2026. június 30-án a Csoport nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészesvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A törzsrészesvények súlyozott átlagos számához kapcsolódó magyarázatok:

- Az IAS 33 standard 26. bekezdése alapján az adott időszak során és minden bemutatott időszakban a forgalomban lévő törzsrészesvények számának súlyozott átlagát helyesbíteni kell azokkal a – potenciális

törzsrészesvények átváltásán kívüli – eseményekkel, amelyek a források megfelelő megváltoztatása nélkül változtatták meg a forgalomban lévő törzsrészesvények számát.

- A törzsrészesvények darabszáma 25.000.000 db, a Csoport rendelkezik 1.100.000 db visszavásárolt saját részesvénnyel.

5. Felvásárlások és értékesítések

5.1. 2026 során történt felvásárlások

5.1.1. Akvizíciók

A tárgyévben a Csoportban nem történt akvizíció.

A GOPD Nyrt. 2026. március 11-én megalapította a Dumike Estate Kft.-t, 3.000 eFt -os törzstőkével. A Kft. főtevékenysége a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele.

5.2. 2026 során történt értékesítések

5.2.1. Bryce 42 Invest Kft. értékesítése

A SunDell Estate Nyrt. 2026. február 03-án értékesítette a Bryce 42 Invest Kft.-ben lévő 100%-os részesedését. Az értékesítésen elért eredmény 82.027 eFt volt.

5.2.2. Piandos Kft. értékesítése

2026. február 25-én a GOPD Nyrt. értékesítette a Piandos Kft.-ben lévő 66,67%-os tulajdoni részesedését. A tranzakciós ár az értékesítés kapcsán 203.126 eFt volt, az értékesítésen elért eredmény -33.079 eFt veszteség.

Megnevezés	Könyv szerinti érték az értékesítés napján 2026.02.25-én
Készletek	707.832
Követelések	3.629
Pénzeszközök	7.712
Eszközök összesen	719.173
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	3.556
Egyéb rövid lej. köt.	2.238
Rövid lejáratú kölcsön	476.874
Kötelezettségek összesen	482.668
Nettó eszközérték	236.505

5.2.3. Dulyma Estate Kft. értékesítése

2026. március 19-én a GOPD Nyrt. értékesítette a Dulyma Estate Kft.-ben lévő a 100%-os tulajdoni részesedését. A tranzakciós ár az értékesítés kapcsán 3.000 eFt volt, az értékesítésen elért eredmény 3.477 eFt.

Megnevezés	Könyv szerinti érték az értékesítés napján 2026.03.19-én
Készletek	0
Követelések	567
Pénzeszközök	336
Eszközök összesen	903
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	0
Egyéb rövid lej. köt.	380
Rövid lejáratú kölcsön	1.000
Kötelezettségek összesen	1.380
Nettó eszközérték	-477

5.2.4. Dumike Estate Kft. értékesítése

2026. április 02-án a GOPD Nyrt. értékesítette az újonnan alapított Dumike Estate Kft.-ben meglévő 100%-os részesedését független, csoporton kívüli jogi entitásnak. A tranzakciós ár 3.000 eFt volt. Az értékesítésen elért eredmény 217 eFt.

Megnevezés	Dumike Estate Kft. könyv szerinti érték az értékesítés napján 2026.04.02-án
Készletek	0
Követelések	228
Pénzeszközök	3.000
Eszközök összesen	3.228
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	361
Egyéb rövid lej. köt.	84
Passzív időbeli elhatárolások	0
Kötelezettségek összesen	445
Nettó eszközérték	2.783

6. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

6.1. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

adatok ezer forintban	2025.06.30	2026.06.30
Leányvállalat (kapcsolt fél)	10.500	11.970
Kulcspozícióban lévő vezető által irányított vállalkozás	0	0
Nem irányító érdekeltség	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
Összesen	10.500	11.970

A GOPD management szolgáltatásokat nyújt a SunDell Estate Nyrt.-nek. A Felek a szokásos piaci ár elvének szem előtt tartásával a Vezetési Tanácsadók Magyarországi Szövetsége által készített 2025. évi felmérés szerint, az 1-15 fős tanácsadó vállalkozások átlagos napidíjának szokásos piaci sávjából indultak ki jelen Megállapodás szerinti díjazás megállapításánál. Figyelemmel az ingatlanberuházásokra jellemző magas befektetési kockázatra és a hosszú távú megtérülésre, a Felek egyetértenek abban, hogy a díjazásnak a szokásos piaci tartomány felső értékét kell közelítenie.

6.2. Termékek és szolgáltatások beszerzése

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.06.30	2026.06.30
Egyéb kapcsolt vállalkozás (generálkivitelezés, adott előleg, egyéb ktg.)	690	690
Összesen	690	690

A GOPD ingatlan bérleti díjat fizet az egyik kulcspozícióban lévő vezetőjének a közeli hozzátartozója által tulajdonolt társaságnak, ennek mértéke 2025. I. félévében és 2026. I. félévében egyaránt 690 eFt volt.

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

Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben <i>(adatok ezer forintban)</i>	2025.12.31	2026.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
A Csoport leányvállalatának kulcspozícióban lévő vezetője, illetve annak közeli hozzátartozója	9.766	70.330
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
Összesen	9.766	70.330

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

Kapcsolt felektől kapott kölcsönök <i>(adatok ezer forintban)</i>	2025.12.31	2026.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Leányvállalat (kapcsolt fél)	4.754.333	5.281.704
Összesen	4.754.333	5.281.704

Kapcsolt feleknek adott kölcsönök <i>(adatok ezer forintban)</i>	2025.12.31	2026.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	700.000	3.808.855
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
Összesen	700.000	3.808.855

A kapott kölcsönök egy éven belül esedékesek, rövid lejáratúak és 2026.01.01-től jegybanki alapkamat +2% mértékű kamat kerül rájuk felszámításra.

Az adott kölcsönök egy éven belül esedékesek, rövid lejáratúak és kamat nem került rájuk felszámításra. A kölcsönök valós értéke megegyezik azok könyv szerinti értékével. 2025-ben és 2026-ban a GOPD egyik leányvállalata nyújtott kölcsönt a társult vállalkozásoknak. A kölcsönök valós értéke megegyezik azok könyv szerinti értékével. 2025. és 2026. évben az adott kölcsönökre nem képzett értékvesztést a Csoport.

6.5. Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók

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

6.5.1. Adott kölcsönök

A Csoport sem a kulcspozícióban lévő vezetőknek, sem pedig a tulajdonosoknak nem folyósított kölcsönt a 2025. üzleti évben és 2026. I. félévben.

6.5.2. Kapott kölcsönök

<i>adatok ezer forintban</i>	Tulajdonosok
Nyitó egyenleg 2025.01.01-jén	0
Kölcsön törlesztés	0
Kölcsön nyújtás	0
Kamat	0
Záró egyenleg 2025.12.31-én	0
Kölcsön törlesztés	0
Kölcsön nyújtás	0
Kamat	0
Záró egyenleg 2026.06.30-án	0

A Csoport a 2026. június 30-án végződő félévben nem kapott kölcsönt kulcspozícióban lévő vezetőktől.

6.5.3. Termékek és szolgáltatások beszerzése

<i>adatok ezer forintban</i>	2025.06.30	2026.06.30
Leányvállalat kulcspozícióban lévő vezetője által ellenőrzött társaság (tervezési szolgáltatás)	4.890	0
Kulcspozícióban lévő vezetők hozzátartozója	48.108	20.145
Összesen	52.998	20.145

6.6. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Megnevezés <i>(adatok ezer forintban)</i>	2025.06.30	2026.06.30
Tiszteletdíj Igazgatóság	12.083	11.886
Tiszteletdíj Audit/Felügyelő Bizottság	7.800	8.400
Munkabér	540	582
Járulékok	1.630	1.636
Összesen	22.053	22.504

Az GOPD Csoport kulcspozícióban lévő tagjai, azaz az Igazgatósági tagok, egy kivétellel, kizárólag tiszteletdíjban részesültek a 2025. üzleti évben és a 2026. év I. félévében.

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 2025. évben 158.859 eFt, 2026. I. félévben pedig 140.083 eFt értékvesztést három lehetséges scenáriót figyelembe véve (ld. 3.9 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 kamatláb kockázat, valamint árfolyamkockázat. A piaci kockázat miatt érintett pénzügyi instrumentumok az alábbiak: hitelek és kölcsönök, bankbetétek.

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

Cash flow és kamatláb kockázat

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

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

Árfolyamkockázat

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

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

Jelenleg a Mystery Hotel Budapest Kft. bérleti díja jelenik meg EUR pénznemben, ami összességében a Csoportra nézve nem tekinthető jelentős kockázatnak.

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.

<i>adatok ezer forintban</i> 2026. június 30.	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	2.061.800	5.917.783	18.689.996	3.340.544
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	102.733	0	258.799	0
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	1.733.230	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	3.114.660	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	6.992.068	0	0	0
Tényleges adókötelezettség	6.008	0	0	0
Összesen	14.010.499	5.917.783	18.948.795	3.340.544

<i>adatok ezer forintban</i> 2025. 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	2.145.433	6.510.380	19.294.866	3.373.832
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	106.256	0	287.753	0
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	2.018.700	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	902.572	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	8.454.765	0	0	0
Tényleges adókötelezettség	17.248	0	0	0
Összesen	13.644.974	6.510.380	19.582.619	3.373.832

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 kitétségek nagyságát és a lejárt tételeket. A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke megfelelően és hűen tükrözi a hitelezési kockázatot.

Azon vevőkövetelések, szállítókknak 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. 2025.12.31-én a Csoport felülvizsgálta az előző évben elszámolt értékvesztést 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), az elszámolt értékvesztésből visszaírt 16.015 eFt-ot, illetve elszámolt az új előlegre 66.650 eFt értékvesztést, így az értékvesztés egyenlege 2025.12.31.-én 158.859 eFt volt. 2026.06.30-án az elszámolt értékvesztés összege 140.083 eFt-ra csökkent, tekintettel arra, hogy az adott előleg mértéke csökkent, így indokoltá vált az adott előlegekre elszámolt értékvesztés visszaírása. (ld. 3.9 megjegyzés)

Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások

<i>adatok ezer forintban</i>	Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	Összesen
Nyitó érték - 2025. január 1.	17.588.902	10.521.958	4.806.158	32.917.018
Pénzáramok	5.701.202	341.398	-3.675.276	2.367.324
Kamat	-6.519.669	0	0	-6.519.669
Kötvényhez kapcsolódó támogatás	0	-57.996	0	-57.996
Egyéb	-614.396	-2.607.343	1.164.396	-2.057.343
Záró érték - 2025. december 31.	16.156.039	8.198.017	2.295.278	26.649.333
Pénzáramok	1.270.217	164.733	-571.466	863.484
Kamat	-766.157	0	0	-766.157
Kötvényhez kapcsolódó kamattámogatás	0	-28.954	0	-28.954
Egyéb	0	0	0	0
Záró érték - 2026. június 30.	16.660.099	8.333.796	1.723.812	26.717.705

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 3.11 és 3.12 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	2025.12.31	2026.06.30
Tőkeáttételi mutató (Idegen és saját tőke aránya)	Hosszú lejáratú hitel és kötvény kötelezettségek/ Saját tőke	103,57%	131,13%

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 a 2025.12.31-i optimális tartományhoz képest 2026.06.30-án a mutató magasabb volt, mint a meghatározott 70%-130% közötti sáv, a vezetőség megítélése szerint nincs szükség beavatkozásra.

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

Függő követelések

A jogi eljárás bizonytalan kimenetelére tekintettel a SunDell Csoport függő követelésként mutatja be a Considero Kft.-vel szemben nyújtott viszontkeresetet, melynek összege 546.481 eFt és késedelmi kamatai.

Függő kötelezettségek

A jogi eljárás bizonytalan kimenetelére tekintettel a SunDell Csoport függő kötelezettségként mutatja be a Considero Kft., mint felperes által sikerdíj jogcímén indított keresetet. A követelés összege 1.270.000 eFt és késedelmi kamatai.

A Csoport megvizsgálta a beszámoló visszamenőleges módosítási hatásait és tekintettel arra, hogy az összeg nem haladja meg a Társaság számviteli politikájában meghatározott jelentős összegű hibahatárt, a visszamenőleges módosítástól eltekint.

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 törzsrészcégre, továbbá a GOPD Nyrt. zálogjogot biztosít a Banknak a GOPD Nyrt-nek a Sundell Estate Nyrt-vel szembeni osztalék, illetve osztalékelőleg jogcímen fennálló követelésén.

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

Befektetési és szindikátusi szerződés

A GOPD Nyrt által adott biztosítékok:

A Társaság könyvelésében a nullás számlaosztályában kimutatásra került az MFB Invest Zrt., MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap, Sundell Estate Nyrt. és a Társaság között 2022.03.29-én kötött befektetési és szindikátusi szerződés szerint 9.006.000 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, 2025-ben 301.562 eFt, 2026-ban pedig 143.336 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 üzletrészáért 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 mindenkoros osztalék és osztalék-előleg 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 leívási 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 2025. és 2026. gazdasági évben:

- Lakóparkok fejlesztése/értékesítése (Residential development): A Sundell Estate Nyrt és leányvállalatainak megszerzését követően a Csoport lakóingatlanok építése és értékesítése (pl. Paskal Rose 2, Paskal Garden, Erzsébet királyné útja, Hárshegy Kodály Körönd, Hun utca) 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.

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2026. június 30.

2026.06.30	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbe- adás	Szegmens Ösz- szesen
Értékesítés nettó árbevétele	8.682.539	282.139	8.964.678
Egyéb bevételek	179.550	16.532	196.082
Aktivált saját teljesítmények értéke	-2.883.934	0	-2.883.934
Anyagköltségek	21.889	1.189	23.078
Igénybe vett szolgáltatások értéke	4.045.351	352.183	4.397.534
Eladott áruk beszerzési értéke	2.468.005	2.257	2.470.262
Egyéb szolgáltatások értéke	49.941	6.685	56.626
Személyi jellegű ráfordítások	149.660	24.335	173.995
Értécsökkenési és amortizáció leírás	6.131	1.081	7.212
Egyéb ráfordítások	175.339	26.422	201.761
Befektetési célú ingatlanok értékelési nye- resége	0	-900.426	-900.426
Pénzügyi instrumentumok átértékelési nyeresége	22.473	3.966	26.439
Tőke módszerrel értékelt társult vállalko- zások eredményéből való részesedés	72.761	12.840	85.601
Szegmens profit	-842.927	-999.101	-1.842.028
Pénzügyi műveletek bevételei	401.987	190.621	592.608
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-833.342	-12.062	-845.404
Adózás előtti eredmény	-1.274.283	-820.542	-2.094.825
<i>Ebből folytatódó tevékenység</i>	<i>-1.274.283</i>	<i>-820.542</i>	<i>-2.094.825</i>
<i>Ebből megszűnő tevékenység</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Eszközök - 2026.06.30	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bér- beadás	Szegmens Ösz- szesen
Befektetési célú ingatlanok	-	14.563.190	14.563.190
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	-	13.368.676	13.368.676
Értékesítésre tartott befektetett eszközök	-	-	-
Készletek	34.887.758	-	34.887.758
Tárgyi eszközök	86.418	15.250	101.668
Pénzügyi instrumentumok	9.693.002	197.925	9.890.926
Egyéb eszközök (vevői követelések, lízing kö- vetelések, egyéb követelések, pénzeszközök)	20.065.620	1.884.127	21.949.747
Szegmens Eszközök	64.732.798	30.029.167	94.761.965

Kötelezettségek - 2026.06.30	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bér- beadás	Szegmens Ösz- szesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvénytartozást is)	16.280.732	379.367	16.660.099
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	1.723.812	-	1.723.812
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	34.217.391	-	34.217.391
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	21.672.125	1.428.604	23.100.730
Szegmens Kötelezettségek	73.894.061	1.807.971	75.702.032

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2026. június 30.

2025.12.31	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbe- adás	Szegmens Ösz- szesen
Értékesítés nettó árbevétele	15.709.651	563.683	16.273.334
Egyéb bevételek	826.249	50.259	876.508
Aktivált saját teljesítmények értéke	133.751	0	133.751
Anyagköltségek	54.822	1.622	56.444
Igénybe vett szolgáltatások értéke	6.801.459	2.418.618	9.220.077
Eladott áruk beszerzési értéke	6.842.911	1.757	6.844.668
Egyéb szolgáltatások értéke	118.462	15.376	133.838
Személyi jellegű ráfordítások	339.884	55.824	395.708
Értécsökkenési és amortizáció leírás	5.908	1.041	6.949
Egyéb ráfordítások	1.963.351	64.467	2.027.818
Befektetési célú ingatlanok értékelési nye- resége	-	1.783.287	1.783.287
Pénzügyi instrumentumok átértékelési nyeresége	-43.313	-7.644	-50.957
Tőke módszerrel értékelt társult vállalko- zások eredményéből való részesedés	15.208	2.684	17.892
Szegmens profit	247.249	-166.435	80.813
Pénzügyi műveletek bevételei	849.008	129.153	978.160
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-482.429	-58.003	-540.432
Adózás előtti eredmény	613.828	-95.287	518.541
<i>Ebből folytatódó tevékenység</i>	<i>613.828</i>	<i>-95.287</i>	<i>518.541</i>
<i>Ebből megszűnő tevékenység</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Eszközök - 2025.12.31	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bér- beadás	Szegmens Ösz- szesen
Befektetési célú ingatlanok	-	15.358.651	15.358.651
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	-	11.829.921	11.829.921
Értékesítésre tartott befektetett eszközök	-	-	-
Készletek	35.522.284	-	35.522.284
Tárgyi eszközök	86.671	15.295	101.966
Pénzügyi instrumentumok	9.670.529	193.959	9.864.488
Egyéb eszközök (vevői követelések, lízing kö- vetelések, egyéb követelések, pénzeszközök)	22.562.942	2.061.279	24.624.221
Szegmens Eszközök	67.842.426	29.459.105	97.301.531

Kötelezettségek - 2025.12.31	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bér- beadás	Szegmens Ösz- szesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvénytartozást is)	15.799.053	356.986	16.156.039
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	2.295.277	1	2.295.278
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	28.580.424	-	28.580.424
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	26.061.943	694.139	26.756.081
Szegmens Kötelezettségek	72.736.697	1.223.771	73.787.822

8.3. Beszámolási időszak utáni események

- A SunDell 2026. július 2. napján a Twelf Estate Kft. egyszemélyes korlátolt felelősségű társaság megalapításáról határozott, mely leányvállalat főtevékenysége ingatlanfejlesztés és 10 mFt törzstőkével került megalapításra. A leányvállalat cégbírósi bejegyzése 2026. július 22. napján elrendelésre került.
- A SunDell 2026. július 9-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a SunDell 2031/A Kötvény elnevezésű kötvényét érintő kamatfizetési és tőketörlesztési kötelezettségét teljesítette.
- A SunDell 2026. július 13. napján folyószámla-hitelkeretszerződést kötött az Oberbank AG Magyarországi Fiókteleppel. A szerződés alapján az Oberbank – forgóeszközfinanszírozás céljából – 7.000.000, - EUR összegű, rulírozó jellegű hitelkeretet tart a SunDell rendelkezésére.
- A SunDell 2026. július 14-én adásvételi szerződést kötött a Budapest XII. kerület, belterület 10809/2 helyrajzi számú, természetben 1121 Budapest, Hunyad lejtő u. 11. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányad és a Budapest XII. kerület, belterület 10810 helyrajzi számú, természetben 1121 Budapest, Hunyad lejtő utca 5. szám alatti ingatlan 40/400-ad tulajdoni hányad megvásárlására. Az adásvételi szerződés 2026. augusztus 12-én átkötésre került az időközben megalakuló Twelf Estate Kft. új leánycégre. Tulajdonszerzés még nem történt, jelenleg előleg került megfizetésre. A hasznosítási cél ingatlanfejlesztés.
- Az MFB Invest Zrt – mint a SunDell vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2026. június 23. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 6.043 db törzsrészcéget értékesített 38.000, - Ft/db eladási áron. A részvények transzferálására 2026.07.15-én került sor. A tranzakcióval az MFB Invest Zrt. közvetlenül birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya a korábbi 11,59%-ról 9,79%-ra csökkent (átlépett küszöbérték: 10%).
- 2026. július 16-án a cégbírósi bejegyzése a Roschee Graf Zrt.-t.
- Uzsoki András igazgatósági tag – a GOPD vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2026. július 20. napján 2.000 db, a Hotel Organization Brokers Zrt. által kibocsátott törzsrészcéget vásárolt; a fentiek szerinti ügylet időpontjában a Hotel Organization Brokers Zrt. 609.300 db, azaz hatszázkilencezer-háromszáz darab törzsrészcéggel, míg a Hotel Organization Brokers Zrt. által ellenőrzött társaság további 23.100 db, azaz huszonháromezer-egyszáz darab Részccéggel rendelkezett.
- Uzsoki András igazgatósági tag – a GOPD vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2026. július 22. napján, kereskedési helyszínen kívüli ügylet keretében 28.000 db törzsrészcéget értékesített 4.000, - Ft/db eladási áron.
- A SunDell 2026. július 27-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a közgyűlésén elhatározott részvényfelosztás szerint, forgalomképességének növelése érdekében a törzsrészcégek névértékét – a meglévő Törzsrészcégek 1:20 arányú felosztásával – 100,- Ft-ról 5,- Ft-ra módosította. A részvényfelosztás fordulónapja: 2026. augusztus 5.
- A SunDell a 2026. július 28. napján megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta a Budapest XX. kerület, belterület 195046/56, Budapest XX. kerület, belterület 195046/57, Budapest XX. kerület, belterület 195046/59, Budapest XX. kerület, belterület 195046/60, Budapest XX. kerület, belterület 195046/61 és Budapest XX. kerület, belterület 195046/62 helyrajzi számok alatt nyilvántartott, természetben 1202 Budapest, Nagykörösi út 277., 1202 Budapest, Nagykörösi út 279. és 1202 Budapest, Nagykörösi út 281. számok alatt található ingatlanokat. A hasznosítási cél ingatlanfejlesztés.
- A SunDell közgyűlésének határozata alapján 2026. augusztus 5-i fordulónappal lebonyolította részvényeinek 1:20 arányú felosztását.

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