

KOPASZI GÁT KFT.
KONSZOLIDÁLT, NEM AUDITÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK 2022. június 30-ával végződő pénzügyi időszakra
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS)
(ahogyan azokat az EU befogadta) összhangban

Budapest, 2022. szeptember 23.



Nagy Gábor és Fodor Tamás
Ügyvezető igazgatók

TARTALOMJEGYZÉK

Évközi konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	1
Évközi konszolidált eredménykimutatás	2
Évközi konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	3
Évközi konszolidált saját tőke változásainak kimutatása	4
Évközi konszolidált Cash-Flow-ra vonatkozó kimutatás	5
1. Általános tájékoztatás	6
2. Számviteli politika összefoglalása	7
3. Immateriális javak	18
4. Telkek	18
5. Gépek és berendezések	19
6. Befektetési célú ingatlanok	19
7. A valós érték meghatározására alkalmazott módszerek	21
8. Készletek	23
9. Fedezetül szolgáló eszközök	24
10. Vevők	24
11. Adókövetelések	24
12. Egyéb követelések	24
13. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	25
14. Hitelek és kölcsönök	25
15. Kötvénykötelezettségek	28
16. Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek	28
17. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	29
18. Céltartalékok	29
19. Szállítók	30
20. Adófizetési kötelezettségek	30
21. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	30
22. Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevétel	31
23. Nettó bérleti díj	31
24. Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	31
25. Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége	31
26. Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	32
27. Adminisztrációs költségek	32
28. Pénzügyi eredmény	33
29. Nyereségadók	33
30. Tranzakciók kapcsolt felekkel	34
31. Kockázatok kezelése	35
32. A Csoport által indított peres, illetve nem peres eljárások	36
33. Mérleg fordulónap utáni események	36
34. Felelősségvállaló nyilatkozat	36
35. A konszolidált pénzügyi kimutatások jóváhagyása	36

KOPASZI GÁT KFT.
ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZETRE VONATKOZÓ KIMUTATÁS (nem auditált)
A 2022. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ PÉNZÜGYI IDŐSZAKRA
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Évközi konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2022. június 30.	2021. december 31.
Immateriális javak	3	5 084	4 927
Telkek	4	19 213 276	24 541 924
Gépek és berendezések	5	250 674	261 002
Befektetési célú ingatlanok	6	163 089 009	153 672 251
Halasztott adó követelés	29	62 063	39 541
Befektetett eszközök összesen		182 620 106	178 519 645
Készletek	8	35 809 295	20 396 117
Vevők	10	584 403	1 354 341
Adókövetelések	11	358 961	256 909
Egyéb követelések	12	8 111 445	10 548 749
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	13	76 938 611	27 451 712
Forgóeszközök		121 802 715	60 007 828
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		304 422 821	238 527 473
Jegyzett tőke		4 211 000	4 211 000
Tőketartalék		23 082 320	23 082 320
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet		-422 038	-479 966
Átértékelési tartalék		6 789 625	7 209 872
Eredménytartalék		80 678 468	60 490 328
Adózott nyereség/(veszteség)		5 677 957	20 134 998
SAJÁT TŐKE		120 017 332	114 648 552
Hitelek és kölcsönök	14	62 961 699	51 415 774
Kötvénykötelezettségek	15	89 369 304	-
Halasztott adó kötelezettség	29	4 373 892	4 086 261
Céltartalékok	18	-	166 993
Bérlők kauciója		347 463	273 163
Egyéb kötelezettségek	17	476 850	334 318
Hosszú lejáratú kötelezettségek		157 529 208	56 276 509
Hitelek	14	45 554	51 073 936
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek	16	15 271 364	7 157 977
Céltartalékok	18	144 879	466 248
Szállítók	19	8 881 965	6 123 787
Adófizetési kötelezettségek	20	209 419	705 695
Egyéb kötelezettségek	21	2 323 100	2 074 769
Rövid lejáratú kötelezettségek		26 876 281	67 602 412
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		184 405 489	123 878 921
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		304 422 821	238 527 473

Évközi konszolidált eredménykimutatás

	Jegyzet	2022. június 30.	2021. június 30.
Bérleti díj bevétel	22, 23	1 072 129	601 751
Szolgáltatási díj bevétel	22, 23	596 168	443 660
Bérlemények egyedi kialakítási díja	22, 23	619 678	-
Szolgáltatási díjak költsége	23, 24	-134 321	-106 133
Ingatlan működtetési költségek	23, 24	-591 303	-487 608
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	23, 24	-844 314	-
Nettó bérleti díj		718 037	451 670
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	22, 25	4 076 774	4 702 737
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	22, 25	278 272	69 651
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	25	-2 148 614	-3 015 617
Kulcsrakész ingatlanok elszámolt értékvesztése	25	-	-
Eladott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	25	-1 297 004	-
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	25, 26	514 087	71 540
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége		1 423 515	1 828 311
Adminisztrációs költség	27	-2 217 493	-1 988 078
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	6,7	987 101	8 326 630
Marketing költség		-167 950	-161 626
Működési nyereség/(veszteség)		743 210	8 456 907
Leányvállalat eladásából származó nyereség	28	-	764 566
Pénzügyi bevétel	28	10 163 866	1 019 693
Pénzügyi ráfordítás	28	-4 423 700	-3 630 236
Pénzügyi nyereség/(veszteség)	28	5 740 166	-1 845 977
Adózás előtti eredmény		6 483 376	6 610 930
Jövedelemadók	29	-805 419	-859 884
Adózott eredmény		5 677 957	5 751 046

Évközi konszolidált átfogó jövedelemkimutatás

	Jegyzet	2022. június 30.	2021. június 30.
Adózott eredmény		5 677 957	5 751 046
Telkek ártértékelési különbözete		-593 100	-
Telkek ártértékelési különbözete halasztott adó hatás		225 995	-
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet		57 928	462 367
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban elszámolható egyéb átfogó jövedelem		-309 177	462 367
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban nem elszámolható egyéb átfogó jövedelem		-	-
Tárgyévi összes átfogó jövedelem		5 368 780	6 213 413

KOPASZI GÁT KFT.
ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL (nem auditált)
A 2022. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ PÉNZÜGYI IDŐSZAKRA
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Évközi konszolidált saját tőke változásainak kimutatása

	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Törzstőke	Beszámolási pénznemre történi átszámítás miatti átváltási különbözlet	Átértékelési tartalék	Egyéb tartalékok	Eredmény- tartalék	Tartalékok	Külső tulajdonos részese	Saját tőke
2020. december 31.	4 211 000	23 082 320	27 293 320	-550 077	8 765 375	603 339	59 220 216	68 038 853	8 824 525	104 156 698
<i>Devizaváltozás hatása</i>	-	-	-	462 367	-	-	-	462 367	-	462 367
<i>Telkek valós érték változása</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Átfogó jövedelem</i>	-	-	-	462 367	-	-	-	462 367	-	462 367
<i>Telkek eladásakor realizált valós értéke</i>	-	-	-	-	-119 872	-	119 872	-	-	-
<i>Telkek apportértékének kiigazítása</i>	-	-	-	-	48 822	-	-476	48 346	-	48 346
<i>Adózott eredmény:</i>	-	-	-	-	-	-	5 751 046	5 751 046	-	5 751 046
<i>Auratus 51% részesedés eladása</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-8 824 525	-8 824 525
2021. június 30.	4 211 000	23 082 320	27 293 320	-87 710	8 694 325	603 339	65 090 658	74 300 612	-	101 593 932
	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Törzstőke	Beszámolási pénznemre történi átszámítás miatti átváltási különbözlet	Átértékelési tartalék	Egyéb tartalékok	Eredmény- tartalék	Tartalékok	Külső tulajdonos részese	Saját tőke
2021. december 31.	4 211 000	23 082 320	27 293 320	-479 966	7 209 872	-	80 625 326	87 355 232	-	114 648 552
<i>Devizaváltozás hatása</i>	-	-	-	57 928	-	-	-	57 928	-	57 928
<i>Telkek valós érték változása</i>	-	-	-	-	-593 100	-	-	-593 100	-	-593 100
<i>Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása</i>	-	-	-	-	225 995	-	-	225 995	-	225 995
<i>Átfogó jövedelem</i>	-	-	-	57 928	-367 105	-	-	-309 177	-	-309 177
<i>Telkek realizált valós értéke</i>	-	-	-	-	-53 142	-	53 142	-	-	-
<i>Adózott eredmény:</i>	-	-	-	-	-	-	5 677 957	5 677 957	-	5 677 957
2022. június 30.	4 211 000	23 082 320	27 293 320	-422 038	6 789 625	-	86 356 425	92 724 012	-	120 017 332

Évközi konszolidált Cash-Flow-ra vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2022. június 30.	2021. június 30.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		6 483 376	6 610 930
Értécsökkenési leírás, amortizáció	3,5	45 427	44 673
Értékvesztés, selejtezés, leírás	6.2, 25	1 237 004	-
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	6	-987 101	-8 326 630
Leányvállalatok értékesítésének a nyeresége	28	-	-764 566
Kamatráfordítás	28	4 272 100	2 837 617
Kamatbevétel	28	-1 362 881	-51
Nem realizált árfolyamveszteség	28	-7 649 802	764 927
Összesen		2 038 123	1 166 900
Működőtőke változásai			
Vevőkövetelések állományváltozása	10	769 938	-233 048
Készletek állományváltozása	8	-11 670 394	-1 128 764
Egyéb követelések állományváltozása	12	2 437 304	-3 668 834
Vevőkkel szembeni kötelezettség változása	16	8 113 387	11 318 792
Céltartalékok képzése / (feloldása)	18	-488 362	-331 038
Szállítók állományváltozása	19	2 758 177	-4 408 297
Egyéb kötelezettségek állományváltozása	21	465 164	523 621
Fizetett nyereségadó		-912 642	-1 938 004
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáram		3 510 695	1 301 328
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Tárgyi eszközök, immateriális javak beszerzése	3,5,6	-9 701 917	-20 886 100
Tárgyi eszközök eladásából származó jövedelem		-	-
Leányvállalatok értékesítése	30.4	-	13 729 067
Kapott kamat		1 362 881	51
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáram		-8 339 036	-7 156 982
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hitelfelvétel	14	9 894 467	13 985 736
Hiteltörlesztés	14	-51 070 261	-10 542 481
Kötvénykibocsátás	15	96 915 052	-
Fizetett kamat		-510 055	-922 426
Pénzügyi tevékenységből származó nettó pénzáram		55 229 203	2 520 829
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek az év elején	13	27 451 712	29 591 315
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek árfolyamvesztesége		-913 963	251 028
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek növekedése/ (csökkenése)		50 400 862	-3 334 825
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az év végén	13	76 938 611	26 507 518

1. Általános tájékoztatás

A Kopaszi Gát Kft. (a továbbiakban „Kopaszi Gát Kft.” vagy „a Társaság”) leányvállalataival együtt alkotja a Kopaszi Gát Csoportot (a továbbiakban „a Csoport”). A Társaság 2015. július 17-én alakult meg. Cégjegyzékszám: 01-09-270180, adószáma: 25352500-2-43. A Társaság székhelye 1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. emelet. A Társaság alaptevékenysége: saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Csoport webcíme: www.Budapart.hu.

A Társaság pénzügyi (üzleti) éve a január 1-től december 31-ig tartó időszakra vonatkozik. A Csoport dolgozóinak átlagos állományi létszáma 2022 első félévében 12,4 fő (2021: 12,4 fő).

1.1. Tulajdonosok és a törzstőke

A pénzügyi kimutatásokban az anyavállalat jegyzett tőkéje 4.211.000 EUR (2021: 4.211.000 EUR). 2022. április 7-én változás történt a tulajdonosi struktúrában, melynek eredményeképpen a Kopaszi Gát Kft. tulajdonosi szerkezete a következő volt 2022. június 30-án:

Tulajdonos megnevezése	Székhely	Tulajdoni hányad	Szavazati arány
Market Asset Management Zrt.	1123 Budapest, Alkotás 55-61.	16,50%	16,50%
4Z Investments Zrt.	1123 Budapest, Alkotás 53. F. Ép. II. em.	26,00%	26,00%
Sinus Investment Zrt	1023 Budapest, Vérhalom u.12-16. I. ép.	15,75%	15,75%
DAM Invest Kft.	1011 Budapest, Ponty utca 16. alagsor 1.	41,75%	41,75%
Összesen		100,00 %	100,00 %

A Társaság tulajdonosi szerkezete 2021. december 31-én a következő volt:

Tulajdonos megnevezése	Székhely	Tulajdoni hányad	Szavazati arány
Market Asset Management Zrt.	1123 Budapest, Alkotás 55-61.	49,9%	49,9%
4Z Investments Zrt.	1123 Budapest, Alkotás 53. F. Ép. II. em.	26,0%	26,0%
Sinus Investment Zrt	1023 Budapest, Vérhalom u.12-16. I. ép.	24,1%	24,1%
Összesen		100 %	100 %

1.2. A vezetőség

A Társaság létesítő okirata alapján a Társaság taggyűlésének hatáskörébe tartozó kérdésekben az egyes taggyűlési határozatok elfogadásához 50% plusz egy szavazatot írnak elő, így legalább két tulajdonos egyetértése szükséges – többek között – a Társaság jóváhagyott üzleti tervének meghatározására, vezető tisztségviselőinek megválasztására.

Az ügyvezetői tisztséget 2021. április 30-ig dr. Nádasdy Bence (1034 Budapest, Makovecz Imre u. 21. fszt. 1a.) önműködően, azt követően Dúl Zita (1145 Budapest, Gyarmat u. 17.), illetve Fodor Tamás (2000 Szentendre, Sztaravodai út 51. 1. a céget együttesen képviselve töltötték be. Dúl Zita 2022. június 30-ával távozott a cégtől, helyette az ügyvezetői feladatokat – Fodor Tamással együttesen – 2022. június 7-től Nagy Gábor (1138 Budapest, Sóllyatér u. 4. A. lépcsőház 6. emelet 4.) látja el.

1.3. A cégcsoport tevékenysége

A Kopaszi Gát Kft. (holding központ) alakulásának célja a Kopaszi gáton található, vendéglátó egységeket és működő parkot tartalmazó terület, az azt körbevevő építési telkek, valamint a Lágymányosi Öböl területének egy társaság tulajdonában történő összpontosítása.

Az 54 hektárnyi területen 2016-ban Budapart néven egy Magyarországon unikálisnak számító ingatlan beruházás kezdődött meg. Tervek szerint a fejlesztés eredményeként az elkövetkező 8-10 évben mintegy 15 társasház, 13 irodaház és egy hotel jön létre. A városnegyedben így 250 ezer m² iroda, 15 ezer m² kereskedelmi terület és 3 ezer darab lakás épül fel.

Magyarország Kormánya a projektet is magába foglaló Ingatlanfejlesztéssel összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket a 105/2016. (V.13.) számú Kormányrendelettel nemzeti gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította.

A vállalkozás további üzleti célja a már kiépült, mintegy 17 hektár magántulajdonban álló, de a nagyközönség előtt megnyitott park teljes körű üzemeltetése, az itt már korábban megépült vendéglátó egységek bérbeadás útján történő hasznosítása.

A Kopaszi Gát Kft. a tulajdonában lévő telkeket a várható fejlesztések ütemében önálló projektársaságokba apportálja. Tervek szerint a terület 6 fázisban épül be 2017-2029 között. Mindegyik ingatlan fejlesztés (mostani ismereteink szerint 26 db) külön projektben valósul meg. A megújuló városnegyedet határoló utak mentén irodaházak ölelik majd körbe a leendő társasházakat. A két funkció között csökkentett gépjárműforgalmú bevásárlóutca számos vendéglátóegységgel kerül kialakításra. A tervek szerint több sportpálya, egy hotel, óvoda, fitness/spa létesítmények is hozzájárulnak az itt lakók és dolgozók feltöltődésének ebben a kényelmes, nyugodt, mégis élettel teli új városrészben.

2. Számviteli politika összefoglalása

2.1. A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) első alkalmazása

A 2020. december 31-ével zárult évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatások voltak az elsők, amelyeket a Csoport az IFRS-nek (ahogyan azt az EU befogadta) és az IFRS Értelmezési Bizottság által kiadott értelmezésekkel (IFRIC) összhangban készített, tekintettel arra, hogy

- a Csoport konszolidált beszámoló készítésére először 2021. január 1-jét követően kötelezett a magyar számviteli törvény szerint
- a magyar számviteli törvény lehetővé teszi, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokat a Csoport ne a magyar számviteli törvényben foglalt magyar számviteli elvek szerint, hanem a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak (ahogyan azokat az EU befogadta) szerint készítse, akkor is, ha az egyedi beszámolók továbbra is a magyar számviteli elveknek megfelelően készülnek.

A fentiek alapján a Csoport vezetősége úgy döntött, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokat az IFRS (ahogyan azt az EU befogadta) szerint készíti el, illetve, hogy ezt elsőnek 2020. december 31-ével készíti el, önkéntes alapon, az összehasonlítási alapul szolgáló 2019. december 31-i adatokkal együtt a számviteli politika összefoglalójában részletezett elvek alapján. A 2020. december 31-i éves konszolidált beszámoló elkészítése során a Csoport konszolidált pénzügyi helyzetéről 2019. január 1-jével, a Csoport IFRS-re való áttérésének napján készült el a nyitókimutatás.

A fentiekkel összhangban a Csoport 2020. december 31-i konszolidált pénzügyi kimutatásai az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottság által kiadott értelmezésekkel (IFRIC) összhangban készült. Minden, a Nemzetközi Számviteli Standardok Testület (IASB) által kiadott, a konszolidált pénzügyi kimutatások készítésének időpontjában hatályos és a Csoportra is releváns IFRS szabályt befogadott az EU.

2.2. A beszámoló készítésért és könyvvizsgálataért felelős személyek

Az IFRS konszolidált beszámoló összeállításáért felelős az Eurocliens Kft (1133 Budapest, Ipoly u. 8. 6. emelet 8, MKVK regisztrációs szám: 004198) az Eurocliens Kft. személy szerint felelős munkatársa: Buzás Dóra (1133 Budapest, Ipoly u. 8. 6. emelet 8, MKVK regisztrációs szám: 005614)

A jelen Évközi Pénzügyi Kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

2.3. A konszolidált pénzügyi kimutatások készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elve alapján készültek, amely elv azon a feltételezésen alapul, hogy a Csoport képes a működőképességét fenntartani az előrelátható jövőben, amely a mérleg fordulónapját követő legalább 12 hónap. A Csoport politikáinak és folyamatainak célja a csoport tőke-, pénzügyi és likviditási kockázatainak megbízható kezelése.

2.4. Az alkalmazott standardok és értelmezések

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásai az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottság által kiadott értelmezésekkel (IFRIC) összhangban készült. Minden, a Nemzetközi Számviteli Standardok Testület (IASB) által kiadott, a konszolidált pénzügyi kimutatások készítésének időpontjában hatályos és a Kopaszi Gát Csoportra is releváns IFRS szabályt befogadott az EU.

2.5. Leányvállalatok konszolidációja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Kopaszi Gát Kft.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában.

- Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport a befektetéséből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység irányítása révén képes befolyásolni ezen hozamokat.
- Irányítás akkor áll fenn, ha a befektetőt meglévő jogai képessé teszik a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység lényeges tevékenységeinek befolyásolására. Lényeges tevékenységek azok, melyek meghatározzák a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység hozamait.

A Csoport tagjai valamennyien Magyarországon bejegyzett társaságok, székhelyük együttesen 1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. em.

A konszolidált pénzügyi kimutatás a Kopaszi Gát Kft. és leányvállalatai éves pénzügyi kimutatásainak a Csoporton belül egyenlegek (beleértve a közbeni eredményt is) kiszűrése utáni tételeit tartalmazza. A konszolidációba a Társaság valamennyi leányvállalatát bevontuk. Az év folyamán alapított, megszerzett vagy értékesített leányvállalatok eredményét az alapítás, vagy megszerzés időpontjától, illetve az értékesítés időpontjáig tartalmazza. A konszolidált pénzügyi kimutatások az IFRS-ben alkalmazott értékelési elveknek megfelelően (ahogyan azokat az EU befogadta) és az IFRS Értelmezési Bizottság által kiadott értelmezésekkel (IFRIC) összhangban készültek. A konszolidált pénzügyi kimutatások az eredeti bekerülési érték elvének alkalmazásával készült, kivéve azon eszközöket, amelyeket a számviteli politika szerint valós értéken mutat be a Csoport.

A konszolidációba bevont valamennyi leányvállalat Magyarországon bejegyzett társaság köre a következő 2022. június 30-án és 2021. december 31-én:

Leányvállalat neve	Alapítás dátuma	Fő tevékenysége	Adószám	Tulajdoni hányad		Szavazati arány	
				%		[%]	
				2022.06.30	2021.12.31	2022.06.30	2021.12.31
Budapest Albellus Kft.	2017. február 20.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897252-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest Stellata Kft.	2017. február 20.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897276-2-43	100%	100%	100%	100%
Bpart Gavia Kft.	2017. február 20.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897300-2-43	100%	100%	100%	100%
Bpart Tower Kft.	2017. február 20.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897290-2-43	100%	100%	100%	100%
Bpart Aspius Kft.	2017. szeptember 1.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26142311-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest Ballerus Kft.	2018. január 19.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26250140-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest Silurus Kft.	2018. június 18.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26375164-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest Barbus Kft.	2018. június 18.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26375140-2-43	100%	100%	100%	100%
Bpart Lucius Kft.	2018. június 18.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26375157-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest Carassius Kft.	2020. szeptember 2.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776949-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest Tilla Kft.	2020. szeptember 2.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776956-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest Asset Management Kft.	2021. május 19.	Bérbeadási tevékenység	27427989-2-43	100%	100%	100%	100%

A kisebbségi tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész – amennyiben van ilyen – a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Üzleti kombinációk esetében a kisebbségi tulajdonosok részesedése vagy valós értéken, vagy a megszerzett vállalat nettó eszközeinek valós értékéből a kisebbségi tulajdonosokra jutó összeg értékében kerül meghatározásra. Az akvizíciót követően a kisebbségi tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett vállalat tőkéjében bekövetkező változások kisebbségi tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a kisebbségi tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet. A Csoport leányvállalatokban meglevő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a kisebbségi tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglevő részesedések változását. A kisebbségi tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a Társaság tulajdonosaira jutó érték.

2.6. A Csoport tagjai és projektjeik

A Csoport tagjai fő tevékenysége és projektjeik a következők:

Kopaszi Gát Kft.

A Kopaszi Gát Kft. a Kopaszi gáton a tulajdonában lévő fejlesztési telkeket a várható fejlesztések ütemében önálló projektársaságokba apportálja. A tervek szerint a területen épül fel az új Budapest városnegyed, amely 6 fázisban készül el 2017-2029 között. Mindegyik ingatlan fejlesztés (mostani ismereteink szerint 26 db) külön projektcégekben valósul meg.

Budapest Albellus Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRA jelű 161 lakásos társasházának ingatlanait 2017-2019 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt megkapta, 2019. szeptemberében elkezdődött a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. Tekintettel a tényre, hogy az eddig el nem adott üzlethelyiségeket a vezetőség döntése alapján a Csoport egy külön eszközközrelő társaságban – az erre a célra létrehozott BudaPart Asset Management Kft-ben - gyűjti össze 2022. második felében, amely azokat továbbra is bérbeadva, befektetési ingatlanként kívánja a jövőben hasznosítani, így az üzlethelyiségeket átsoroltuk a befejezett befektetési ingatlanok közé 2021 folyamán. A még eladó tárolókat és parkolókat továbbra is befejezett, eladási célú ingatlanként tartjuk nyilván a készletek között 2022. június 30-án.

Budapest Stellata Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRC jelű 106 lakásos társasházának ingatlanait 2017-2019 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt megkapta, 2019. októberében elkezdődött a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. Tekintettel a tényre, hogy az eddig el nem adott üzlethelyiségeket a vezetőség döntése alapján a Csoport egy külön eszközközrelő társaságban – az erre a célra létrehozott Budapest Asset Management Kft-ben - gyűjti össze 2022. második felében, amely azokat továbbra is bérbeadva, befektetési ingatlanként kívánja a jövőben hasznosítani az üzlethelyiségeket átsoroltuk a befejezett befektetési ingatlanok közé 2021 folyamán. A még eladó tárolókat és parkolókat továbbra is befejezett, eladási célú ingatlanként tartjuk nyilván a készletek között 2022. június 30-án.

Bpart Gavia Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRB jelű 253 lakásos társasházának ingatlanait 2018-2020 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt megkapta, 2020. júliustól elkezdődött a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. Tekintettel a tényre, hogy az eddig el nem adott üzlethelyiségeket a vezetőség döntése alapján a Csoport egy külön eszközközrelő társaságban – az erre a célra létrehozott Budapest Asset Management Kft-ben - gyűjti össze 2022. második felében, amely azt bérbeadva, befektetési ingatlanként kívánja a jövőben hasznosítani, így az üzlethelyiségeket átsoroltuk a befejezett befektetési ingatlanok közé 2021 folyamán. A még eladó tárolókat és parkolókat továbbra is befejezett, eladási célú ingatlanként tartjuk nyilván a készletek között 2022. június 30-án.

Bpart Tower Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRD jelű 114 lakásos társasházának ingatlanait 2018-2020 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt megkapta, 2020. júliustól elkezdődött a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. Tekintettel a tényre, hogy az eddig el nem adott üzlethelyiségeket a vezetőség döntése alapján a Csoport egy külön eszközkezelő társaságban – az erre a célra létrehozott Budapest Asset Management Kft-ben - gyűjti össze 2022. második felében, amely azokat továbbra is bérbeadva, befektetési ingatlanként kívánja a jövőben hasznosítani, így az üzlethelyiségeket átsoroltuk a befejezett befektetési ingatlanok közé 2021 folyamán. A még eladó tárolókat és parkolókat továbbra is befejezett, eladási célú ingatlanként tartjuk nyilván a készletek között 2022. június 30-án.

Budapest Ballerus Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRE jelű 182 lakásos társasházának ingatlanait 2018-2021 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt megkapta, 2021. júniustól elkezdődött a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. Tekintettel a tényre, hogy az eddig el nem adott üzlethelyiségeket a vezetőség döntése alapján a Csoport egy külön eszközkezelő társaságban – az erre a célra létrehozott Budapest Asset Management Kft-ben - gyűjti össze 2022. második felében, amely azokat továbbra is bérbeadva, befektetési ingatlanként kívánja a jövőben hasznosítani, így az üzlethelyiségeket átsoroltuk a befejezett befektetési ingatlanok közé 2021 folyamán. A még eladó tárolókat és parkolókat továbbra is befejezett, eladási célú ingatlanként tartjuk nyilván a készletek között 2022. június 30-án.

Bpart Aspius Kft.

A Társaság fejlesztí a Budapest városnegyed BOE jelű, 19 746 m² bérbeadható területtel rendelkező Irodaházat 2018-2021 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt 2021. június 30-án kapta meg. A 2021. év második félévében az egyedi bérleményi kialakítások kezdődtek meg. A fennmaradó területre vonatkozóan aktív tárgyalások folynak.

Budapest Silurus Kft.

A Társaság 2021. májusában megvásárolta a Budapest Barbus Kft. tulajdonában lévő telek egy részét, melyen a BOG jelű, 8 738 m² bérbeadható területtel rendelkező irodafejlesztést kívánja megvalósítani. A Társaság ingatlana a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok között szerepel a mérlegben 2022 június 30-án és 2021. december 31-én is. Az irodaépület kivitelezését 2021 márciusában megkezdték.

Budapest Barbus Kft.

A Társaság 2021 májusában eladta telke egy részét a BudaPart Silurus Kft-nek, amely az eladott telekrészen irodafejlesztést tervez, míg a Budapest Barbus Kft. a megmaradt telekrészen egy 7 493 m² bérbeadható területtel rendelkező szállodafejlesztést valósít meg. A Társaság ingatlana a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok között szerepel a mérlegben 2022 június 30-án és 2021. december 31-én is. Az hotelépület kivitelezését 2021 áprilisában megkezdték.

Bpart Lucius Kft.

A Társaság 2021. április 30-ig jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végzett MNB engedéllyel, minimális árbevétellel és költséggel, majd 2021 szeptemberében főtevékenysége módosításra került Saját tulajdonú ingatlan adásvételére. A Társaság célja a BRL jelű, 140 lakásból álló lakóingatlan fejlesztése, melyhez a szükséges telek 2022. január 12-én apportálásra került. A lakóingatlan kivitelezését 2021 decemberében megkezdték.

Budapest Carassius Kft.

A Társaság célja a BRG jelű, 180 lakásból álló lakóingatlan fejlesztése, melyhez a szükséges telek 2022. április 1-én apportálásra került. A lakóingatlan kivitelezését 2022 áprilisában megkezdték.

Budapest Tilia Kft.

A Társaságba 2021. február 12-én apportálta a Kopaszi Gát Kft. a Budapest városnegyed BRF jelű ingatlanát. A lakóépületben kialakításra kerül 185 lakás illetve a kapcsolódó kocsibeállók és tárolók, valamint 4 üzlethelyiség és egy orvosi rendelő.

Budapest Asset Management Kft.

A Társaság 2021. május 19-i dátummal került megalapításra a lakóingatlanokban létesített üzlethelyiségek kezelése céljából. Várhatóan 2022. második félévében kerülnek átvételre az ingatlanok.

2.7. Devizaműveletek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális pénzneme az euró (EUR). A Csoport beszámolási pénzneme szintén az euró (EUR). A Csoport tagjainak pénzügyi beszámolóiban az adatok az adott társaság elsődleges működési környezetének pénznemében ("funkcionális pénznem") szerepelnek, az alábbiak szerint:

Leányvállalat neve	Főtevékenység	Pénznem	
		2022. június 30.	2021. december 31.
Budapest Albellus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Budapest Stellata Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Bpart Gavia Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Bpart Tower Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Bpart Aspius Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
Budapest Ballerus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Budapest Silurus Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
Budapest Barbus Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
Bpart Lucius Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Budapest Carassius Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Budapest Tilla Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Asset Management Kft.	Bérbeadási tevékenység	HUF	HUF

A devizaműveletek a tranzakció napján érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre. Az ilyen tranzakciók elszámolásakor keletkező, illetve a devizában nyilvántartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek év végén esedékes átértékeléséből származó árfolyamvesztés és árfolyamnyereség az eredménykimutatásban (pénzügyi eredmény) kerül elszámolásra.

A Csoport azon tagvállalatainak, amelyek a pénzügyi kimutatások pénznemétől eltérő funkcionális pénznemmel rendelkeznek, eredménykimutatásai és mérlegei az alábbi módon kerülnek átváltásra a pénzügyi kimutatások pénznemére:

- az eszközök és kötelezettségek az adott mérlegfordulónapon érvényes záróárfolyamon kerülnek átváltásra;
- a saját tőke tételei historikus árfolyamon kerülnek átváltásra
- az eredménykimutatás tételei az MNB által az évben jegyzett napi záróárfolyamok éves átlagán lett átváltva
- minden árfolyamváltásból adódó különbözet a konszolidált egyéb átfogó jövedelem-kimutatásban (halmazott átváltási különbözetként) kerül elszámolásra.

2.8. Immateriális javak

Az immateriális javakat megszerzéskor bekerülési értéken veszi nyilvántartásba a Csoport. Az immateriális javakat akkor mutatja ki, ha valószínű, hogy az eszközökhöz kapcsolódó jövőbeli gazdasági hasznok befolyának, és az eszköz költsége megbízhatóan megállapítható. Az immateriális javakat bekerülési értéken, a halmazott amortizáció és az esetleges halmazott értékvesztés levonásával tartja nyilván. Az immateriális javak amortizációját lineáris módszerrel, a hasznos élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján állapítja meg. Az amortizációs időszak és az amortizációs módszer felülvizsgálatára évente a pénzügyi év végén kerül sor. Az éves amortizációs kulcs mértéke 10-33%, amelyet lineárisan számol el a Csoport.

2.9. Telkek

A telkeket valós értékükön mutatja be a Csoport, amely tükrözi a beszámoló időpontjában érvényes piaci viszonyokat. A valós érték különbözetet az egyéb átfogó jövedelemmel szemben, a saját tőkében mutatja ki a Csoport. Ezen ingatlanok fordulónapi valós értékét független külső szakértő értékbecslése alapján határozza meg a Csoport. A szakértő (ESTON International Kft.) a telkek értékelését a piaci összehasonlító és a maradványértékelési módszerrel is elvégezte és a maradványértékelési módszer eredményét tekintette az ingatlanra érvényes becslt értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt.

2.10. Gépek és berendezések

A gépek és berendezéseket a halmazott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értékükön mutatjuk be. Értékesítéskor vagy egyéb jogcímen történő állomány csökkenéskor az eszközök bruttó értéke, halmazott értékcsökkenése és halmazott értékvesztése, ha van, kivételre kerül a könyvekből, a felmerülő nyereség vagy veszteség az eredmény kimutatásban kerül elszámolásra. Az üzembe helyezést követően felmerülő költségek, mint a karbantartás vagy javítás az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a felmerülésükkel egy időben. Az éves amortizációt lineárisan számolja el a Csoport az adott eszköz hasznos élettartamára elosztva, maradvány érték nélkül. Az alkalmazott leírási kulcsok a következők:

- Gépek, berendezések 6% - 33%

A bérelt berendezéseken végzett felújítások aktivált értékének az értékcsökkenése a várható hasznos élettartam és a bérleti időszak közül a rövidebb alapján történik. A pénzügyi kimutatásokban bemutatott időszakban a Csoport nem rendelkezett ilyen eszközökkel.

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon megfelelő tükrötetése érdekében.

2.11. Eszközök értékvesztése

Az amortizáció vagy értékcsökkenés tárgyát képező eszközök értékét minden olyan alkalommal felülvizsgálja a Csoport, amikor az események vagy a körülmények változásai azt jelzik, hogy a könyv szerinti érték nem fog megtérülni. Az értékvesztés miatti veszteség az az összeg, amennyivel az eszköz könyv szerinti értéke magasabb, mint annak megtérülési értéke. A megtérülési érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és használati értéke közül a magasabb. Az értékvesztés felmérése céljából az eszközök csoportosítása azokon a legalacsonyabb szinteken történik, ahol elkülönített cash flow-k azonosíthatók (pénztermelő egységek). Az értékvesztés miatti veszteség utólagos visszafizetéskor az eszköz (pénztermelő egység) könyv szerinti értékét a megtérülő összegére növeli, úgy, hogy a megnövelt könyv szerinti érték nem haladhatja meg azt a könyv szerinti értéket, amelyet akkor határozott volna meg, ha az előző években az eszközre (pénztermelő egységre) értékvesztés miatti veszteséget nem számolt volna el. A Csoport legkisebb pénztermelő egységként az egyedi, önállóan működő leányvállalatokat határozza meg.

2.12. Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok fejlesztési telkekből, illetve olyan kész, vagy még fejlesztés alatt álló épületekből állnak, amelyeket a potenciális jövőbeni felértékelődés miatt, illetve a célból tart a Csoport, hogy azokból bérleti díja származzon. A befektetési célú ingatlanokat a Csoport az alábbi három kategória szerint minősíti:

- Befektetési célú telkek
- Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok
- Befejezett befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú telkek és a már befejezett befektetési célú ingatlanokat a Csoport valós értéken, míg a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanokat befejezésükig bekerülési értéken tartja nyilván, amely magában foglalja a beszerzésükkel kapcsolatos tranzakciós költségeket, illetve a fejlesztésük során felmerülő költségeket.

A fejlesztési telkek és a befejezett befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából származó nyereség vagy veszteség bekerül a vonatkozó időszak eredményébe, figyelembe véve az értékváltozás halasztott adó hatását is.

A befektetési célú ingatlanokat akkor vezeti ki a Csoport a könyvekből, amikor eladták őket, vagy valami okból végérvényesen megsemmisültek. Az értékesítéssel kapcsolatos valamennyi költséget az eredménnyel szemben számolja el a Csoport.

Amennyiben a Csoport úgy dönt, hogy

- egy befektetési célú ingatlant értékesít, vagy más módon, nem bérbeadás céljával használ, akkor átsorolja azt az értékesítendő ingatlanok, illetve a saját használatú ingatlanok közé
- egy korábban nem befektetési célból tartott ingatlant a továbbiakban befektetési céllal használ, akkor átsorolja azt a saját használatú ingatlanok közül a befektetési célú ingatlanok közé.
- egy korábban eladási célból a készletek között tartott ingatlant a továbbiakban befektetési céllal használ, akkor átsorolja azt a készletek közül a befektetési célú ingatlanok közé.

Az átsorolás csak és kizárólag akkor történik meg, amikor a felhasználás módjának változását tényleges esemény támasztja alá, mint például a tulajdonos beköltözése az adott ingatlanba, vagy egy korábban saját használatú ingatlan kiadása egy új bérletnek, esetleg az eladási előkészületek megtétele.

2.12.1. Befejezett befektetési célú ingatlanok

A már befejezett és használatba vett befektetési célú ingatlanokat valós értékükön mutatja be a Csoport, amely tükrözi a beszámoló időpontjában érvényes piaci viszonyokat. Ezen ingatlanok fordulónapi valós értékét független külső szakértő értékbecslése alapján határozza meg a Csoport.

2.12.2. Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok

A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat a beszerzési értékükön mutatja be a Csoport. A beszerzési érték magában foglalja a Csoport valamennyi a fejlesztés során felmerült költségét, amely az adott ingatlanhoz szorosan köthető.

2.12.3. Befektetési célú telkek

A befektetési célú telkeket valós értékükön mutatja be a Csoport, amely tükrözi a beszámoló időpontjában érvényes piaci viszonyokat. Ezen ingatlanok fordulónapi valós értékét független külső szakértő értékbecslése alapján határozza meg a Csoport. A szakértő (ESTON International Kft.) a fejlesztési telkek értékelését a piaci összehasonlító és a maradványértékelési módszerrel is elvégezte és a maradványértékelési módszer eredményét tekintette az ingatlanra érvényes becsült értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt.

2.12.4. A befektetési célú ingatlanok valós érték hierarchiája

A befektetési célú ingatlanok valós értékének a hierarchiája attól függ, hogy azokat milyen adatforrások alapján határozták meg. Az adatforrások az alábbi szintekre sorolhatók be:

1. szint: Hasonló jellemzőkkel bíró eszközök és források nyilvános piacokon jegyzett (nem módosított) árai.
2. szint: Egyéb gyűjtési technikák, amelyek alapján a valós érték meghatározásához használt valamennyi jelentős adat és feltételezés közvetlenül, vagy közvetetten, de objektíven megfigyelhető és visszaegyeztethető
3. szint: Olyan gyűjtési technikák, amelyek nem a piacon objektíven megfigyelhető és visszaegyeztethető adatokat állítanak elő a valós érték meghatározásához használt valamennyi jelentősebb adat és feltételezés meghatározásához.

A Csoport a befektetési célú ingatlanjal közl a fejlesztési telkeit, valamint a befejezett és működő befektetési ingatlanjait mutatja be valós értékükön, amelyet 3. szintű adatok alapján határoznak meg. Az ezzel kapcsolatos részletes adatokat a 7. jegyzet tartalmazza.

2.13. Fejlesztés alatt álló és kulcsrakész eladásra szánt ingatlanok

A készletek között a Csoport eladásra szánt, befejezett, vagy még fejlesztés alatt álló ingatlanokat tart nyilván az elszámolt értékvesztéssel csökkentett, az értékvesztés visszaírt összegével növelt, bekerülési értéken.

Az eladásra szánt (kulcsrakész, vagy még fejlesztés alatt álló) ingatlanok bekerülési értéke magában foglalja a Csoport valamennyi, az adott ingatlan fejlesztése során felmerült költségét, amely az adott ingatlanhoz szorosan köthető, mindaddig, amíg az ingatlan be nem lett fejezve és megkapta a használatbavételi engedélyt.

A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken kerülnek bemutatásra. A nettó realizálható érték a rendes üzletmenet alapján becsült értékesítési ár és (a saját termelésű készleteknél) az elkészülésig még várhatóan felmerülő költségek, valamint a becsült értékesítési költségek különbségeként kerül meghatározásra.

2.14. Pénzügyi eszközök

Pénzügyi eszközök besorolása

A Csoport az IFRS 9 követelményeivel összhangban akkor, és csak akkor jelenít meg egy pénzügyi eszközt a pénzügyi helyzetére vonatkozó kimutatásában, amikor annak szerződéses feltételei rá vonatkozóvá válnak. Az IFRS 9 szerint a pénzügyi eszközöket kezdeti megjelenítésükkor a Csoport az alábbi három kategóriába sorolja be aszerint, hogy a továbbiakban milyen módszerrel fogja őket értékelni:

- amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök
- az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök
- az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök.

A pénzügyi eszközök e három kategóriába való kezdeti megjelenítéskori besorolása az adott pénzügyi eszköz mögötti szerződésből eredő pénzáramának jellemzői, illetve a Csoport pénzügyi eszközök kezelésére alkalmazott üzleti modellje alapján történik. A Csoport pénzügyi eszközök kezelésére vonatkozó üzleti modellje arra vonatkozik, hogy a Csoport az adott pénzügyi eszközökből származó pénzáramhoz, milyen módon kíván hozzájutni. Nevezetesen, hogy kizárólag az adott pénzügyi eszköz szerződéses feltételeiből fakadó pénzáramot (tőke, kamat) kívánja begyűjteni, vagy az adott pénzügyi eszköz későbbi eladásán keresztül, vagy esetleg e két lehetőség kombinálásával szeretne az adott eszközhöz kapcsolható pénzáramhoz jutni.

A Csoport a pénzügyi eszközt amortizált bekerülési értéken értékeli, ha mindkét alábbi feltétel teljesül:

- a pénzügyi eszközt abból a célból tartja a Csoport, hogy a pénzügyi eszköz szerződéses pénzáramát beszedje
- a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan pénzáramokat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetéseit.

A Csoport a pénzügyi eszközt az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékeli, ha mindkét alábbi feltétel teljesül:

- a pénzügyi eszközt abból a célból tartja a Csoport, hogy a pénzügyi eszköz szerződéses pénzáramát beszedje, illetve, amennyiben kedvező alkalom nyílik rá, akkor eladja a pénzügyi eszközt,
- a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan pénzáramokat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetéseit.

A Csoport a pénzügyi eszközt az eredménnyel szemben valós értéken értékeli, kivéve, ha azt – a fent felsorolt követelményeknek való megfelelés alapján - amortizált bekerülési értéken, vagy az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékeli. Mindazonáltal a kezdeti megjelenítéskor a gazdálkodó egység visszavonhatatlanul dönthet emellett, hogy az egyébként az eredménnyel szemben valós értéken értékelt egyes tőkeinstrumentumokba történő befektetés valós értékének későbbi változásait az egyéb átfogó jövedelemben mutatja be.

Pénzügyi eszközök értékelése

A kezdeti megjelenítéskor a pénzügyi eszközöket – a jelentős finanszírozási komponenst nem tartalmazó vevőkövetelések kivételével - a Csoport valós értékükön értékeli, a valós értéket növelve vagy csökkentve – amennyiben a pénzügyi eszköz nem az eredménnyel szemben valós értéken értékelt – azon tranzakciós költségekkel, amelyek közvetlenül a pénzügyi eszköz megszerzésének tulajdoníthatók.

A jelentős finanszírozási komponenst nem tartalmazó vevőköveteléseket kezdeti megjelenítésükkor az IFRS 15 standard szerint meghatározott üzleti áron értékeli a Csoport.

Pénzügyi eszközök értékvesztése

A Csoport a várható hitelezési veszteségre értékvesztést számol el az amortizált bekerülési értéken értékelt, valamint az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökre. A Csoport minden beszámolási fordulónapon értékeli, hogy az adott pénzügyi eszköz hitelkockázata jelentősen nőtt-e a kezdeti megjelenítés óta és ennek függvényében a várható – 12. havi, vagy élettartamra vonatkoztatva számolt – hitelezési veszteséggel megegyező mértékben értékvesztést számol el.

2.15. Vevőkövetelések

A vevőkövetelések a Csoport azon követeléseit képviselik, amelyek neki feltétel nélkül járnak az IFRS 15 szerint elszámolt szolgáltatásnyújtás, illetve termékértékesítés ellenértékeként, és amelyek kifizetése kizárólag az idő múlásával válik esedékké. A Csoport vevőköveteléseit jelentős finanszírozási komponenst nem tartalmaznak. A jelentős finanszírozási komponenst nem tartalmazó vevőköveteléseket kezdeti megjelenítésükkor az IFRS 15 standard szerint meghatározott üzleti áron értékeli a Csoport, a későbbiekben pedig amortizált bekerülési értéken, az effektív kamattal módosított alkalmazásával és az értékvesztés levonásával mutatja be a Csoport.

A vevőkövetelések esetén a Csoport az IFRS 9 által lehetővé tett egyszerűsített módszertan szerint számolja el a várható hitelezési veszteséget. Az egyszerűsített módszertan a Csoport alkalmazásában a következő: a fordulónapon 360 késétségi napszámot meghaladó vevőkövetelések állománya kerül értékvesztésként elszámolásra. A Csoport historikus tapasztalatok alapján úgy értékeli, hogy a 360 napot meghaladó késétségi napszámmal rendelkező vevőkövetelések 100%-os értékvesztése megfelelően konzervatív megközelítést jelent.

2.16. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A pénzeszközök a készpénzt és bankbetéteket foglalják magukban. A pénz-egyenértékesek olyan rövid távú, a beszerzéstől számított három hónapnál nem hosszabb lejáratú, magas likviditású befektetési formák, amelyek minimális értékváltozási kockázatot hordoznak és azonnal pénzeszközökre konvertálhatók.

2.17. Saját tőke

Jegyzett tőke és tartalékok

A jegyzett tőke és az eredménytartalék eredeti bekerülési értéken szerepelnek az éves beszámolóban. A keletkező árfolyam különbözet a saját tőkén belül az átváltási tartalékban kerül elszámolásra.

A konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő tartalékok értéke nem azonos a tulajdonosoknak kifizethető tartalékok összegével. Az osztalék mértékének meghatározására a Kopaszi Gát Kft. egyedi, a magyar számviteli szabályok szerint készített éves beszámolója szolgál.

Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási tartalék

A beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási tartalék azon vállalatok konszolidációja során keletkező átváltási különbözeteket tartalmazza, ahol a funkcionális pénznem eltér a Csoport beszámolási pénznemétől (euró). Amikor a kapcsolódó eszközök kivezetésre kerülnek, a felhalmozott deviza átváltási tartalék ugyanabban az időszakban kerül elszámolásra bevételként vagy ráfordításként (az eredménykimutatásban), amikor az értékesített eszközökből származó nyereség vagy veszteség.

Átértékelési tartalék

Az átértékelési tartalék a valós értéken kimutatott nem befektetési célú telkek valós értékre való átértékelési különbözetét tartalmazza csökkentve a vonatkozó halasztott adókötelezettség mértékével. Amikor az adott telket a Csoport értékesíti, akkor annak vételárát és bekerülési értékét az értékesítés időszakában számolja el az eredményben, míg a vonatkozó átértékelési különbözetet az eredménytartalékkal szemben oldja fel.

Osztalék

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

2.18. Pénzügyi kötelezettségek

A Társaság az IFRS 9 követelményeivel összhangban valamennyi pénzügyi kötelezettséget amortizált bekerülési értéken mutat ki, kivéve az alábbiakat:

- az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek. Ezeket a kötelezettségeket, köztük a kötelezettségnek minősülő származékos instrumentumokat, a későbbiekben valós értéken kell értékelni;
- az olyan pénzügyi kötelezettségek, amelyek akkor keletkeznek, amikor egy pénzügyi eszköz átadása nem felel meg a kivezetés feltételeinek, vagy amikor a folytatódó részvételi megközelítés alkalmazandó.
- pénzügyi garanciaszerződések. A kezdeti megjelenítést követően az ilyen szerződést a következők közül a magasabbik értéken kell értékelni
 - az elszámolt veszteség összege
 - a kezdetben megjelenített összeg, csökkentve a jövedelem halmozott összegével, amikor alkalmazandó
- elkötelezettségek a piaci kamatlábnál alacsonyabb kamatláb melletti hitelnyújtásra. Az ilyen elkötelezettséget a későbbiekben a következők közül a magasabbik értéken kell értékelni:
 - az elszámolt veszteség összege
 - a kezdetben megjelenített összeg, csökkentve a jövedelem halmozott összegével, amikor alkalmazandó
- felvásárló által megjelenített függő ellenérték az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard hatókörébe tartozó üzleti kombinációban. Az ilyen függő ellenértéket a későbbiekben valós értéken kell értékelni, a változásokat az eredményben elszámolva.

A Társaságnak továbbá a kezdeti megjelenítéskor visszavonhatatlanul az eredménnyel szemben valós értéken értékeltként jelölhet meg egy pénzügyi kötelezettséget, ha ez relevánsabb információkat eredményez az alábbiak valamelyike miatt:

- megszűntet vagy lényegesen csökkent valamely értékelési vagy megjelenítési inkonzisztenciát, amely ellenkező esetben előállt volna amiatt, hogy az eszközök vagy kötelezettségek értékelése, vagy az azokon képződött nyereség vagy veszteség megjelenítése eltérő alapon történik
- a pénzügyi kötelezettségek egy csoportjának vagy a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek egy csoportjának kezelése, valamint teljesítményének értékelése valós érték alapon, egy dokumentált kockázatkezelési vagy befektetési stratégiával összhangban történik, és a csoportra vonatkozó információkat a gazdálkodó egységen belül ezen az alapon adják meg a gazdálkodó egység kulcspozícióban lévő vezetői.

2.19. Szállítói és egyéb kötelezettségek

A szállítókat és egyéb kötelezettségeket (beleértve az elhatárolásokat) bekerüléskor valós értéken jeleníti meg a Csoport, és az amortizált bekerülési értéken mutatja be. A szállítói és egyéb kötelezettségek könyv szerinti értéke azok rövid lejáratára miatt megközelíti, és így jól reprezentálja a valós értéküket.

2.20. Céltartalékok

Céltartalék képzésre kerül sor, amennyiben a Csoportnak egy korábbi esemény folytán – törvényből eredő vagy szerződéses alapon adódó – kötelezettsége keletkezik és valószínűsíthető, hogy a kötelezettség teljesítéséhez gazdasági hasznót jelentő eszközök kiáramlására lesz szükség, továbbá, ha megbízható becslés készíthető a kötelezettség összegéről.

A Csoport többek között a következőkre képez céltartalékot:

- bírságokra és büntetőkamatokra minden olyan esetben, ha ezek jogilag követelhetők, illetve a hatóságok felé fizetési kötelezettségeket jelentenek,
- a leépített munkavállalókkal kapcsolatban várható költségekre minden olyan esetben, ahol a kapcsolódó döntés már a mérleg fordulónapja előtt megszületett és az érintettekkel kommunikálva lett,
- peres ügyek miatt az olyan esetekre, amelyek harmadik felek által támasztott követelések már folyamatban lévő bírósági eljárási szakaszban vannak, továbbá már elegendő információval rendelkezik a megbízható becslés elvégzéséhez, hogy ebből várhatóan fizetési kötelezettség keletkezik,
- egyéb szerződéses feltételekkel kapcsolatos kötelezettségek (például üzletrezs adás-vétellel kapcsolatos várható kötelezettségek).

2.21. Lízingek

Annak meghatározása, hogy egy megállapodás lízing-e, illetve tartalmaz-e lízinget a megállapodás kezdetén, attól függ, hogy a megállapodás egy meghatározott eszköz használatáról vagy használati jogáról szól. A minősítés megváltoztatására csak a következő esetekben kerülhet sor:

- változás történik a szerződéses feltételekben, kivéve a megállapodás megújítását vagy meghosszabbítását;
- a megállapodás megújításra vagy meghosszabbításra kerül, kivéve, ha a megújítás vagy meghosszabbítás az eredeti megállapodásban is benne foglaltatott;
- változás történik annak meghatározásában, hogy a megállapodás teljesítése egy meghatározott eszköztől függ; vagy
- az eszközben jelentős változás történik.

Amennyiben a megállapodás tartalma újraértékelésre kerül, a lízing elszámolás abban az időpontban kezdődik el vagy szűnik meg, amikor az újraértékelés történik az (a), (c) vagy (d) esetben, illetve a (b) esetben a megújítás vagy meghosszabbítás időpontjában.

A Csoport, mint lízingbevevő

A Csoport szerződéskötéskor megvizsgálja, hogy a szerződés lízing szerződés-e, vagy tartalmaz-e lízing elemet. Vagyis, a szerződés biztosít-e jogot egy azonosított eszköz egy adott ideig tartó ellenérték ellenében történő felhasználására és ellenőrzésére. A Csoport az összes lízingre egységes megjelenítési és értékelési megközelítést alkalmaz, kivéve a rövid futamidejű és a kis értékű eszközök lízingjét. A Csoport a fizetendő lízingdíjakat lízing kötelezettségként és az mögöttes eszköz használatának értékét használati jog eszközként jeleníti meg.

A Csoport a használati jog eszközt a lízing kezdetének dátumán jeleníti meg a könyveiben (azaz azon a napon, amikor a mögöttes eszköz készen áll a használatra). A használati jog eszközöket bekerülési értéken jeleníti meg, csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és az elszámolt értékvesztéssel, valamint módosítva a lízingkötelezettség újraértékeléséből következő változással. A használati jog eszköz bekerülési értéke tartalmazza a felvett lízingkötelezettség értékét, a kezdetkor felmerült közvetlen költségeket, valamint a kezdő időpontban vagy azt megelőzően fizetett lízingdíjakat, és levonva a kapott lízingössztönzőket. A használati jog eszközökre lineárisan számolja el az értékcsökkenést, az eszköz becsült hasznos élettartama és a lízing futamideje közül a rövidebb időtartamával párhuzamosan.

A lízingkötelezettség bekerülési értéke a lízingszerződés időtartama alatt fizetendő lízingdíjak összegének a lízing kezdetének napjára számított jelenértéke. A lízingdíj tartalmazza a fix lízingdíjakat (beleértve a lényegileg fix lízingdíjakat) levonva a kapott lízingössztönzőket, az indextől vagy a kamatlábtól függő változó lízingdíjakat, valamint a maradványérték-garanciák alapján várhatóan fizetendő összegeket. A lízingdíjak tartalmazzák a vételi opció lehívási árát, amennyiben észszerűen valószínű az opció lehívása, valamint a lízing megszüntetése kapcsán fizetendő díjakat, amennyiben a lízing futamideje az felmondási opció lehívásának figyelembevételével lett meghatározva. A nem indextől, vagy kamatlábtól függő változó lízingdíjak abban az időszakban kerülnek elszámolásra (kivéve, ha készletek előállításával kapcsolatban merültek fel), amikor a fizetést kiváltó esemény bekövetkezett, vagy körülmény teljesült.

A lízingkötelezettség jelenértékének kiszámítása során a Csoport a lízing kezdetének napján érvényes járulékos kamatlábával számol, mivel a lízingbeadó implicit kamatlába nem határozható meg könnyen. A lízing kezdetének napját követően a kötelezettség összegét növeli az elszámolt kamat, míg a teljesített lízingdíjak csökkentik. Ezeket követően a lízingkötelezettséget újraértékeljük változás esetén, ha változik a lízing futamideje, vagy a lízingdíj (pl.: egy index, vagy egy kamatláb változása miatt megváltozik a jövőben fizetendő lízingdíjak mértéke), vagy megváltozik a mögöttes eszköz megvásárlására vonatkozó opció lehívásának a megtétele.

A Csoport lízing kötelezettségeit a lejáratuktól függően mutatjuk be a Hosszú lejáratú kötelezettségek és a Rövid lejáratú kötelezettségek között.

A Csoport valamennyi lízing szerződése esetén alkalmazza a rövid futamidejű lízingek kivételét függetlenül attól, hogy a mögöttes eszköz melyik használati jog eszköz kategóriába tartozik (azok a lízingek, melyek futamideje 12 hónap, vagy ennél kevesebb a lízing kezdő napjától számítva, és nem tartalmazzák vásárlási opciót). A Csoport szintén alkalmazza a kis értékű eszközökre vonatkozó kivételt a kis értékű lízingelt eszközei esetén. Kis értékű az a lízing, amelynek összértéke nem haladja meg a 300 eurót. A rövid futamidejű és a kis értékű lízingek költségként kerülnek elszámolásra lineárisan a lízing futamideje alatt

A Csoport, mint lízingbeadó

A Csoport bérbeadási tevékenységet is végez. A bérbe adott eszközöket a Csoport a befejezett befektetési ingatlanok között szerepelteti a pénzügyi kimutatásokban. A bérleti tevékenységből származó bevételeket és a velük kapcsolatos közvetlen költségeket a nettó bérleti díj részeként mutatja be

az eredménykimutatásban. Ezzel kapcsolatban bővebb információt a 2.22. „Bevételek elszámolása”, valamint a 2.13.1 „Befejezett befektetési célú ingatlanok” jegyzetek szolgáltatnak.

2.22. Bevételek elszámolása

A Csoport bevételei- amelyeket az IFRS 15 és az IFRS 16 alapján számol el - alapvetően a következő forrásokból származnak:

- (a) Bérleti díjak, amelyeket az IFRS 16 alapján számol el
- (b) Vevői szerződésekből származó bevételek, amelyeket az IFRS 15 alapján számol el és amelyek a következők:
 - Bérletnek nyújtott szolgáltatások, beleértve a kezelési költségeket és a bérletől megterülő egyéb költségeket
 - Készleten lévő kulcsrakész, vagy még fejlesztés alatt álló ingatlanok értékesítése

A (b) pontban felsorolt bevételi források számviteli elszámolását az IFRS 15 – A Vevői szerződésekből származó bevételek standard 5 lépéses bevétel elszámolási modellje alapján határozta meg a Csoport. Az 5 lépéses modell az alábbi lépésekből áll:

1. Szerződés beazonosítása
2. A szerződésben foglalt teljesítési kötelezettségek beazonosítása
3. A teljesítésekért járó szerződéses ellenérték meghatározása
4. A Szerződéses ellenérték felosztása az egyes teljesítési kötelezettségek között
5. Az ellenérték bevételként való elszámolási időpontjának meghatározása

A fentiek alapján az alábbiakban részletezték szerint számoljuk el bevételeinket.

2.22.1. Bérleti díjak

A Csoport a saját tulajdonában álló befejezett befektetési ingatlanok bérbeadásából bérleti díjra tesz szert, amelyeket az IFRS 16 standard előírásai szerint számol el. A bérleti szerződések nem járnak a bérbeadott ingatlanok tulajdonjogából fakadó előnyök és kockázatok bérletnek való átadásával. A bérleti szerződésekből fakadó bérleti díjat, annak működési jellegére való tekintettel, a Csoport a bérleti szerződés futamideje alatt időarányosan számolja el bevételként, kivéve az esetleges bérleti díjakat, amelyeket akkor számol el a Csoport, amikor azok ténylegesen felmerülnek.

A bérleti szerződés futamideje a fel nem mondható bérleti időtartam plusz az az időtartam, amelyre a bérletnek opciós joga van, hogy - amennyiben úgy dönt - továbbra is bérelhesse az adott ingatlant, addig a mértékig, ameddig a Csoport ésszerű keretek között valószínűsíti, hogy a bérlet élni fog az opciós jogával.

A bérletől a bérleti szerződés idő előtti felmondása miatt, vagy a bérletben okozott károkért kapott összegeket akkor számolja el a Csoport, amikor azok ténylegesen felmerülnek.

2.22.2. Vevői szerződésekből származó bevételek

Bérletnek nyújtott szolgáltatásokból származó bevételek

A bérleti szerződések üzemeltetéssel kapcsolatos szolgáltatásokat is tartalmaznak (például a közös területek takarítását, őrzését, tereprendezését, vagy hóeltakarítását), illetve egyéb kiszolgáló tevékenységeket (például a recepciós szolgáltatásokat, biztosítási díjakat, egyéb szolgáltatásokat). Az ezen szolgáltatásokért a bérlet a bérelt négyzetméter alapon kalkulált üzemeltetési díjat fizetnek.

A Csoport megállapította, hogy ezek a szolgáltatások a bérleti szerződés különálló, nem bérlet jellegű összetevői (amelyeket a bérbevett eszköz használati jogától függetlenül ruháznak át a bérletre), és mint ilyenek, az IFRS 15 hatálya alá tartoznak. Ennek megfelelően a Csoport a bérleti szerződés alapján neki járó díjakat két különálló részre – bérleti díjra, illetve üzemeltetési díjakra - osztja szét azon az alapon, hogy ezek relatíve két külön szolgáltatásnak minősülnek.

A Csoport jellemzően harmadik felek közbeiktatásával nyújtja ezeket a szolgáltatásokat a bérletnek. A Csoport arra a következtetésre jutott, hogy ezekben az esetekben ő az adott szolgáltatások fő nyújtója és nem csak közvetítő ügynökként jár el a harmadik felek és bérlet között; tekintettel arra, hogy abban a pozícióban van, hogy kontrollálhatja ezen szolgáltatások nyújtását. Ennek megfelelően az ezen szolgáltatásokból befolyó díjakat a Csoport bruttó módon mutatja be a könyveiben.

Bevételek a készleten lévő kulcsrakész, vagy még fejlesztés alatt álló ingatlanok értékesítéséből

A Csoport kulcsrakész ingatlanokat ad el, amelyekre vevőivel a fejlesztés alatt regisztrációs, adás-vételi előszerződést, illetve adás-vételi végszerződést köt.

(a) Készleten lévő kulcsrakész ingatlanok

A kulcsrakész ingatlanok eladása egyetlen teljesítési kötelezettséget jelent, amely akkor teljesül, amikor a teljes vételár megfizetését követően a Csoport a vevőnek birtokba adja az ingatlant.

(b) Fejlesztés alatt álló ingatlanok

A Csoport több, több különböző egységből álló társasházat fejleszt, amelyek különböző egységeit (lakás, parkolóhely, tároló, üzlethelyiség) külön-külön értékesíti. Egy-egy vevő jellemzően lakást, parkolóhelyet és tárolót is vásárol a Csoport által fejlesztett ingatlanban. Ezekben az esetekben az eladott egységek feletti jogok egyetlen időpontban, az ingatlanok elkészültét követően, a birtokbaadás napján szállnak át a fejlesztést végző Csoporttagról a vevőre.

A Csoport megvizsgálta, hogy ez a fizetési struktúra tartalmaz-e jelentős finanszírozási komponenst és arra a következtetésre jutott, hogy nem, mivel:

- a vételár döntő részét - 80%-át - az átadás előtti 6 hónapban kell megfizetni, azaz jellemzően kevesebb, mint egy év telik el a vételárösszeget megfizetése és a kulcsrakész ingatlan vevőnek való átadása között

- a vételár fennmaradó 20%-át jellemzően foglalóként fizetik ki, amely nem tekinthető jelentős finanszírozási elemnek, mivel alapvetően nem abból a célból fizetik meg, hogy a Csoport finanszírozását biztosítsák. A foglalók átlagosan 1 évig vannak a Csoportnál és összességében nem képeznek jelentős tételt.

Tekintettel erre a tényre az előlegként megkapott vételár-részleteket nem igazítjuk ki az időtényező hatásával az IFRS 15 szerint, mivel a Csoport arra a következtetésre jutott, hogy ez a hatás jelentéktelen.

A Csoport továbbá megvizsgálta, hogy a kulcsrakész ingatlanok eladási szerződéseiben vannak-e olyan teljesítési ígéretek, amelyek különálló kötelezettséget jelentenek és amelyekre ezért a vételár egy részét allokálni kellene. Ezzel kapcsolatban megállapítottuk, hogy a Csoport olyan, több egységből álló társasházakat fejleszt, amelyek teljes kivitelezéséért és a vevőknek kulcsrakész állapotban való átadásáért felel.

Összességében az eladásra szánt, fejlesztés alatt álló ingatlanok (lakások, parkolóhelyek, tárolók, vagy boltok) vásárlói által fizetett összegeket (foglaló, vételár-részletek) vevők felé fennálló szerződéses kötelezettségként tartjuk nyilván, árbevételként való elszámolásuk az ingatlanegységek birtokbaadásának napjával történik.

2.23. Hitelfelvételi költségek

A minősített eszközök bekerülési értékének részét képezik azon hitelköltségek, amelyek az eszköz beszerzéséhez, építéséhez vagy termeléséhez közvetlenül hozzárendelhetők. Az egyéb hitelköltségeket az eredménykimutatásban számolja el a Csoport. A hitelköltségek kamatot és más olyan finanszírozási költségeket tartalmaznak, melyeket a Csoport a hitelek kapcsán fizet.

A hitelfelvételi költségek aktiválási időszaka az eszköz használatra kész állapotának időpontjáig tart. A hitelfelvételi költségek a kamatokat, valamint a finanszírozáshoz kapcsolódó egyéb költségeket foglalják magukban, beleértve a beruházás finanszírozásához felvett devizahitelekben keletkezett árfolyam különbözetnek a kamatköltségeket helyettesítő részét is. Az aktiválható hitelköltség az adott időszak általános hitelfelvételi költségének súlyozott átlaga. Azt az eszközt nevezi a Csoport minősített eszköznek, amelynek használatba helyezése jelentős (jellemzően 6 hónapnál hosszabb) időt vesz igénybe.

2.24. Értékesítésre tartott eszközök és kötelezettségeik

A Csoport azon eszközeit, amelyeket eladással és nem azok folyamatos használatával kíván realizálni az értékesítésre tartott eszközök, illetve az értékesítésre tartott eszközök kötelezettségei között mutatja ki a pénzügyi kimutatásokban, azok valószínűsíthető realizálható értékén. Egy eszköz, vagy eszközcsoporthoz, illetve a hozzájuk tartozó kötelezettségek abban az esetben tekinthetők értékesítésre tartottnak és mutathatók ki ekként a pénzügyi kimutatásokban, amennyiben:

- azok azonnal értékesíthetők és
- értékesítésük nagyon valószínű.

Az értékesítés nagyon valószínű, amennyiben:

- A vezetés elkötelezte magát a kérdéses eszköz/eszközcsoporthoz értékesítése mellett
- A kérdéses eszköz/eszközcsoporthoz értékesítését aktívan hirdetik a piacon, illetve aktívan vevőt keresnek rá, ésszerű, az értékesíteni kívánt eszközök és kötelezettségeik nettó valós értékét közelítő áron
- Az értékesítés várhatóan egy éven belül megtörténik
- Az átcsoportosítás pillanatában már olyan lépések történtek a Csoport részéről, amelyek azt valószínűsítik, hogy az értékesítési terv valós és azt nem fogják időközben visszavonni.

Az értékesítésre tartott eszközöket és kötelezettségeiket valós értéken mutatja ki a Csoport.

2.25. Hosszú és rövid lejáratú eszközök és kötelezettségek bemutatása

A Csoport a pénzügyi kimutatásokban hosszú, illetve rövid lejáratú csoportokban mutatja be eszközeit és kötelezettségeit.

Egy eszköz abban az esetben rövid lejáratú, ha:

- Várhatóan egyetlen üzleti cikluson belül a Csoport fel akarja azt használni, vagy értékesíteni kívánja
- Elsősorban kereskedési céllal tartja a Csoport
- Várhatóan a beszámolási időszakot követő 12 hónapon belül a Csoport vagy felhasználja, vagy értékesíti

vagy, ha

- pénzeszköz, vagy pénzeszköz-egyenértékes, kivéve, amennyiben az legalább a beszámoló fordulónapját követő 12 hónapig nem használható kötelezettségek kiegyenlítésére.

Minden más esetben az eszköz hosszú lejáratúnak minősül.

Egy kötelezettség abban az esetben rövid lejáratú, ha:

- Várhatóan egyetlen üzleti cikluson belül a Csoportnak ki kell azt fizetnie
- Elsősorban kereskedési céllal tartja a Csoport
- Várhatóan a beszámolási időszakot követő 12 hónapon belül a Csoportnak ki kell azt fizetnie

vagy, ha

- A Csoport nem rendelkezik olyan visszavonhatatlan joggal, amely lehetővé teszi a számára, hogy a kötelezettséget a beszámoló fordulónapját követően legalább 12 hónapig ne fizesse ki. Azon kötelezettségek besorolása, amelyek a másik fél választási joga szerint valamilyen tőkeinstrumentummal kiválthatók, ettől a tényről függetlenül.

2.26. Nyereségadók

Tárgyévi adó

A társasági adót az illetékes adóhatóságnak kell fizetni. Az adófizetés alapja az adózó vállalat számviteli profitjának adóalap-csökkentő és adóalap-növelő tételeivel korrigált adózás előtti eredménye.

Az egyéb nyereségadó kategóriába tartoznak bizonyos helyi (iparüzési adó) adónemek, amelyeket Magyarországon a vállalatok jellemzően az anyagköltségekkel, alvállalkozói teljesítésekkel és közvetített szolgáltatásaik költségével csökkentett nettó árbevételére vetnek ki.

Halasztott adó

A halasztott adókat a mérlegkötelezettség módszerét alkalmazva az eszközök és kötelezettségek konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő könyv szerinti értéke és a társasági adózás céljából kimutatott összegek között fennálló átmeneti különbségekre képezi a Csoport. Halasztott adót nem számol el abban az esetben, ha egy eszközt vagy kötelezettséget először ismer el a könyvekben egy olyan – nem akvizíciós – tranzakció keretében, amely nincs hatással sem a számviteli, sem az adózandó eredményre. A halasztott adókövetelés és adókötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételeire vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és adókövetelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a tovább vihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető, kivéve az alábbi eseteket:

- Amikor a levonható időbeli eltéréshez kapcsolódó halasztott adó eszköz olyan, nem üzleti kombinációból származó eszköz vagy kötelezettség felvételéből keletkezik, amely a tranzakció időpontjában nem érinti sem a számviteli eredményt, sem az adóalapot; illetve
- Leányvállalatokba, társult és közös vezetésű vállalkozásokba történő befektetésekhez kapcsolódó levonható időbeli eltérések esetében halasztott adó eszköz csak olyan mértékig vehető fel, ameddig valószínűsíthető, hogy az előre látható jövőben az időbeli eltérések megfordulnak, és elegendő adóalapot képező nyereség áll rendelkezésre, amellyel szemben az időbeli eltérések érvényesíthetőek lesznek.

Halasztott adó kötelezettség kerül felvételre valamennyi adóalapot képező időbeli eltérés vonatkozásában, kivéve az alábbi eseteket:

- Amikor a halasztott adó kötelezettség goodwill, vagy olyan, nem üzleti kombinációból származó eszköz vagy kötelezettség felvételéből keletkezik, amely a tranzakció időpontjában nem érinti sem a számviteli eredményt, sem az adóalapot; illetve
- Leányvállalatokba, társult és közös vezetésű vállalkozásokba történő befektetésekhez kapcsolódó adóalapot képező időbeli eltérések esetében, ahol azok megfordulásának időpontja a Csoport által irányítható, és valószínű, hogy az előre látható jövőben az időbeli eltérések nem fordulnak meg.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban a mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadó csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban, vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

2.27. Mérlegen kívüli tételek

A függő kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatások részét képező pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során keletkeztek. Ezek a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznát megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális.

A függő követelések nem szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatások részét képező pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerülnek.

2.28. Kritikus számviteli feltételezések és becslések

A vezetőség becsléseket és feltételezéseket fogalmaz meg a jövőre vonatkozóan. A korábbi tapasztalatokon és más tényezőkön – ideértve a jövőbeli eseményekkel kapcsolatos, adott körülmények között észszerűnek vélt várakozásokat is – alapuló becsléseket és döntéseket folyamatosan felülvizsgálja a Csoport. Az alábbiakban azon tételeket foglaltuk össze, amelyek lényeges becslésen alapulnak:

Telkek valós értékének a meghatározása

A telkeket a Csoport a valós értékükön mutatja be, a valós érték különbözetet a saját tőkében elszámolva. A Csoport telkeinek valós értékét – egy a Csoporttól független értékbecslő – az ESTON International Ingatlanértékelési Zrt. (a továbbiakban: „ESTON”) által elvégzett értékbecslés határozta meg. További információkat a 4. és a 8. jegyzetek tartalmaznak.

A befektetési célú, befejezett, vagy még fejlesztés alatt álló ingatlanok valós értékének a meghatározása

A befektetési célú ingatlanokat a Csoport a valós értékükön mutatja be, a valós érték különbözetet az eredményben elszámolva. Az ingatlanok valós értékét a Csoport külső szakértő segítségével évente határozza meg. További információkat a 6. és a 8. jegyzetek tartalmaznak.

Megfelelő mértékű adóalapot képező nyereség realizálása, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető

Halasztott adókövetelés csak akkor vehető fel, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képező nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adókövetelés érvényesíthető.

Céltartalékok

A céltartalék képzés általában nagymértékben szubjektív megítélést igényel, különösen jogviták esetében. Ha egy kedvezőtlen hatású esemény bekövetkezését egy múltbeli esemény eredményeként értékeljük, és ha a bekövetkezés valószínűsége ötven százaléknál nagyobb, a kötelezettség teljes összegére a Csoport tartalékot képez. A Kopaszi Gát Kft. 2021-ben 113.359 EUR összegben veszélyes hulladék elszállításával kapcsolatos kötelezettségekre, és 15.498 EUR értékben vállalkozónak kifizetett előleg fedezetére képzett céltartalékot. A Budapest Ballerus Kft. 166.993 EUR összegben számolt el céltartalékot későbbi években elvégzendő infrastruktúra fejlesztésre, amelyek elvégzésére már kötelezettséget vállalt.

3. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Immateriális javak összesen
<i>Bruttó érték</i>			
2021. január 1.	693	12 566	13 259
Növekedések	53	6 269	6 322
Csökkenések	-	-10 771	-10 771
2021. december 31	746	8 064	8 810
Növekedések	-	1 261	1 261
Csökkenések	-	-	-
2022. június 30.	746	9 325	10 071
	-	-	-
<i>Halmazott értékcsökkenés</i>			
2021. január 1.	-208	-10 421	-10 629
Éves értékcsökkenés	-122	-3 903	-4 025
Növekedések	-	-	-
Csökkenések	-	10 771	10 771
2021. december 31	-330	-3 553	-3 883
Éves értékcsökkenés	-34	-1 070	-1 104
Növekedések	-	-	-
Csökkenések	-	-	-
2022. június 30.	-364	-4 623	-4 987
Nettó érték 2021. január 1.	485	2 145	2 630
Nettó érték 2021. december 31.	416	4 511	4 927
Nettó érték 2022. június 30.	382	4 702	5 084

4. Telkek

	Telkek beszerzési értéke	Telkek ártértékelése	Telkek értéke összesen
2021. január 1.	18 721 331	8 832 576	27 553 907
Átsorolás készletbe	-1 600 408	-381 790	-1 982 198
Vétel	-	-	-
Eladás	-	-	-
Ártértékelési különbözet	-	-1 029 785	-1 029 785
2021. december 31.	17 120 923	7 421 001	24 541 924
Átsorolás készletbe	-2 817 580	-2 511 068	-5 328 648
Vétel	-	-	-
Eladás	-	-	-
Ártértékelési különbözet	-	-	-
2022. június 30.	14 303 343	4 909 933	19 213 276

5. Gépek és berendezések

	Műszaki gépek, berendezések	Egyéb berendezések	Egyéb járművek	Irodatechnikai berendezések	Gépek és berendezések összesen
<i>Bruttó érték</i>					
2021. január 1.	271 542	35 057	125 831	44 793	477 223
Növekedések	45 260	1 070	-	61 353	107 683
Csökkenések	-	-	-	(6 929)	(6 929)
2021. december 31	316 802	36 127	125 831	99 217	577 977
Növekedések	696	813	-	32 486	33 995
Csökkenések	-	-	-	-	-
2022. június 30.	317 498	36 940	125 831	131 703	611 972
<i>Halmazott értékcsökkenés</i>					
2021. január 1.	-124 439	-24 997	-58 554	-31 259	-239 249
Növekedések	-43 551	-2 229	-13 446	-25 430	-84 656
Csökkenések	-	-	-	6 930	6 930
2021. december 31	-167 990	-27 226	-72 000	-49 759	-316 975
Éves értékcsökkenés	-22 496	-83	-5 961	-15 783	-44 323
Csökkenések	-	-	-	-	-
2022. június 30.	-190 486	-27 309	-77 961	-65 542	-361 298
Nettó érték 2021. január 1.	147 103	10 060	67 277	13 534	237 974
Nettó érték 2021. december 31.	148 812	8 901	53 831	49 458	261 002
Nettó érték 2022. június 30.	127 012	9 631	47 870	66 161	250 674

6. Befektetési célú ingatlanok

A Csoport összes befektetési célú ingatlanja saját tulajdonában áll és az alábbi kategóriákba volt sorolható:

	2022. június 30.	2021. december 31.
Befejezett befektetési célú ingatlanok	70 690 047	67 100 000
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	32 890 885	27 064 174
Befektetési célú telkek valós értéken	59 508 077	59 508 077
Összesen	163 089 009	153 672 251

A befektetési célú ingatlanok mozgását a következő táblázat foglalja össze:

	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befektetési telkek	Befektetési célú ingatlanok összesen
2020. december 31.	4 479 817	43 343 521	54 428 288	102 251 626
Beruházás	594 178	27 624 277	-	28 218 455
Valós érték átértékelés	10 472 495	3 150 000	5 079 789	18 702 284
Átsorolás befejezett befektetési célú ingatlanba	47 053 623	-47 053 623	-	-
Átsorolás készletből	4 499 886	-	-	4 499 886
Csökkenés	-	-	-	-
2021. december 31.	67 100 000	27 064 174	59 508 077	153 672 251
Beruházás	2 602 946	7 123 715	-	9 726 661
Valós érték átértékelés	987 101	-	-	987 101
Leírás	-	-1 297 004	-	-1 297 004
2022. június 30.	70 690 047	32 890 885	59 508 077	163 089 009

6.1. Befejezett befektetési célú ingatlanok

A Csoport befejezett befektetési célú ingatlanai a következőkből tevődtek össze:

		2022. június 30.	2021. december 31.
Kopaszi gáton lévő vendéglátó egységek	(a)	5 440 047	5 370 000
Aspius irodaház	(b)	58 050 000	54 530 000
Lakóépületek aljában lévő üzletek, tárolók és parkolók	(c)	7 200 000	7 200 000
Összesen		70 690 047	67 100 000

- (a) A Kopaszi Gát Kft. befejezett befektetési ingatlanait a közparkként használt telkei és a rajtuk lévő épületek és felépítmények jelentik. Ezek magukban foglalják a Kopaszi Gát földnyelvet, a lágymányosi Duna-öblöt és az öböl mellett létesített közparkot, valamint a földnyelven lévő épületeket és felépítményeket, amelyeket a Társaság bérbead. A földnyelv, az öböl, illetve az öböl mellett közpark telkei forgalomképtelenek, amelyek ugyan a Csoport tulajdonában állnak, de amelyeket a Csoport nem értékesíthet, ezért ezen telkeknek mind a könyv szerinti, mind a valós értéke nulla.
- (b) A Bpart Aspius Kft. tulajdonában álló irodaház 2021. június 30-án kapta meg a használatbavételi engedélyt. Az addig fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanként nyilvántartott irodaház ezzel a dátummal sorolódott át a befejezett befektetési ingatlanok közé. Az irodaház a fordulónapon 51% kihasználtság mellett üzemelt.
- (c) A Csoport 2021. folyamán úgy döntött, hogy a már elkészült lakóingatlanok aljában lévő, eddig el nem adott üzlethelyiségeket a hozzájuk tartozó tárolókkal és parkolóhelyekkel a jövőben bérbeadás útján kívánja értékesíteni, ezért az addig a készletek között lévő tételeket átsorolta a befejezett befektetési ingatlanok közé. Ezek a tételek korábban a készletek között bekerülési értéken szerepeltek a könyvekben, míg az átsorolás után, mint befejezett befektetési ingatlanok a valós értékükön vannak bemutatva.

6.2. Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok

A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok mozgását a következő táblázat foglalja össze:

Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Kopaszi Gát Kft.	Bpart Aspius Kft.	Budapest Barbus Kft.	Budapest Silurus Kft.	Összesen
2020. december 31.	5 537 946	33 629 648	4 160 861	15 065	43 343 520
Átsorolás projektcégek között	-	-	-2 052 937	2 052 937	-
Növekedés	4 603 638	13 423 975	4 820 483	4 776 181	27 624 277
Átsorolás befejezett befektetési ingatlanok közé	-	-47 053 623	-	-	-47 053 623
Valós érték változás	-	-	2 534 549	615 451	3 150 000
2021. december 31.	10 141 584	-	9 462 956	7 459 634	27 064 174
Növekedés	697 341	-	3 982 754	2 443 620	7 123 715
Leírás	-1 297 004	-	-	-	-1 297 004
Valós érték változás	-	-	-	-	-
2022. június 30.	9 541 921	-	13 445 710	9 903 254	32 890 885

A Kopaszi Gát Kft.-ben nyilvántartott befejezetlen beruházások olyan infrastrukturális és közműberuházások, amelyek a tervezett további társasház és irodaprojektek megvalósításához szükségesek. Ezeket a tételeket a Kopaszi Gát Kft. vagy még nem számlázta át a már fejlesztés alatt álló projektcégekbe, vagy a kapcsolódó projekt még olyan fázisban van, hogy nincs még hozzá külön projektcég. 2021-ben, a korábban a Budapest Barbus Kft.- tulajdonában álló telek, amelyen iroda és szállodafejlesztést tervezett a Csoport, ketté lett választva és az irodaház fejlesztéshez tartozó telekrész értékesítve lett a Budapest Silurus Kft.-nek, így a két fejlesztés két külön projektcégben valósul meg.

6.3. Befektetési célú telkek

A Csoport befektetési célú valós értéken értékelt telkei a Kopaszi Gát Kft. tulajdonában állnak.

	2022. június 30.	2021. december 31.
Kopaszi Gát Kft. fejlesztési telkek könyv szerinti értéken	22 428 970	22 428 970
Valós értékre való átvértékelés	37 079 107	37 079 107
Kopaszi Gát Kft. fejlesztési telkek valós értéken	59 508 077	59 508 077

7. A valós érték meghatározására alkalmazott módszerek

A Csoport telkeinek és befektetési ingatlanainak valós értékét - egy a Csoporttól független értékbecslő - az ESTON International Ingatlanértékelési Zrt.(a továbbiakban: „ESTON”) által elvégzett értékbecslés határozta meg. Az ESTON értékbecslői az értékbecslők országos egyesületének tagjai, továbbá az ingatlanok értékbecslése terén megfelelő képzettséggel és tapasztalattal rendelkeznek.

7.1. Telkek valós értéke

A Csoport a fejlesztési telkeit aszerint bontja meg, hogy az adott telken bérbeadási célú iroda-, vagy szállodafejlesztést, vagy eladásra szánt társasház fejlesztést tervez-e. Mind a két típusú telket valós értékükön mutatja be, de, míg az iroda és szállodafejlesztési telkeket a befektetési ingatlanok között, addig a társasház fejlesztésre szánt telkeket a tárgyi eszközök között mutatja ki. Előbbiek valós érték különbségét az eredményben, míg utóbbiakét a saját tőkében számolja el.

	2022. június 30.	2021. december 31.
<i>Beszerzési érték</i>		
Befektetési célú fejlesztési telkek	22 428 970	22 428 970
Társasházak fejlesztési telkei	14 303 340	17 120 923
Telkek beszerzési értéke összesen	36 732 311	39 549 893
<i>Valós érték különbség</i>		
Befektetési célú fejlesztési telkek	37 079 107	37 079 107
Társasházak fejlesztési telkei	4 909 936	7 421 000
Telkek valós érték különbsége összesen	41 989 042	44 500 107
Befektetési célú fejlesztési telkek	59 508 077	59 508 077
Társasházak fejlesztési telkei	19 213 276	24 541 923
Telkek valós értéke összesen	78 721 353	84 050 000

A Telkek 2022. június 30-i valós értékét az ESTON által 2021. december 31-i állapotra készített értékelés alapján határoztuk meg, tekintettel arra, hogy az ESTON értékelés 2022. júniusban készült és véleményünk szerint a valós értékekben nem következett be olyan jelentős változás, amely új értékelést tett volna szükségessé. A telkek értékében bekövetkezett változás így kizárólag a cégcsoporton belüli átsorolás miatt következett be.

7.2. A telkek 2021. december 31-i ESTON értékelése az alábbi feltételezések alapján készült:

- A Nemzetközi Értékbecslési Standardoknak is megfelelő értékbecslést a hasonló ingatlanok esetében a piaci összehasonlító és a maradványértékelési módszerek alkalmazásával végezte az értékbecslő, amely során a maradványértékelés módszer eredményét tekintette az ingatlanra érvényes becslött értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt. Az input adatokat a Kopaszi-gáton megvalósuló komplex ingatlanfejlesztés már elkészült projektjeinek adatait vette figyelembe, matematikai átlaguk alapján. A benchmarkot a már elkészült öt társasház és egy irodafelújítás összes tényadata (a valós költség és bevétel adatok) alapján képezte a szakértő. A modellekből kapott profittartalom összevetésére került a megvalósult projektek fajlagos profittartalmával.
- A fenti módszerrel az értékbecslő meghatározta
 - minden egyes irodafelújítási, illetve társasházfejlesztési projektre jutó négyzetméterenkénti fajlagos profittartalmat; illetve
 - a fajlagos négyzetméter profittartalomból a bruttó szint feletti ráépítési lehetőséggel szorozva meghatározta az egyes projektek teljes várható profitját.
- Az egyes projektek tervezett időbeli sorrendje alapján meghatározták a projektenként várható profit jelenértékét. Az értékelés során a fejlesztési telkek értékelését egyenként végezték el, aminek eredményeként megkapták a telekre építhető iroda bérbeadásából és a felépített lakások értékesítéséből realizálható profit tartalmat. A profittartalom a telek előkészítési és építési hard és soft költségeinek és a kialakuló termékek piaci értékesítésekor elérhető bevétel különbségeként értelmezhető. A megállapított becslött érték a teljes telekcsoport együttes értékét jelenti. Az ingatlancsoport együttes értéke felfogható úgy is, mint a következő 10 évben történő egyedi értékesítések jelenértéke.

➤ Az ingatlan értékelés főbb paraméterei a következők voltak:

Ingatlanok típusa:	Fejlesztési telkek
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi Gáton található, egy egységként kezelt ingatlanfejlesztési terület
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület (projekt telkek)	127 837 m ²
Fejlesztési potenciál	407 089 m ²
Vizsgált projektek száma:	19
Megvalósítási időhorizont:	9 év
Diszkontráta	7,5%

7.3. A Bpart Aspius Kft. irodaházának valós értéke

A Bpart Aspius Kft. irodaházának valós értéke az ESTON által 2022. június 30-ra frissített értékelés alapján lett meghatározva, az ingatlan jövedelemtermelő képessége alapján, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítették, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgált időpontjára határozták meg. A költségekkel csökkentett nettó bevételből a 10 éves cash-flow módszerrel határozták meg a nettó jelenértéket 6.05% hozam mellett. A számítás alapvetően a következő két részből állt:

- A már megkötött, rendelkezésre álló bérleti szerződések paraméterei (bérleti díj, szerződés időtartama), amelyek alapján a költségekkel csökkentett nettó bevételből a direkt tőkésítés módszerével határozták meg az ingatlan értékét. A szerződéses periódus alatt a számítás során az ingatlan kihasználtságát 100%-nak vették.
- A szabad piaci hasznosítási idő, amely azt az időtartamot foglalja magában, amelyre jelenleg még nincs bérleti szerződés. Ezekre az időszakokra az ingatlanra jellemző kihasználtsággal (95%) és átlag bérleti díj becsléssel számoltak.

7.4. A Budapest Barbus Kft. és a Budapest Silurus Kft. fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanainak valós értéke

A fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok 2022. június 30-i valós értékét az ESTON által 2021. december 31-i állapotra készített értékelés alapján határoztuk meg, tekintettel arra, hogy az ESTON értékelés 2022. júniusban készült és véleményünk szerint a valós értékekben nem következett be olyan jelentős változás, amely új értékelést tett volna szükségessé. Az ezen ingatlanok értékében bekövetkezett változás kizárólag az időszakban bekövetkezett fejlesztések eredménye.

A Budapest Barbus Kft. és a Budapest Silurus Kft. fejlesztési telkét az év végi értékelés során együtt értékelték, mert korábban egy egységet képeztek, csak 2021 folyamán lettek kettéválasztva. A kettéválasztás során a leendő szálloda fejlesztési projekt a Budapest Barbus Kft. telekrészén, míg az iroda fejlesztés a Budapest Silurus Kft. telekrészén fog megvalósulni.

Az értékelés a hozadéki (maradvány) értékelés módszerével készült az ingatlan várható bevételeinek és költségeinek számbavételével, a projekt kifizetésének valószínűsítésével, a várható hozam (megtérülés) mértéke és a tőkésítési ráta megválasztásával, amelyek alapján megbecsülték az ingatlan nettó jelentértékét. Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak:

Értékelt vagyontárgy:	Fejlesztési telkek
Hrsz:	4042/158
Művelési ága:	Beépítetlen terület
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	5.331 m ²
Fejlesztési potenciál bruttó, szint felett	19.191,60 m ²
Összes bérbe adható terület fejlesztés után:	9.904 m ² iroda+ 131 garázs, 9.288 m ² hotel, 198 szoba
Átlagos jellemző bérleti díj (iroda projekt):	17,64 €/hó/m ²
Alkalmazott diszkont ráta (iroda):	6,8 %
Szálloda REVPAR (első év)	20.112 Ft
Egy szoba becsült értéke	218.000 EUR
Alkalmazott diszkont ráta (szálloda):	6,8 %

7.5. A társasházakban megtartott, befektetési célú üzlethelyiségek, tárolók és parkolók valós értéke

Ezen ingatlanok 2022. június 30-i valós értékét az ESTON által 2021. december 31-i állapotra készített értékelés alapján határoztuk meg, tekintettel arra, hogy az ESTON értékelés 2022. júniusban készült és véleményünk szerint a valós értékekben nem következett be olyan jelentős változás, amely új értékelést tett volna szükségessé.

Ebbe a csoportba a már elkészült öt társasház aljában található összesen 23 üzlethelyiség és a hozzájuk tartozó 45 parkoló és 23 tároló tartozik. Az öt épület rendelkezik társasházi alapító okirattal, az egységek önálló társasházi albetétek. Az értékelés során az ESTON az

- Az üzlethelyiségek esetében a jövedelemtermelő képességüket vizsgálta, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítette, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az

eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjára határozta meg. A költségekkel csökkentett nettó bevételből a 10 éves cash-flow módszerrel határozták meg a nettó jelenértéket 6-8% elvárt hozam mellett. A számítás alapvetően a következő két részből állt:

- A már megkötött, rendelkezésre álló bérleti szerződések paraméterei (bérleti díj, szerződés időtartama), amelyek alapján a költségekkel csökkentett nettó bevételből a direkt tőkésítés módszerével határozták meg az ingatlan értékét. A szerződéses periódus alatt a számítás során az ingatlan kihasználtságát 100%-nak vették.
- A szabad piaci hasznosítási idő, amely azt az időtartamot foglalja magában, amelyre jelenleg még nincs bérleti szerződés. Ezekre az időszakokra az ingatlanra jellemző kihasználtsággal és bérleti díj becsléssel számoltak.
- A parkolóhelyek és a tárolók esetében az összehasonlító értékelés alapján határozták meg a valós értéküket. Összehasonlító árként az adott társasházakban lévő, már értékesített tárolók és parkolóhelyek tényleges eladási árainak átlagát vették.

7.6. Kopaszi Gát Kft. bérbeadott épületeinek és építményeinek valós értéke

Ezen ingatlanok 2022. június 30-i valós értékét az ESTON által 2021. december 31-i állapotra készített értékelés alapján határoztuk meg, tekintettel arra, hogy az ESTON értékelés 2022. júniusban készült és véleményünk szerint a valós értékekben nem következett be olyan jelentős változás, amely új értékelést tett volna szükségessé. Az ezen ingatlanok értékében bekövetkezett változás kizárólag az időszakban bekövetkezett fejlesztések eredménye.

Az ebbe a csoportba tartozó ingatlanok a Kopaszi-gát felépítményes, bérbeadással hasznosított részei. Az épületek nagyrészt bérbe adottak, egy kisebb részük kiadásra vár. Funkciójuk vendéglátó, strand, csónakház, iroda. Több étterem és egy rendezvényközpont kapott itt helyet, a terület a fővárosiak egyik népszerű rekreációs célpontja, illetve itt működik az egyik budapesti vízirendőr állomás, valamint egy evezősklub.

A Kopaszi Gát Kft. bérbeadott épületeinek és építményeinek 2021. december 31-i ESTON értékelése az alábbi feltételezések alapján készült:

Az értékelés a hozam alapú módszerrel történt az ingatlanok jövedelemtermelő és egyedi jellege miatt. Ellenőrzésképp piaci összehasonlítást végezett az értékecselő és megállapítása szerint a módszerek eredményei nagyságrendileg megerősítették egymást. A hozamalapú ingatlan értékebecslés főbb paraméterei a következők voltak:

Ingatlanok típusa:	Bérbeadott ingatlanok és felépítmények
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi Gát Kft. felépítményes, bérbeadással hasznosított részei
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület:	164 597
Felépítmények száma:	18 db
Felépítmények nettó területe	4 282 m ²
Teraszok nettó területe:	6 333 m ²
Átlagos bérleti díj:	2 - 16 EUR/hó/ m ² , a létesítmény jellegétől függően
Hozam	5,5 % - 9% a létesítmény jellegétől függően

A Kopaszi Gát Kft. bérbeadott épületeinek és építményeinek 2020. december 31-i ESTON értékelése a hozam alapú módszerrel történt az ingatlanok jövedelemtermelő és egyedi jellege miatt. Ellenőrzésképp piaci összehasonlítást végezett az értékecselő és megállapítása szerint a módszerek eredményei nagyságrendileg megerősítették egymást. A hozamalapú ingatlan értékebecslés főbb paraméterei a következők voltak:

Ingatlanok típusa:	Bérbeadott ingatlanok és felépítmények
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi Gát Kft. felépítményes, bérbeadással hasznosított részei
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület:	164 597 (111 192 + 5 562 + 47 843 m ²)
Felépítmények száma:	16 db
Felépítmények nettó területe	4 537 m ²
Összes bérbe adható terület:	4 537 m ²
Átlagos bérleti díj:	6,6 EUR/hó/ m ²
Hozam	8,00 % (7,50% exit)

8. Készletek

Készleteken az értékesítésre szánt kulcsrakész ingatlanokat (lakások, parkolók, tárolók), illetve a társasházakban lévő üzlethelyiségeket, vagy a még folyamatban lévő, értékesítésre szánt ingatlanfejlesztéseket tartja nyilván a Társaság, amelyek összefoglalója a következők:

	2022. június 30.	2021. december 31.
Befejezett értékesítendő ingatlanok	240 063	2 462 894
Még fejlesztés alatt álló értékesítendő ingatlanok	35 569 232	17 933 223
Összesen:	35 809 295	20 396 117

A készleten lévő értékesítendő ingatlanok mozgását az alábbi táblázat foglalja össze:

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

	Fejlesztés alatt álló társasházi ingatlanok	Kulcsrakész társasházi ingatlanok	Társasházi ingatlanok összesen
2020. december 31.	26 536 812	8 552 101	35 088 913
Fejlesztés	15 006 313	-	15 006 313
Átsorolás fejlesztés alatt állóból befejezettbe	-25 353 221	25 353 221	-
Átsorolás befektetési ingatlanok k9zé	-	-4 499 886	-4 499 886
Átsorolás telkekből	1 982 198	-	1 982 198
Értékvesztés	-	-245 403	-245 403
Értékesítés	-	-27 201 971	-27 201 971
Árfolyamhatás	-238 880	504 832	265 952
2021. december 31.	17 933 223	2 462 894	20 396 117
Fejlesztés	13 225 047	-	13 225 047
Átsorolás telkekből	5 328 648	-	5 328 648
Értékvesztés visszaírás	-	861	861
Értékesítés	-	-2 148 614	-2 148 614
Árfolyamhatás	-917 686	-75 078	-992 764
2022. június 30.	35 569 232	240 063	35 809 295

9. Fedezetül szolgáló eszközök

Jelzálog van a Csoport azon ingatlanain, amelyek olyan projektcégekben vannak, amelyek beruházási és fejlesztési bankhitellel rendelkeznek, e bankhitelek fedezeteként.

10. Vevők

	2022. június 30.	2021. december 31.
Vevőkövetelések harmadik felektől	572 406	541 654
Vevőkövetelések kapcsolt felektől	11 997	812 687
Összesen:	584 403	1 354 341

A vevőkövetelések egyenlege, illetve a késedelmesen fizető vevők nagyságrendje és utólagos fizetési hajlandósága nyomán értékvesztés képzését nem találtuk jelenleg szükségesnek.

11. Adókövetelések

	2022. június 30.	2021. december 31.
Társasági adó	200 003	136 028
Innovációs járulék	104 503	59 249
Helyi iparűzési adó	54 455	61 632
Összesen	358 961	256 909

12. Egyéb követelések

	2022. június 30.	2021. december 31.
Elszámoló számla fedezetkezelővel	3 978 177	3 962 100
Szállítóknak adott előlegek	2 943 517	4 803 915
Adott kaució	474 424	474 255
Működési költségek elhatárolása	-	10 002
Általános forgalmi adó követelés	596 510	1 130 659
Egyéb adókövetelés	73 009	4 186
Egyéb	45 808	163 632
Összesen	8 111 445	10 548 749

13. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

	2022. június 30.	2021. december 31
Házipénztár	1 316	1 263
Folyószámlák	7 768 179	21 121 403
Lekötött betétek	65 550 190	-
Korlátozott felhasználású bankszámlák	3 618 926	6 329 046
Összesen	76 938 611	27 451 712

A korlátozott felhasználású számlákon a vevőkkel kötött szerződések alapján a kulcsrakész ingatlanokra vételár előlegként, vagy foglalóként kapott összegek vannak addig, amíg a fejlesztést finanszírozó bank hitelét az adott projektársaság vissza nem fizette.

14. Hitelek és kölcsönök

	2022. június 30.	2021. december 31.
Bankhitelek	31 352 391	21 503 478
Anyavállalati kölcsön	31 609 308	29 912 296
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	62 961 699	51 415 774
Bankhitelek	48 767	27 810 474
Anyavállalati kölcsön	-	23 263 462
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	48 767	51 073 936
Bankhitelek összesen	31 401 158	49 313 952
Anyavállalati kölcsönök összesen	31 609 308	53 175 758
Hitelek és kölcsönök összesen	63 010 466	102 489 710

A Constellation Hungary S.A. részesedésének megvásárlásával egyidejűleg a Sinus Investment Zrt. átvállalta a Constellation Hungary S.A. által korábban önerő, illetve infrastruktúra fejlesztés és projektelőkészítés céljából a Csoport rendelkezésre bocsátott, hosszú lejáratú anyavállalati kölcsönt. A kölcsön EUR-ban denominált, kamata 8%.

A Csoport vezetősége elemezte az egyes leányvállalatok lehetséges finanszírozási igényeinek időzítését, jellegét és mértékét, és úgy véli, hogy a rendelkezésre álló készpénz, valamint a várható működési pénzáram elegendő lesz a csoport működőtőke-célokra vonatkozó várható készpénzigényének finanszírozására, amely a mérlegfordulónaptól számított legalább tizenkét hónap. A likviditási kockázatokra és a tőkekezelési folyamatokra vonatkozó részleteket a 31. jegyzet tartalmazza.

14.1. Beruházási és fejlesztési bankhitelek

A Csoport a következő hosszúlejáratú beruházási és fejlesztési bankhitelekkel az alábbiak szerint alakultak 2021-ben, illetve 2022. első félévében:

	Kopaszi Gát Kft. Fejlesztési hitel	Bpart Aspius Kft. beruházási hitelek	Bpart Tilia Kft. beruházási hitel	Budapest Barbus Kft. beruházási hitel	Összesen
Folyósítási deviza	EUR	EUR	HUF	EUR	
Lejárat	2025.12.01	2037.06.30	2023.05.31	2033.12.31	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Bruttó					
2020. december 31.	31 623 346	-	-	-	31 623 346
Folyósítás	-	20 809 594	693 884	-	21 503 478
Törlesztés	-3 816 154	-	-	-	-3 816 154
Átsorolás rövid lejáratú hitelek közé	-27 807 192	-	-	-	-27 807 192
2021. december 31	-	20 809 594	693 884	-	21 503 478
Folyósítás	-	3 146 484	3 100 208	3 602 221	9 848 913
Törlesztés	-	-	-	-	-
2022. június 30.	-	23 956 078	3 794 092	3 602 221	31 352 391
Elhatárolt tranzakciós költségek					
2020. december 31.	-160 420	-	-	-	-160 420
Új hitelfelvételi költség	-	-	-	-	-
Éves amortizáció	160 420	-	-	-	160 420
2021. december 31	-	-	-	-	-
Új hitelfelvételi költség	-	-	-	-	-
Éves amortizáció	-	-	-	-	-
2022. június 30.	-	-	-	-	-
Nettó 2020. december 31.	31 462 925	-	-	-	31 462 925
Nettó 2021. december 31	-	20 809 594	693 884	-	21 503 478
Nettó 2022. június 30.	-	23 956 078	3 794 092	3 602 221	31 352 391

A táblázatban felsorolt bankhiteleket évi kamatlába bázis kamat + 2,0% és 4,0% között van. A bankok által előírt csoport szintű kovenánsok mind 2021. december 31-én, mind 2022. június 30-án teljesültek. A biztosítékkal fedezett hitelek meghatározott beruházási projektekhez lettek igénybe véve, melyekre a biztosítékot a finanszírozott eszközök jelentik.

14.2. Anyavállalati kölcsönök

Tulajdonosoktól kapott hosszú lejáratú kölcsön az alábbiak szerint változott 2022. első félévében:

Sinus Zrt.	Tőke	Elhatárolt kamat	Összesen
2021. december 31.	51 857 304	1 318 454	53 175 758
Időszaki kamat	-	1 696 550	1 696 550
Tőkésített kamat	2 057 243	-2 057 243	-
Törlesztés	-23 263 000	-	-23 263 000
2022. június 30.	30 651 547	957 761	31 609 308
Átsorolás rövid lejáratú kölcsönök közé	-	-	-
Sinus Zrt. által adott kölcsön éven túl esedékes része	30 651 547	957 761	31 609 308

Tulajdonosoktól kapott hosszú lejáratú kölcsön az alábbiak szerint változott 2021 folyamán:

Sinus Zrt.	Tőke	Elhatárolt kamat	Összesen
2020. december 31.	47 944 998	1 177 205	49 122 203
Időszaki kamat	-	4 053 555	4 053 555
Tőkésített kamat	3 912 306	-3 912 306	-
2021. december 31.	51 857 304	1 318 454	53 175 758
Átsorolás rövid lejáratú kölcsönök közé	-23 263 462	-	-23 263 462
Sinus Zrt. által adott kölcsön éven túl esedékes része	28 593 842	1 318 454	29 912 296

2020- ban a Constellation Hungary S.A. részesedésének megvásárlásával egyidejűleg a Sinus Investment Zrt. átvállalta a Constellation Hungary S.A. által korábban önerő, illetve infrastruktúra fejlesztés és projektelőkészítés céljából a Csoport rendelkezésre bocsátott, hosszú lejáratú anyavállalati kölcsönt. A kölcsön EUR-ban denominált, kamata 8%. A Kopaszi Gát Kft. összesen 23.263.462 EUR-t visszafizetett a Sinus Investment Zrt-nek a kölcsönből 2022. április 11-én.

14.3. Rövid lejáratú bankhitelek

A Csoport a rövid lejáratú bankhitelek között az alábbi tételeket mutatta ki:

	Folyósítási deviza	Lejárat	2022. június 30.	2021. december 31.
Eximbank Zrt- beruházási hitel - Kopaszi Gát Kft.	EUR	2022.12.31	-	27 810 474
OTP Bank Nyrt. - ÁFA finanszírozó hitel, Bpart Tilia Kft.	HUF	2022.12.31	45 554	-
Összesen			45 554	27 810 474

A Csoport rövid távú bankhitelei az alábbiak szerint alakultak:

	Budapart Ballerus Kft.	Kopaszi Gát Kft.	Bpart Tilia Kft.	Összesen
2020. december 31.	9 981 585	-	-	9 981 585
Felvétel	1 253 729	-	-	1 253 729
Törlesztés	-11 235 314	-	-	-11 235 314
Elhatárolt kamat	-	3 282	-	3 282
Átsorolás hosszú lejáratú kötelezettségek közül	-	27 807 192	-	27 807 192
2021. december 31.	-	27 810 474	-	27 810 474
Felvétel	-	-	45 554	45 554
Törlesztés	-	-27 807 261	-	-27 807 261
Elhatárolt kamat	-	-	-	-
2022. június 30.	-	3 213	45 554	48 767

15. Kötvénykötelezettségek

2022. január 31-én a Kopaszi Gát Kft. a Növekedési Kötvényprogram keretében 34.450 millió forint névértékű kötvényt bocsátott ki további növekedésének finanszírozásához. A kötvényprogram keretében kibocsátott 34.450 millió forint névértékű kötvényt kibocsátásával a Kopaszi Gát Kft. stabil forrást biztosít a Csoport már folyamatban lévő, és jövőbeni beruházásaihoz is. A Kopaszi Gát Kft. a bevont forrást részben EXIM Bank Zrt-től felvett és tulajdonosi hitelei refinanszírozására fordította, melynek eredményeképpen a hitelek összege csökkent, valamint növekedett Csoport kötvényekkel kapcsolatos kötelezettsége a mérlegben. A kötvények 2022. április 27-én bevezetésre kerültek az BÉT Xbond piacra. A kötvény alapadatai a következők:

Értékpapír megnevezése	KOPASZI 2032 Kötvény
Értékpapír kibocsátója	Kopaszi Gát Kft.
Értékpapír típusa	névre szóló
Értékpapír előállítási módja	dematerializált
Futamidő	10 év
Kibocsátás napja	2022. január 31.
Lejárat napja	2032. január 31.
Értékpapírkód	HU0000361308
Kijelzés módja (Ticker)	KOP2032
Értékpapír névértéke	50.000.000 HUF
Regisztrált mennyiség	689 darab
Regisztrációs ár	100,7085%
Regisztráció napja	2022. április 27.
Első kereskedési nap	2022. április 27.
Kamtozás fajtája	Fix
Kamat mértéke	5,75%
Kamatfizetés időpontja	Évente, január 31.
Tőketörlesztés	2027-től 2031-ig évente a tőke 10%-10%-a, 2032-ben a tőke 50%-a

A kötvénykötelezettség 2022. június 30-án a következő tételekből állt össze:

	HUF	EUR
Kötvénykötelezettség névértéken	34 450 000 000	86 830 498
Kötvényamortizáció:	245 676 098	619 221
Kötvénykibocsátási költségek	-57 889 828	-145 910
Elhatárolt kamat	819 485 141	2 065 495
Kötvénykötelezettség összesen	35 457 271 411	89 369 304

16. Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek

A vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek a vevőktől a kulcsrakész ingatlanok adásvételére vonatkozó szerződésben foglalt fizetési feltételek szerint a következőket tartalmazzák:

- A vevőktől kapott regisztrációs díjak, amelyek az adás-vételi előszerződés alapján vagy beleszámítanak a vissza nem térítendő foglalóba, vagy annak megfizetése után a vevőnek visszajárnak
- A vevőktől kapott vissza nem térítendő foglalók, amelyek a kulcsrakész ingatlanok adásvételére vonatkozó vételi szándékot biztosítják és amelyek a vételár megfizetett részletének minősülnek az ingatlan átadásának napján. Ezek biztosítékot jelentenek a Csoport számára arra az esetre, ha a vevő időközben visszalépne az ügylettől. Amennyiben ez a helyzet állna elő, akkor a foglaló összegére a vevő nem jogosult. Az általános szerződéses feltételek szerint a szerződés aláírásakor, szerződéstípustól függően - 10% -20% foglalót kell fizetni.
- A vevőktől a kulcsrakész ingatlanok adásvételére vonatkozó szerződésben rögzített fizetési ütemezés szerint kapott, visszafizetendő vételár részletfizetések, amelyek a vételár megfizetett részleteinek minősülnek az ingatlan átadásának napján.

KOPASZI GÁT KFT.
ÉVKÖZI KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ (nem auditált)
A 2022. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ PÉNZÜGYI IDŐSZAKRA
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek az alábbi társasházak fejlesztésével kapcsolatban álltak fenn:

	Bpart Gavia Kft.	Bpart Tower Kft.	Budapart Albellus Kft.	Budapart Stellata Kft.	Budapart Ballerus Kft.	Budapart Tilia Kft.	Budapart Carassius Kft.	Budapart Lucius Kft.	Összesen
2020. december 31.	752 533	797 157	7 730	7 548	9 605 971	-	-	-	11 170 939
Új befizetés	2 391 837	4 697 034	202 182	490 067	22 008 949	7 689 393	-	211 983	37 691 445
Visszafizetés	-	-	-	-	-	-1 531 851	-	-	-1 531 851
Elismerés									
árbevételként	-3 311 544	-5 236 373	-253 820	-483 635	-29 497 780	-	-	-	-38 783 152
Elismerés egyéb bevételeként	-	-	-430	-	-	-	-	-	-430
Árfolyamhatás	178 745	-257 818	44 338	-13 980	-1 159 357	-174 881	-	-6 021	-1 388 974
2021. december 31.	11 571	-	-	-	957 783	5 982 661	-	205 962	7 157 977
Új befizetés	835 493	16 472	22 018	-	2 306 198	812 504	2 534 738	6 163 390	12 690 813
Visszafizetés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elismerés									
árbevételként	-846 255	-16 472	-20 708	-	-3 193 339	-	-	-	-4 076 774
Elismerés egyéb bevételeként	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Árfolyamhatás	-809	-	-	-	-66 990	-418 447	-	-14 406	-500 652
2022. június 30.	-	-	1 310	-	3 652	6 376 718	2 534 738	6 354 946	15 271 364

A Budapart Albellus Kft. és a Budapart Stellata Kft. társasházait 2019. harmadik negyedévében fejezte be a Csoport és akkor kezdte meg az elkészült kulcsrakész egységek átadását az ügyfeleknek. A Bpart Gavia Kft. és a Bpart Tower Kft. társasházai 2020. második negyedév készültek el és ekkor kezdték meg az átadásukat. A Budapart Ballerus Kft. társasháza 2021. májusában kapta meg a használatbavételi engedélyt. A kész egységek ügyfeleknek való átadása megindult és folyamatosan zajlik. A Budapart Tilia Kft. társasháza várhatóan 2023 Q1-ben készül el, a Budapart Lucius Kft.-é 2024 Q2-ben, míg a Budapart Carassius Kft. társasházának építése 2022. első felében indult el.

17. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2022. június 30.	2021. december 31.
Éven túli garanciális visszatartások	476 850	334 318
Összesen	476 850	334 318

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek a kivitelezési szerződések alapján garanciális célokra visszatartott beruházói szállítói tartozásokat foglalják magukban a garanciális időszak – jellemzően 1- 3 év - lejárátaig. A garanciális visszatartások következő évben lejáró, éven belül esedékes részeit az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között mutatjuk ki.

18. Céltartalékok

	2022. június 30.	2021. december 31.
Kopaszi Gát Kft.	(a) 127 774	128 857
Budapart Albellus Kft.	(b) 17 105	88 818
Budapart Stellata Kft.	(c) -	49 085
Bpart Gavia Kft.	(d) -	128 936
Bpart Tower Kft.	(e) -	70 552
Budapart Ballerus Kft.	(f) -	166 993
Céltartalékok összesen	144 879	633 241
Éven belül esedékes céltartalékok	-144 879	-466 248
Éven túl esedékes céltartalékok	-	166 993

- (a) A Kopaszi Gát Kft. 2020-ban 1.065.187 EUR céltartalékot képzett Budapart Auratus Kft.-ben lévő üzletrész értékesítéshez kapcsolódóan. A Kopaszi Gát Kft. és a Market Asset Management Zrt. (MAM) 2020. decemberében üzletrész adásvételi szerződést kötött, amelyben a Kopaszi Gát Kft. átruházta a Budapart Auratus Kft.-ben fennálló üzletrészeinek 49%-át a MAM részére (a fennmaradó 51%-os üzletrészre pedig vételi jog került alapításra a MAM javára, amelyet a MAM azóta már gyakorolt). Ezen üzletrész adásvételi szerződés részeként a Budapart Auratus Kft. és a Kopaszi Gát Kft. ún. Master Lease megállapodást is kötött. A Megállapodás szerint az üzletrész adásvételi szerződésben a felek a vételárat a Budapart Auratus Kft. tulajdonában álló irodaház teljes bérbeadottságára tekintettel állapította meg. Erre figyelemmel Kopaszi Gát Kft. vállalta, hogy az irodaház teljes bérbeadottságát biztosítja a Master Lease Időszak (amely lényegében egy 2 éves időszak) végéig. Abban az esetben, ha ez a kötelezettségvállalás nem valósul meg (vagyis az Ingatlan teljes bérbeadható területe nem kerülne bérbeadásra meghatározott időpontig), a Kopaszi Gát Kft. ún. kompenzációs díjat köteles fizetni a Budapart Auratus Kft. felé a fennmaradó bérbe nem adott területre vonatkozóan.

Tekintettel arra, hogy a hivatkozott megállapodást 2021. november 30. nappal megszüntették a felek, a megképzett céltartalék az évközi Master Lease fizetésekhez, illetve a megállapodás megszüntetéséhez kapcsolódóan, teljes egészében feloldásra került. A Kopaszi Gát Kft. 2021-ben 113.359 EUR összegben veszélyes hulladék elszállításával kapcsolatos kötelezettségekre, és 15.498 EUR értékben vállalkozónak kifizetett előleg fedezetére képzett céltartalékot. A 2022. évi változás árfolyamkülönbözetből adódik.

- (b) A Budapest Albellus Kft. 2019-ben 357.001 EUR összegű céltartalékot képzett a kivitelezési szerződés szerint a még visszalévő befejező kivitelezési (elsősorban infrastrukturális) munkák maximálisan várt költségére. Ebből az összegből 205.895 EUR 2020-ban feloldásra került. A céltartalék ennek megfelelően 2020. év végén 151.106 EUR volt, amelyből további 62.288 EUR lett 2021. folyamán, majd további 69.286 2022. első félévében lett feloldva, folyamán feloldva miután beérkeztek a korábban még ki nem számlázott infrastrukturális költségek, így 2022. június 30-án a még fel nem oldott infrastrukturális fejlesztésekre képzett céltartalék egyenlege 17.105 EUR volt.
- (c) A Budapest Stellata Kft. 2019-ben 249.046 EUR céltartalékot képzett a kivitelezési szerződés szerint a még visszalévő befejező kivitelezési (elsősorban infrastrukturális) munkák maximálisan várt költségére. Ebből az összegből 157.749 EUR 2020-ban feloldásra került. A céltartalék ennek megfelelően 2020. év végén 91.298 EUR volt, amelyből további 42.213 EUR lett 2021. folyamán, majd a maradék teljes egészében 2022. első félévében lett feloldva miután beérkeztek a korábban még ki nem számlázott infrastrukturális költségek.
- (d) A Bpart Gavia Kft. 2020-ban 210.052 EUR céltartalékot képzett a kivitelezési szerződés szerint a még visszalévő befejező kivitelezési (elsősorban infrastrukturális) munkák maximálisan várt költségére, amelyből 81.116 EUR lett 2021. folyamán, majd a maradék 2022. első félévében lett teljes egészében feloldva miután beérkeztek a korábban még ki nem számlázott infrastrukturális költségek.
- (e) A Bpart Tower Kft. 2020-ban 114.937 EUR céltartalékot a kivitelezési szerződés szerint a még visszalévő befejező kivitelezési (elsősorban infrastrukturális) munkák maximálisan várt költségére, amelyből 44.386 EUR lett 2021. folyamán majd a maradék 2022. első félévében lett teljes egészében feloldva miután beérkeztek a korábban még ki nem számlázott infrastrukturális költségek.
- (f) A Budapest Ballerus Kft. 2021-ben 166.993 EUR összegű céltartalékot képzett a kivitelezési szerződés szerint a még visszalévő befejező kivitelezési (elsősorban infrastrukturális) munkák maximálisan várt költségére, amely teljes egészében fel lett oldva 2022. első félévében, miután beérkeztek a korábban még ki nem számlázott infrastrukturális költségek.

19. Szállítók

	2022. június 30.	2021. december 31.
Harmadik fél szállítók	1 377 991	1 248 342
Kapcsolt szállítók	7 503 974	4 875 445
Összesen	8 881 965	6 123 787

20. Adófizetési kötelezettségek

	2022. június 30.	2021. december 31.
Társasági adó	162 721	391 564
Helyi iparűzési adó	44 355	269 675
Innovációs járulék	2 343	44 456
Összesen	209 419	705 695

21. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2022. június 30.	2021. december 31.
Elhatárolt működési költségek	178 175	188 050
Környezetvédelmi kötelezettségek fedezete	(a) 1 283 296	1 350 106
Bérek és járulékok	133 788	50 899
Egyéb adók és járulékok	428 135	107 019
Garanciális visszatartások	251 427	334 318
Egyéb kötelezettségek	48 279	44 377
Összesen	2 323 100	2 074 769

(a) A környezetvédelmi kötelezettségek fedezetére kapott kompenzáció jövőbeli kötelezettségeire elhatárolt fedezet.

22. Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevétel

		2022. június 30.	2021. június 30.
Bérleti díj	(a)	1 072 129	601 751
Szolgáltatási díj	(b)	596 168	443 660
Bérlemények egyedi kialakítási díja	(c)	619 678	
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	(d)	4 076 774	4 702 737
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	(e)	278 272	69 651
Vevői szerződésekből származó bevétel		5 570 892	5 216 048
Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevétel		6 643 021	5 817 799

- (a) A Csoport már befejezett, működő, bérbeadott befektetési ingatlanaiból származó bérleti díjak. Ezek a Kopaszi Gát Kft. különböző létesítményei, 2021. június 30-tól a Bpart Aspius Kft. irodaháza, illetve a Budapest Auratus Kft irodaháza (amíg a cégcsoport tagja volt) bérleti díjait foglalják magukban.
- (b) A bérbeadott ingatlanokkal kapcsolatos különböző szolgáltatások díjai, jellemzően a továbbbszámlázott közműköltségek, illetve az ingatlanok fenntartásával, karbantartásával, illetve a bérlők által igényelt egyéb szolgáltatásokkal kapcsolatos díjak.
- (c) A Bpart Aspius Kft. irodaház bérlői által a bérbevett területtel egyedi kialakításával kapcsolatos díjak 2022. első félévében.
- (d) Se 2022. első félévében, se 2021 során nem volt a Csoportnak olyan vevője, amely a bevételek több, mint 10%-át generálta volna.
- (e) A Kopaszi Gát Kft. által harmadik, külső félnek átszámlázott infrastruktúra-fejlesztési költségek.

23. Nettó bérleti díj

	2022. június 30.	2021. június 30.
Bérleti díj	1 072 129	601 751
Szolgáltatási díj	596 168	443 660
Bérlemények egyedi kialakítási díja	619 678	-
Bérbeadással kapcsolatos bevételek	2 287 975	1 045 412
Továbbbszámlázott közműköltségek	-134 321	-106 133
Ingatlan működtetési költségek	-591 304	-487 608
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-844 314	-
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-1 569 939	-593 742
Nettó bérleti díj	718 036	451 670

24. Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek

	2022. június 30.	2021. június 30.
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-844 314	-
Karantartás	-197 089	-218 814
Továbbbszámlázott közműdíj	-134 321	-106 133
Ingatlan üzemeltetés	-394 215	-268 794
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-1 569 939	-593 742

25. Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége

		2022. június 30.	2021. június 30.
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel		4 076 774	4 702 737
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke		-2 148 614	-3 015 617
Kulcsrakész ingatlanok eladásának nyeresége	(a)	1 928 160	1 687 120
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	(b)	278 272	69 651
Eladott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	(c)	-1 297 004	-
Eladott infrastruktúrafejlesztés nyeresége		-1 018 732	69 651
Egyéb ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos bevételek és költségek	26	514 087	71 540
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége		1 423 515	1 828 311

- (a) A Csoport jelenleg öt kulcsrakész (Budapart Albellus Kft., Budapart Stellata Kft., Bpart Gavia Kft. és Bpart Tower Kft., Budapart Ballerus Kft) társasházat fejezett már be, amelyek már eladott egységeit a Csoport bevételként elismerte. A Budapart Albellus Kft, a Budapart Stellata Kft, illetve a Bpart Gavia Kft. és Bpart Tower Kft. által fejlesztett társasházi apartmanok, tárolók és parkolóhelyek döntő többségét már 2021 előtt értékesítették. A 2021. évi bevételek túlnyomó többsége a 2021 folyamán elkészült és átadott Budapart Ballerus Kft. által fejlesztett egységek, kisebb részt a korábban elkészült 4 társasházfejlesztés 2021. elején még készleten lévő tételek eladásából származik. A 2022. első félévi bevételek a korábbi években elkészült társasházak még készleten lévő egységeinek az eladásából származott.
- (b) Az infrastruktúra fejlesztési bevételek a Kopaszi Gát Kft. által a Budapart Auratus Kft-nek átszámlázott infrastrukturális tételekből adódtak.
- (c) A XI. kerületi Önkormányzatnak átadott közműfejlesztések ráfordítása

26. Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek

	2022. június 30.	2021. június 30.
Közvetítői díj	139 710	50 250
Céltartalék feloldás infrastrukturális költségekre	478 121	352 370
Céltartalék feloldás összesen:	478 121	352 370
Céltartalék képzés infrastrukturális költségekre	-	-
Céltartalék képzés	-	-
Nem aktivált infrastruktúra és egyéb projekt költségek	-102 103	-330 763
Nettó céltartalék ráfordítás	376 018	21 607
Megtérített kötbér	-	-
Fizetett kötbér	-1 641	-318
Nettó kötbér bevétel	-1 641	-318
Egyéb bevétel	-	-
Nettó egyéb	-	-
Összesen	514 087	71 540

27. Adminisztrációs költségek

	2022. június 30.	2021. június 30.
Budapart Auratus Kft. Masterlease	(a) -	-577 351
Szakértői díj	-674 042	-621 598
Adók	-213 958	-122 015
Értékcsokkenés	-45 427	-44 673
Közműdíj	-253 059	-147 840
Audit és egyéb könyvelési díjak	-36 942	-33 116
Bérek és járulékok	-448 354	-315 212
Biztosítás	-9 598	-5 752
Egyéb	-536 113	-120 520
Adminisztrációs költségek	-2 217 493	-1 988 078

- (a) A Budapart Auratus Kft. eladása során az irodaház bérlőkkel való feltöltési kötelezettségére képzett céltartalék

28. Pénzügyi eredmény

	2022. június 30.	2021. június 30.
Leányvállalat eladásából származó nyereség	-	764 566
Kamatbevétel	1 362 881	51
Realizált árfolyamnyereség	1 123 512	128 780
Nem realizált árfolyamnyereség	7 677 473	890 862
Pénzügyi bevétel	10 163 866	1 019 693
Bankhitel kamatráfordítása	-510 055	-1 083 444
Kapcsolt vállalattól kapott kölcsön kamatráfordítása	-1 696 550	-1 754 172
Kötvény kamatráfordítása	-2 065 495	-
Kamatráfordítások összesen	-4 272 100	-2 837 616
Realizált árfolyamveszteség	-123 928	-666 685
Nem realizált árfolyamveszteség	-27 672	-125 935
Pénzügyi ráfordítás	-4 423 700	-3 630 236
Pénzügyi eredmény	5 740 166	-1 845 977
Nettó realizált árfolyampozíció:	999 584	-537 904
Nettó nem realizált árfolyampozíció:	7 649 802	764 927
Nettó árfolyampozíció összesen	8 649 386	227 023

29. Nyereségadók

A nyereségadókból fakadó követelések és adókötelezettségek a következőképpen alakultak:

	2022. június 30.	2021. december 31.
Nyereségadó követelések:	687 330	256 909
Nyereségadó kötelezettségek:	-209 419	-705 695
Nyereségadók nettó egyenlege	477 911	-448 786

	2022. június 30.	2021. december 31.
Halasztott adó követelés	62 063	39 541
Halasztott adó kötelezettség	-4 373 892	-4 086 261
Nettó halasztott adó összesen	-4 311 829	-4 046 720

A jövedelemadó a 2022. és 2021. június 30-án végződő időszakokban az alábbi elemekből állt:

	2022. június 30.	2021. június 30.
Társasági adó	227 260	135 270
Helyi iparüzési adó	68 174	46 649
Halasztott nyereségadó	509 985	677 965
Jövedelemadók összesen	805 419	859 884

A Csoportot az adóhatóság rendszeresen ellenőrzi. A Csoport folyamatosan figyelemmel kíséri az adótörvény változásokat, pénzügyi kimutatásait a vonatkozó adójogszabályokkal összhangban vezeti.

30. Transzakciók kapcsolt felekkel

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott ügyletek piaci alapon jönnek létre. A kapcsolt felek közötti ügyletek során alkalmazott ár megfelel a jogszabályokban lefektetett elvek szerinti szokásos piaci áraknak. Az árképzés megfelel az OECD Irányelveknek a szokásos piaci feltételeknek megfelelően.

30.1. Tulajdonosoktól kapott hosszú lejáratú kölcsönök

A Constellation Hungary S.A. részesedésének megvásárlásával egyidejűleg a Sinus Investment Zrt. átvállalta a Constellation Hungary S.A. által korábban önerő, illetve infrastruktúra fejlesztés és projektelőkészítés céljából a Csoport rendelkezésre bocsátott, hosszú lejáratú anyavállalati kölcsönt. A kölcsön EUR-ban denominált, kamata 8%. További részleteket a „14.2 Tulajdonosoktól kapott hosszú lejáratú kölcsönök” jegyzet tartalmaz.

30.2. Szolgáltatások igénybevétele kapcsolt felektől

A Csoport számos kapcsolt féltől vesz igénybe különböző típusú szolgáltatásokat, amelyeket az alábbiakban foglaltunk össze

Market Építő Zrt.

A Market Építő Zrt. 2019-ig 11,22%-ban tulajdonosa volt a Kopaszi Gát Kft.-nek, 2020 óta azonban a tulajdonosi szerkezet változásával nem közvetlen, hanem – a Market Asset Management Zrt. közbeiktatásával – közvetett tulajdonosa a Csoportnak. A Market Építő Zrt. jellemzően generál építőipari kivitelezési szolgáltatásokat nyújt a csoport tagjainak az egyes projektfejlesztések során.

Property Market Kft.

A Property Market Kft. a Market Építő Zrt. leányvállalata, amely komplex projektmenedzsment szolgáltatást nyújt a Csoport tagjainak, ideértve a Csoport menedzsment feladatainak az ellátását is. A Csoport vezetősége a beszámolási időszak folyamán a Property Market Kft. alkalmazásában állt, azaz számukra a Csoport közvetlenül nem fizetett bért, bérjárulékot, vagy megbízási díjat, illetve nem nyújtott számukra semmilyen más, rövid, vagy hosszú távú ösztönző kompenzációs csomagot.

OKM Építőipari és Szolgáltató Kft.

Az OKM Építőipari és Szolgáltató Kft. szintén a Market Építő Zrt. leányvállalata és jellemzően generál kivitelezési, infrastrukturális és egyéb építőipari szolgáltatásokat nyújt a Csoport tagjainak.

Criterion Biztonsági Szolgáltatások Zrt.

A tulajdonosi körbe tartozó Criterion Biztonsági Szolgáltatások Zrt. különböző biztonságtechnikai szolgáltatásokat nyújtott a Csoport több tagjának. Jellemzően tűzjelzőket, illetve a pandémia alatt maszkokat szereztek be tőle a Csoport tagjai.

Market Épületszervíz Kft.

A Market Épületszervíz Kft. tulajdonosa a Market Építő Zrt. A társaság jellemzően karbantartást végzett a csoport tagjainak.

Vilati Szerelő Zrt.

A Vilati Szerelő Zrt. tulajdonosa a Market Építő Zrt. A társaság jellemzően karbantartást végzett a Csoport több tagja részére.

30.3. Szolgáltatások nyújtása kapcsolt felek felé

Market Építő Zrt.

A Market Építő Zrt. munkaterületet bérelt a Kopaszi Gát Kft.-től, amelyért bérleti díjat fizetett, illetve átszámlázták számára a területbérlettel kapcsolatos közműfogyasztást is.

MCM Beton Kft.

A MCM Beton Kft. a Market Építő Zrt. kapcsolt vállalkozása és irodát bérelt a Kopaszi Gát Kft.-től.

30.4. Leányvállalati tulajdonrészek változása

Budapest Auratus Kft. értékesítése

2020. decemberében a Kopaszi Gát Kft. eladta a BOC irodaépületet tulajdonló Budapest Auratus Kft. 49%-át. A társaság üzletrészét a Market Asset Management Zrt. (MAM) vásárolta meg 8.151.577 EUR-ért és 4.923.360 EUR anyavállalati kölcsön kiváltásáért cserébe, azaz összesen 13.074.937 EUR megfizetésével. A teljes vételárát pénzeszközben fizette meg a MAM. A MAM továbbá opciót szerzett a maradék 51%-os üzletrész megvásárlására is. Az opció lehívására 2021. március 12-én került sor. A maradék 51% üzletrészt cserébe, összesen 13.729.067 EUR-t fizetett a MAM, amely magában foglalta összesen 5.124.313 EUR értékben a maradék anyavállalati kölcsön átvállalását is.

31. Kockázatok kezelése

Tőkekockázat

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával. A Csoport átfogó stratégiája megalapítása óta nem változott. A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből (a készpénzzel és a bankszámlákkal csökkentett hitelek), valamint a Csoport saját tőkéjéből áll. A nettó idegen tőke aránya az alábbiak szerint alakult:

	2022 június 30.	2021. december 31
Hosszú lejáratú bankhitelek:	31 352 391	21 503 478
Rövid lejáratú bankhitelek:	45 554	27 810 473
Bankhitelek összesen:	31 397 945	49 313 952
Kötvénykötelezettségek:	89 369 304	-
Pénzeszközök és pénzegyenértékesek:	-76 938 611	-27 451 712
Nettó idegen tőke:	43 828 638	21 862 240
Saját tőke összesen:	120 017 332	114 648 552
Nettó idegen tőke/ saját tőke:	37%	19%

Hitelezési kockázat

A Csoport számos irodaházi bérletnek és lakásvárlónak nyújt bérleti szolgáltatást és értékesít ingatlanokat. Figyelembe véve a szerződési volumeneket és a vevők hitelképességét nem áll fent jelentős hitelkockázat.

A vevőkövetelések esetén a Csoport az IFRS 9 által lehetővé tett egyszerűsített módszertan szerint számolja el a várható hitelezési veszteséget. Az egyszerűsített módszertan a Csoport alkalmazásában a következő: a fordulónapon 360 késétségi napszámot meghaladó vevőkövetelések állománya kerül értékesztésként elszámolásra. A Csoport historikus tapasztalatok alapján úgy értékeli, hogy a 360 napot meghaladó késétségi napszámmal rendelkező vevőkövetelések 100%-os értékvesztése megfelelően konzervatív megközelítést jelent. Az irodaházak és egyéb bérbeadandó épületek és építmények esetében a bérlet fizetési kockázatát kezeli a Csoport. A bérletet minden esetben céginformációs adatbázisból, historikus pénzügyi beszámolójuk, nyilvánosan elérhető adatok, versenyhelyzetük, piaci pozíciójuk alapján előminősíti és csak ezt követően köt velük előbérleti szerződést, 3 havi bérleti díjnak megfelelő kaució vagy bankgarancia biztosításával együtt. Az irodaházak többségében multi-tenant jellegűek, azaz több bérlet részére adja ki a Csoport az irodaházakat, ezzel porlasztva a bérleti kockázatot. A bérlet bonitätsvizsgálata, 3 havi kaució és a több bérlet bérbeadási stratégia megfelelő szintre mérsékli a bérlet esetleges nemfizetési kockázatát. A bérlet minden esetben előre fizetik ki a bérleti díjakat. A társasházfejlesztési projekteknél a vevők fizetési kockázatát megfelelően kezeli a Csoport. A társasház projekteknél rendszerint egy társasházban 100-200 lakásegységet értékesít a Csoport, így a vevőkockázat megfelelően porlasztott. Vevőkoncentráció nem jellemző, általában legfeljebb 1-2 lakást vásárol egy vevő. A vevőktől jellemzően 20% foglalót és előleget kér a Csoport el előre az adásvételi előszerződések megkötése során, így biztosított a vevő visszalépési kockázata.

Kamatkockázat

A Csoport vezetése a változó kamatozású hitelekkel eredő kamatkockázatot nem itéli meg jelentős kockázati tényezőként, mivel a kamatmértékek nem képviselnek akkora nagyságrendet, mely nem lenne igazgálkodható az üzleti tevékenység nyereségéből.

A társasházfejlesztésre felvett bankkölcsönök rövid-közép lejáratúak (jellemzően 2 évesek), forintban denomináltak és változó kamatozásúak. Az irodaház fejlesztésre felvett bankkölcsönök közép lejáratúak (2-7 évesek), euróban denomináltak és változó kamatozásúak.

Likviditási kockázat

A Csoport működéséhez és az új ingatlanprojektek elindításához és megvalósításához szükséges forrást a Csoport minden esetben megfelelően biztosítja tőkéből, tagi kölcsönből és bankhitelből. A Csoport mind 2021, mind 2020. december 31-én megfelelt minden előírt mutatónak.

Földrajzi terület kockázata

A Csoport kizárólag Magyarország területén működik.

Ország kockázat

Tekintettel a tényre, hogy a Csoport kizárólag Magyarország területén működik, ezért tevékenysége és eredményessége kitett Magyarország politikai, makrogazdasági, és államháztartás pénzügyi helyzetének. A politikai és makrogazdasági környezet esetleges változása negatívan hathat a Csoport tevékenységére, eredménytermelő képességének alakulására.

Árfolyamkockázat

A Kopaszi Gát Kft. és iroda fejlesztésre alapított projektársaságainak könyvelési pénzneme az EUR. Ezen társaságok bérleti szerződéseiket, telek értékesítéssel kapcsolatos tranzakcióikat EUR alapon kötik, banki, illetve tulajdonosi kölcsöneit szintén EUR-ban veszi fel és törleszti, így a devizakockázatuk döntően a tulajdonostól EUR-ban felvett és a Kopaszi Gát Kft. által a forintban vezetett leányvállalatoknak forintban továbbadott kölcsönökből adódhat. A társasház fejlesztésre alapított projektársaságok könyvelési pénzneme a forint. Ezen társaságok ingatlan adásvételi szerződéseiket forint alapon kötik, banki, illetve tulajdonosi kölcsöneit szintén forintban veszi fel és törleszti.

Adókockázat

A Csoport a változó törvényi szabályozók módosulásait folyamatosan figyeli, nyomon követi, és amennyiben a Csoportot érintő szabályzóváltozás lép életbe, azonnal meghozza a megfelelő intézkedéseket, kialakítja – módosítja – az eljárási rendet, így a management által azonosított jelentős adókockázatok, melyekről a vezetésnek tudomása lenne, nincsenek.

Ukrán háborús helyzet hatása

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

COVID-19

A Csoport vezetősége felmérte a COVID-19 járvány jelentette kockázatokat és arra a következtetésre jutott, hogy a beazonosított hatások nincsenek olyan jelentős vagy számottevően negatív hatással a Csoport rövid távú (a mérleg fordulónapját követő 12 hónapot átfogó időszakra vonatkozó) pénzügyi- és likviditási helyzetére, az eszközök mérlegben bemutatott értékelésére, valamint a Csoport ezen időszakon belüli üzleti működésére, amely lényegesen befolyásolná, vagy lényegesen bizonytalanná tenné a Csoport vállalkozás folytatására vonatkozó képességét, illetve annak a mérlegkészítés időpontjában való megítélését ugyanezen időszak tekintetében. A Csoport a COVID-19 járvány vonatkozásában lehetőségeihez mérten megszervezte a védekezést a működése során.

32. A Csoport által indított peres, illetve nem peres eljárások

A beszámoló készítés időpontjában folyamatban lévő, nyitott peres ügye nincs a Csoportnak.

33. Mérleg fordulónap utáni események

33.1. Kopaszi Gát Kft. átalakulása

A Kopaszi Gát Kft. taggyűlése 2022. június 30-án döntött a Kopaszi Gát Kft. zártkörűen működő részvénytársasággá történő átalakulásáról. Az átalakulás taggyűlési határozat szerinti időpontja 2022. szeptember 30-a. A döntés kapcsán a Kopaszi Gát Kft. tagjai úgy nyilatkoztak, hogy valamennyien részt kívánnak venni a jogutód társaság működésében, törzsbetételek arányában.

34. Felelősségvállaló nyilatkozat

Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a Csoport legjobb tudása szerint elkészített 2022. június 30-i évközi konszolidált beszámoló valós és megbízható képet ad a Kopaszi Gát Kft. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről a 2022. június 30-án záródó hat hónapos időszakra vonatkozóan.

A jelen Évközi Pénzügyi Kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

35. A konszolidált pénzügyi kimutatások jóváhagyása

A Kopaszi Gát Kft. 2022. június 30-án végződő hat hónapos időszakra vonatkozó évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat a vezetőség 2022. szeptember 23-án elfogadta és előterjesztette a tulajdonosok jóváhagyására.