

Elektronikusan aláírta:

Nagy Gábor

Szignó

Elektronikusan aláírta:

Fodor Tamás

Szignó

3	2	0	8	2	4	2	9	6	8	2	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	1	4	2	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Zrt.

a vállalkozás megnevezése

1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em

a vállalkozás címe

2024.12.31

ÉVES BESZÁMOLÓ

Keltezés: Budapest, 2025.04.29

PH.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

3 2 0 8 2 4 2 9 6 8 2 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 1 0 - 1 4 2 0 3 7

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Zrt.
2024.12.31
MÉRLEG

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EUR-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	150 004 474		154 487 480
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	7 659		4 599
03.	1.Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
04.	2.Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
05.	3.Vagyoni értékű jogok	276		206
06.	4.Szellemi termékek	7 383		4 393
07.	5.Üzleti vagy cégérték	0		0
08.	6.Immateriális javakra adott előlegek	0		0
09.	7.Immateriális javak értékhelyesbítése	0		0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	41 600 565		35 226 457
11.	1.Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	26 011 037		23 527 688
12.	2.Műszaki berendezések, gépek, járművek	78 154		53 702
13.	3.Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	78 634		67 532
14.	4.Tenyészállatok	0		0
15.	5.Beruházások, felújítások	15 432 740		11 577 535
16.	6.Beruházásokra adott előlegek	0		0
17.	7.Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sorok)	108 396 250		119 256 424
19.	1.Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	69 971 983		67 385 112
20.	2.Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	38 424 267		51 871 312
21.	3.Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
22.	4.Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész. viszonyban álló vállalkozásban	0		0
23.	5.Egyéb tartós részesedés	0		0
24.	6.Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
25.	7.Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
26.	8.Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
27.	9.Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
28.	10.Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
29.	IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS	0		0
30.	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	71 242 657		83 617 831
31.	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	48 874		484
32.	1.Anyagok	484		484
33.	2.Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
34.	3.Növendék-, hízó és egyéb állatok	0		0
35.	4.Késztermékek	0		0
36.	5.Áruk	48 390		0
37.	6.Készletekre adott előlegek	0		0
38.	II. KÖVETELÉSEK (38.-45.sorok)	43 198 337		10 569 146
39.	1.Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	407 559		433 006
40.	2.Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	38 282 686		8 349 288
41.	3.Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0		0
42.	4.Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	81 485		94 481
43.	5. Váltókövetelések	0		0
44.	6.Egyéb követelések	4 426 607		1 692 371
45.	7.Követelések értékelési különbözete	0		0
46.	8.Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
47.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	0		0
48.	1.Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
49.	2.Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
50.	3.Egyéb részesedés	0		0
51.	4.Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
52.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
53.	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
54.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sorok)	27 995 446		73 048 201
55.	1.Pénztár, csekkek	1 054		952
56.	2.Bankbetétek	27 994 392		73 047 249
57.	C. Aktív időbeli elhatárolások	869 357		950 683
58.	1.Bevételek aktív időbeli elhatárolása	146 467		203 199
59.	2.Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	161 560		137 764
60.	3.Halasztott ráfordítások	561 330		609 720
61.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)	222 116 488		239 055 994

3 2 0 8 2 4 2 9 6 8 2 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 1 0 - 1 4 2 0 3 7

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Zrt.
2024.12.31
MÉRLEG

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EUR-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
61.	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71.sor)	99 476 214		108 045 304
62.	I. JEGYZETT TŐKE	4 220 000		4 220 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
65.	III. TŐKETARTALÉK	23 082 320		23 082 320
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	39 686 783		71 906 322
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		0
68.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	0		0
69.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0		0
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
71.	VILADÓZOTT EREDMÉNY	32 487 111		8 836 662
72.	E. Céltartalékok (73.-75. sorok)	128 299		14 940
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0		0
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	113 359		0
75.	3. Egyéb céltartalék	14 940		14 940
76.	F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)	116 205 260		125 104 933
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. sorok)	0		0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
79.	2. Hátrasorolt köt. jelentős tulajdoni részes. viszonyban lévő vállalk. szemben	0		0
80.	3. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. Szemben			
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sorok)	109 079 676		96 086 148
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	89 999 478		84 005 950
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
89.	7. Tartós köt. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	0		0
90.	8. Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	19 080 198		12 080 198
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
92.	10. Halasztott adókötelezettség	0		0
93.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)	7 125 584		29 018 785
94.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
95.	- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
96.	2. Rövid lejáratú hitelek	0		0
97.	3. Vevőktől kapott előlegek	0		0
98.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	449 232		447 998
99.	5. Váltótartozások	0		0
100.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	50 216		26 777 658
101.	7. Rövid lejáratú köt. jelentős tulajdoni részes. viszonyban lévő vállalk. sz.	0		0
102.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részes. viszonyban lévő vállalk. szemben	2 391 097		934 721
103.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	4 235 039		858 408
104.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
105.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
106.	G. Passzív időbeli elhatárolások	6 306 715		5 890 817
107.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	842 594		903 966
108.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	5 429 493		4 956 004
109.	3. Halasztott bevételek	34 628		30 847
110.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	222 116 488		239 055 994

3 2 0 8 2 4 2 9 6 8 2 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 1 4 2 0 3 7

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Zrt.
2024.12.31
EREDMÉNYKIMUTATÁS

EREDMÉNYKIMUTATÁS
(össz költség eljárással)

adatok EUR-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	27 791 430		18 016 522
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0		0
	I. Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	27 791 430		18 016 522
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
	II. Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)	0		0
	III. Egyéb bevételek	41 417		137 451
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0		0
05.	Anyagköltség	296 665		276 039
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 323 217		2 432 468
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	61 035		37 476
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	24 907 419		14 532 820
	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	27 588 336		17 278 803
10.	Béreköltség	826 163		935 548
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 286		21 228
12.	Bérráulékok	111 146		122 264
	V. Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	952 595		1 079 040
	VI. Értékcsökkenési leírás	356 755		328 347
	VII. Egyéb ráfordítások	471 101		1 345 149
	Ebből: értékvesztés	0		10 351
	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-1 535 940		-1 877 366
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	2 409 558		10 780 621
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	2 409 558		10 780 621
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	31 854 395		3 011 595
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	31 854 395		3 011 595
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	9 997 549		7 088 364
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	4 722 704		2 939 743
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	2 974 591		3 874 750
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	47 236 093		24 755 330
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	7 778 533		7 665 703
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	211 721		1 399 086
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0		0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	3 781 952		6 375 599
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	11 560 485		14 041 302
	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	35 675 608		10 714 028
	C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	34 139 668		8 836 662
	X. Adófizetési kötelezettség	1 652 557		0
X/1.	Halasztott adókülönbözet (±)	0		0
	D. ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.±X/1.)	32 487 111		8 836 662

Keltezés: Budapest, 2025.04.29

PH.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2024.12.31-i Éves beszámolóhoz

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

A. A VÁLLALKOZÁS ÉS A SZÁMVITELI POLITIKA BEMUTATÁSA

1. A VÁLLALKOZÁS ISMERTETÉSE

A Kopaszi Gát Zrt. 2022.10.01-én átalakulással jött létre. A Társaság székhelye 1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. em. Jogelődje a Kopaszi Gát Kft. (1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. em. 01-09-270180.)

A társaság 2022. október 06-án került bejegyzésre, cégjegyzékszama: 01-10-142037

Jegyzett tőke a fordulónapon 4 220 000 €.

A Társaság ügyvezető szerve a 3 tagú Igazgatóság. Az Igazgatóság, mint egységes irányítási rendszert megvalósító testület, egységesen látja el az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság a törvények alapján meghatározott feladatait. Az Igazgatóság hatáskörébe tartozik minden olyan kérdés eldöntése, amely nem tartozik a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe, illetőleg amelyek eldöntését a jogszabályok és az Alapszabály az Igazgatóság hatáskörébe utalják.

Az Igazgatóság tagjai: Hall Krisztián, Komondi Zsolt és Scheer Sándor.

A vezető tisztségviselők díjazásban nem részesültek.

A Társaság operatív vezetését Nagy Gábor (1037 Budapest, Citromfű utca 10. fsz. 2. ajtó) gazdasági vezérigazgató és Fodor Tamás (2000 Szentendre, Sztaravodai út 51. 1.) fejlesztési vezérigazgató látják el.

A Társaság tulajdonosi szerkezete a fordulónapon a következő:

Tulajdonos megnevezése	Székhely	Tulajdoni hányad	Szavazati arány
Market Asset Management Zrt.	1027 Budapest, Bem József utca 1/B.	16,50%	16,50%
4Z Investments Zrt.	1122 Budapest, Városmajor utca 13. 6. em.	26,00%	26,00%
DAM Invest Kft.	1011 Budapest, Ponty utca 16. alagsor 1.	41,75%	41,75%
Sinus Investment Zrt	1026 Budapest, Gábor Áron utca 4. 3. em. 2. ajtó	15,75%	15,75%
Összesen:		100,00 %	100,00 %

Az éves beszámoló aláírására együttesen jogosultak:

N é v	Beosztás	Lakcím
Nagy Gábor	gazdasági vezérigazgató	1037 Budapest, Citromfű utca 10. fsz. 2. ajtó
Fodor Tamás	fejlesztési vezérigazgató	2000 Szentendre, Sztaravodai út 51. 1.

Az Éves beszámoló összeállításáért felelős személy: Hrubí Ibolya Gitta (1122 Budapest, Csaba utca 8. 3em. 10/a., NGM nyilvántartási száma: 136304).

2. A SZÁMVITELI POLITIKA BEMUTATÁSA

a.) Az elszámolás alapja

A Társaság éves **beszámolót** készít, ennek megfelelően a **kettős könyvvitel** szabályait alkalmazza, könyveit pedig **euróban** vezeti. A beszámoló készítésének időpontja 2025. március 31. A beszámoló fordulónapja 2024. december 31. Az éves beszámoló a magyar számviteli törvénnyel összhangban készült. A Társaság összköltség eljárással állapítja meg az üzleti tevékenység eredményét. A mérlegét a számviteli törvényben meghatározott „A” változatú mérlegszerű formában, szerkezetben és előírásban készíti.

A Társaság a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerinti konszolidált beszámolót készít, melybe bevonja 100%-os tulajdonú leányvállalatait. A beszámoló megtekinthető a társaság székhelyén.

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

b.) A számviteli politikában meghatározott kritériumok ismertetése

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

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

Lezárt időszakok hibáinak feltárásakor **jelentősnek** minősül a hiba akkor, ha a hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének az együttes értéke meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 %-át, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

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

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

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

A Társaság az értékcsökkenési leírást az amortizálható immateriális javak és tárgyi eszközök hasznos élettartama, rendeltetésszerű használati ideje alatt, a terv szerinti értékcsökkenési

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2024.12.31-i Éves beszámolóhoz

módszer alkalmazásával időarányosan havonta, illetve a kis értékű eszközöket illetően használatba-vételkor egy összegben számolja el.

A számviteli alapelvektől a Társaság 2024-ben nem tért el.

Könyvvizsgálat

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

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

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

A 2024. évi Éves beszámoló könyvvizsgálati díja 17 200 EUR+ ÁFA.

II. SPECIFIKUS RÉSZ

A. KÜLSŐ ESEMÉNYEK, MELYEK HATÁSSAL VANNAK AZ ÜZLETMENETRE

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

B. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK

1. IMMATERIÁLIS JAVAK

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

Megnevezés (adatok EUR-ban)	Nyitó állomány bruttó érték 2024.01.01.	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány bruttó érték
Vagyoni értékű jogok	364	-	-	364
Szellemi termékek	10 884	-	-	10 884
Összesen:	11 248	-	-	11 248

Megnevezés (adatok EUR-ban)	Bruttó érték	Tárgyévi ÉCS	Eddig elszámolt ÉCS	Nettó érték
Vagyoni értékű jogok	364	70	88	206
Szellemi termékek	10 884	2 990	3 501	4 393
Összesen:	11 248	3 059	3 589	4 599

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2024.12.31-i Éves beszámolóhoz

2. TÁRGYI ESZKÖZÖK

A tárgyi eszközök tárgyévi összetétele és változása az alábbiak szerint alakult: (adatok EUR)

Megnevezés	Nyitó állomány bruttó érték 2024.01.01	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány bruttó érték
Ingatlanok	26 335 682		1 314 875	25 020 807
Műszaki berendezések, gépek, járművek	126 546			126 546
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	146 904	31 401		178 305
Beruházások	15 432 741	10 632 546	14 487 752	11 577 535
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0
Összesen:	42 041 872	10 663 947	15 802 627	36 903 193

Megnevezés	Bruttó érték	Tárgyévi ÉCS	Eddig elszámolt ÉCS	Nettó érték
Ingatlanok	25 020 807	1 168 474	324 645	23 527 688
Műszaki berendezések, gépek, járművek	126 546	24 454	48 390	53 702
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	178 305	42 503	68 270	67 532
Beruházások	11 577 535	0	0	11 577 535
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0
Összesen:	36 903 193	1 235 431	441 305	35 226 457

3. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK

A Társaság befektetett pénzügyi eszközei a fordulónapon a következők:

Részesedés leányvállalatban	Székhelye	Névérték	Részesedés	Bekerülési érték (EUR)
BudaPart Aspius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	10 000 000 EUR	100%	10 000 000 €
BudaPart Ballerus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	15 000 000 Ft	100%	36 577 €
Bpart Lucius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	1 203 000 000 Ft	100%	2 933 502 €
BudaPart Barbus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 25. A. ép.	2 854 008 EUR	100%	2 854 008 €
BudaPart Silurus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	10 000 EUR	100%	10 000 €
BudaPart Carassius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	1 205 000 000 Ft	100%	2 938 379 €
BudaPart Tilia Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 316 €
BudaPart Kerria Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	1 703 000 000 Ft	100%	4 152 747 €
BudaPart Társasházkezelő Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	16 560 000 Ft	100%	40 381 €
BudaPart Amarus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	18 213 000 000 Ft	100%	44 412 202 €
Összesen				67 385 112 €

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	adatok EUR	2023.12.31	2024.12.31
Bpart Aspius Kft.		16 246 667,00	14 953 481,65
Budapart Barbus Kft.		8 331 700,49	12 202 002,37
Budapart Silurus Kft.		13 845 899,91	16 830 184,43
BudaPart Kerria Kft.			7 885 643,68
Összesen:		38 424 267,40	51 871 312,13

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2024.12.31-i Éves beszámolóhoz

A Kopaszi Gát Zrt. korábbi 4 leányvállalata (BudaPart Stellata Kft., BudaPart Albellus Kft., BPart Gavia Kft. és BPart Tower Kft.) 2024. szeptember 30-án beolvadtak a BudaPart Ballerus Kft-be.

A tárgyév során fejlesztési telek kerültek apportálásra a BudaPart Kerria Kft-be. A társaság a tevékenységet megkezdte, a telken lakóház építési projekt folyik.

A tartósan adott kölcsönök a projektcégekben folyamatban lévő ingatlan fejlesztések finanszírozását szolgálják.

2. FORGÓESZKÖZÖK

KÉSZLETEK

A készletek könyv szerinti értéke a fordulónapon 484 €, melyből 484 € munkaruha. Értékvesztés elszámolására nem került sor.

1. KÖVETELÉSEK

adatok EUR	2023.12.31	2024.12.31
Követelések	43 198 337	10 569 146
· vevők	407 559	433 006
· követelések kapcsolt vállalkozással szemben	38 282 686	8 349 288
· Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	81 485	94 481
· egyéb követelés	4 426 607	1 692 371
· szállítói előleg	49 989	25 283
· átsorolás szállítókból		56 955
· adott kaució, foglaló	23 789	24 186
· fedezetkezelő	4 293 159	870 229
· egyéb	59 670	715 718

2. ÉRTÉKPAPÍROK

A Társaság fordulónapon értékpapírral nem rendelkezett.

3. PÉNZESZKÖZÖK

adatok EUR	2023.12.31	2024.12.31
Pénzeszközök	27 995 446	73 048 201
· készpénz	1054	952
· bankbetét	27 994 392	73 047 249

3. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

adatok EUR	2023.12.31	2024.12.31
Aktív időbeli elhatárolások	869 357	950 683
Bevételek	146 466	203 199
· kölcsön járó kamata (leányvállalati kölcsön)	117 431	17 707
· banki kamat	29 035	160 949
· forgalomarányos bevétel	0	24 543
Költségek, ráfordítások	161 560	137 764
Halasztott ráfordítások	561 330	609 720

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2024.12.31-i Éves beszámolóhoz

4. SAJÁT TŐKE

A saját tőke a tárgyidőszakban jelentős mértékben nem változott, csak az adózott eredmény módosította:

Tőkeelem	adatok EUR	2024.01.01. Nyitó	változás - növekedés	változás - csökkenés	2024.12.31
Jegyzett tőke		4 220 000	0	0	4 220 000
Tőketartalék		23 082 320	0	0	23 082 320
Eredménytartalék		39 686 783	32 487 111	267 572	71 906 322
Értékelési tartalék		0	0	0	0
Adózott eredmény		32 487 111	0	23 650 449	8 836 662
Saját tőke		99 476 214	32 487 111	23 918 021	108 045 304

5. CÉLTARTALÉKOK

A Társaság 14 940 € értékben tart nyilván céltartalékot szolgáltatásnyújtással nem ellentételezett, de megfizetett előleg fedezetére.

6. KÖTELEZETTSÉGEK

1. Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettség a tárgyévben nem volt.

2. Hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok EUR	2023.12.31	2024.12.31
Tartozás kötvénykibocsátásból	89 999 478	84 005 950
Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	19 080 198	12 080 198
Hosszú lejáratú kötelezettségek	109 079 676	96 086 148

A Társaság 2022. évben NKP konstrukcióban kötvényt bocsátott ki az alábbiak szerint:

- Összes névérték: 34.450.000.000 Ft
- Kibocsátás napja: 2022. január 31.
- Futamidő 10 év, 2022. január 31-től 2032. január 31-ig
- Kötvények darabszáma: 689 db
- Kötvények névértéke kötvényenként 50.000.000 Ft
- Kamatláb: évi 5,75 %

A kötvénnyel kapcsolatos felmerült költségek, illetve a kibocsátáskor keletkezett árfolyamnyereség a kötvény futamidejére elhatárolásra kerültek.

A Kopaszi Gát Zrt. a korábbi évekhez hasonlóan a tárgyévben is B+ minősítést kapott a Scope Ratings nemzetközi hitelminősítő által a teljes cégcsoport üzletmenetére és kilátásaira vonatkozóan.

A hosszú lejáratú kötelezettségek nagy mértékű változását a kötvény átértékelése okozza, mely jelentős mértékű.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2024.12.31-i Éves beszámolóhoz

3. Rövid lejáratú kötelezettségek

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

adatok EUR	2023.12.31	2024.12.31
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen:	7 125 584	29 018 785
· Szállítók	449 232	447 998
· Rövid lej. kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (leányvállalati kölcsön)	50 216	26 777 658
· Rövid lej. Kötelezettség egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	2 391 097	934 721
o átsorolt szállító	0	934 721
· Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	4 235 039	858 408
· innovációs járulék	590	1 673
· TAO	1 342 602	0
· Áfa	2 152 306	133 029
· bérbeadott ingatlan kaució	123 603	129 531
· költségvetési befizetési kötelezettségek (munkabérhez kapcsolódó)	69 936	76 120
· garanciális visszatartás	539 535	511 343
· átsorolt vevő	6 466	6 712

7. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

A Társaság 5 890 817 € passzív időbeli elhatárolást számolt el az alábbiak szerint:

adatok EUR	2023.12.31	2024.12.31
Bevételek elhatárolása	842 594	903 966
· bérleti díj bevétel	18	104 405
· védjegyhasználati díj	0	14 591
· parküzemeltetési hozzájárulás	1 216	4 851
· kötvény elhatárolás folyósításkori különbözet	515 585	454 344
· költséggel nem ellentételezett bevétel elhatárolása	186 094	186 094
· befolyt kártérítés költséggel nem ellentételezett része	139 681	139 681
Költségek, ráfordítások elhatárolása	5 429 493	4 956 004
· hitelkamat - Sinus investment Zrt.	634 789	305 367
· könyvvizsgálat díja	45 074	50 121
· kötvény kamat	4 749 630	4 559 548
· közmű	0	3 358
· konszolidált beszámoló	0	20 150
· tanácsadói díj	0	4 492
· ügyvédi díj	0	7 935
· költség elhatárolás	0	5 033
Halasztott bevétel	34 628	30 847

C. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE

Értékesítés nettó árbevételeként kell kimutatni a teljesítés időszakában a naptári évben értékesített terméket, anyagot, árut, teljesített szolgáltatások árkiegészítéssel és felárral növelt, engedménnyel csökkentett, áfát nem tartalmazó árbevételét. Értékesítés nettó árbevétele csak a vevő által elismert teljesítmény értéke lehet.

Bérleti díjak

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

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

A bérlőktől a bérleti szerződés idő előtti felmondása miatt, vagy a bérleményben okozott károkért kapott összegeket akkor számolja el a Társaság, amikor azok ténylegesen felmerülnek.

Vevői szerződésekből származó bevételek

Bérlőknek 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 bérlők a bérelt négyzetméter alapon kalkulált üzemeltetési díjat fizetnek.

A Társaság megállapította, hogy ezek a szolgáltatások a bérleti szerződés különálló, nem bérlet jellegű összetevői (amelyeket a bérbevett eszköz használati jogától függetlenül ruháznak át a bérlőre). Ennek megfelelően a Társaság 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 Társaságnak exportból származó árbevétele nem volt, belföldi értékesítésből 18 016 522 € árbevétel realizált az alábbiak szerint:

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2024.12.31-i Éves beszámolóhoz

adatok EUR	2023.12.31	2024.12.31
Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés bevétele	611 575	834 771
Ingatlan üzemeltetési díj	172 210	79 002
Projekt menedzsment díj	1 732 619	2 041 383
Parkoló bérbeadás és üzemeltetés bevétele	311 972	307 792
Ingatlan közvetítői díj	13 672	11 301
Csapadékvíz-elvezetés szolgáltatás	37 257	39 972
Közvetített egyéb szolgáltatás bevétele	972 592	12 738 585
Közvetített közüzemi teljesítések bevétele	467 606	436 908
Infrastruktúra kivitelezés bevétele, egyéb alvállalkozói teljesítés bevétele	23 467 220	1 357 327
Egyéb árbevétel	4 707	169 481
Összesen:	27 791 430	18 016 522

2. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE

Aktivált saját teljesítmény a tárgyévben nem volt.

3. EGYÉB BEVÉTELEK

A Társaság a tárgyévben 137 451 € egyéb bevételt számolt el.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2024.12.31-i Éves beszámolóhoz

4. ÜZEMI KÖLTSÉGEK

adatok EUR	2023.12.31	2024.12.31
Anyagköltség	296 665	276 039
· közüzemi díjak	248 708	218 386
· nyomtatvány, irodaszer	10 156	9 231
· üzemanyag	15 541	16 037
· egyéb anyag	22 260	32 385
Igénybe vett szolgáltatások	2 323 216	2 432 468
· vagyonvédelem	220 601	178 642
· karbantartás	61 258	60 571
· üzemeltetés	29 159	32 119
· internet, telefon	11 746	15 496
· könyvvizsgálat	52 061	60 140
· kertészet	441 805	568 435
· szennyvízdíj	60 489	41 661
· szállítás	4 142	5 240
· tűzvédelem	4 015	4 497
· takarítás	58 130	42 996
· egyéb szakértői díj	284 697	245 002
· ingatlan szakértői díj	10 980	21 488
· gazdasági jellegű szakértői díjak	90 139	29 252
· ügyvédi munkadíj	106 320	112 636
· hasznosítási projektmanagement díja	182 736	205 930
· bérleti díjak	177 123	212 128
· egyéb szolgáltatás	527 816	596 235
Egyéb szolgáltatások	61 035	37 476
· hatósági díjak	35 203	13 704
· bankköltség	21 934	19 697
· biztosítás	3 885	4 062
· egyéb	13	13
Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
Eladott (közvetített) szolgáltatások	24 907 419	14 532 820
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	27 588 335	17 278 803
· bérköltség	826 163	935 548
· személyi jellegű egyéb kifizetések	15 286	21 228
· bérjárulékok	111 146	122 264
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	952 595	1 079 040
Értécsökkenés	356 755	328 347
Egyéb ráfordítások	471 101	1 345 149
· késedelmi, önell. pótlék	5 293	1 853
· építményadó	87 212	86 295
· iparüzési adó	51 747	64 153
· telekadó	271 033	228 520
· egyéb	55 816	964 328
Üzemi költségek összesen:	29 368 786	20 031 339

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2024.12.31-i Éves beszámolóhoz

5. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE

A Társaság pénzügyi műveletekből 10 714 028 € nyereséget realizált:

adatok EUR	2023.12.31	2024.12.31
· kapott (járó) osztalék és részesedés	2 409 558	10 780 621
o ebből leányvállalatoktól kapott	2 409 558	10 780 621
· részesedésekből származó bevételek	31 854 395	3 011 595
· kapott, járó kamatok és kamatjellegű bevételek	9 997 549	7 088 364
o ebből leányvállalatoktól kapott	4 722 704	2 939 743
· nyereség jellegű árfolyamkülönbözet	2 974 591	3 874 750
Pénzügyi műveletek bevétele összesen:	47 236 093	24 755 330
· fizetendő kamatok	7 778 533	7 665 703
o ebből fizetendő kamat kapcsolt és jel.tul. Részesedési viszonyban lévő vállalk.	211 721	1 399 086
· árfolyamvesztés - átértékelési különbözet	3 781 952	6 375 599
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen:	11 560 485	14 041 302
Pénzügyi műveletek eredménye	35 675 608	10 714 028

6. TÁRSASÁGI ADÓ

A Társaság adózás előtti eredménye 8 836 662 €, társasági adó fizetési kötelezettsége nem keletkezett, részletezve az alábbiak szerint:

	EUR	eFt
Adózás előtti eredmény	8 836 662	3 623 827
Adózás előtti eredményt csökkentő tételek	12 976 719	5 321 623
· Tao tv. sz. értécsökkenés és tárgyi eszköz kivezetési érték	215 876	88 529
· kapott osztalék	10 780 621	4 421 025
· céltartalék felhasználás	113 359	46 487
· hosszúlej.kötél.átértékelése miatt keletkezett árf.nyereség	1 866 863	765 582
Adózás előtti eredményt növelő tételek	1 268 627	520 251
· Sztv. szerint elszámolt értécsökkenés, eszközök kivezetési értéke	1 238 488	507 892
· nem a vállalkozás érdekében felmerült költség (debt-push-down)	19 788	8 115
· adóévben követelésre elszámolt értékvesztés összege	10 351	4 245
Adóalap	- 2 871 430	- 1 177 545
Társasági adó (9%)	-	-

Alkalmazott euró árfolyam: 410,09

ADÓZOTT EREDMÉNY FELHASZNÁLÁSA

A tárgyévi adózott eredmény eredménytartalékba kerül elhelyezésre.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2024.12.31-i Éves beszámolóhoz

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Átlagos statisztikai állományi létszám: 17 fő

Béreköltség: 935 548 EUR

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

A társaság pénzügyi- vagyoni- és jövedelmezőségi helyzetét az **1. számú mellékletben** lévő mutatók segítségével mutatjuk be.

2. számú melléklet - cash flow-kimutatás

Budapest, 2025. április 29.

.....	
Nagy Gábor	Fodor Tamás
gazdasági vezérigazgató	fejlesztési vezérigazgató

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2024.12.31-i Éves beszámolóhoz

1.sz melléklet

AZ EREDMÉNY ÉS A JÖVEDELMEZŐSÉG ALAKULÁSA				
2024. december 31.				
			adatok EUR-ban	
AZ EREDMÉNY FŐBB ÖSSZETEVŐI			ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Üzemi tevékenység eredménye			-1 535 940	-1 877 366
Pénzügyi műveletek eredménye			35 675 608	10 714 028
Adózás előtti eredmény összesen			34 139 668	8 836 662
Adófizetési kötelezettség			1 652 557	
Adózott eredmény			32 487 111	8 836 662
Az eredmény összetételét a kapott osztalék és árfolyamnyereség határozza meg, az üzleti tevékenység eredménye a tárgyévben nem jelentős a pénzügyi eredményhez képest.				
MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Árbevétel arányos üzemi eredmény	Üzemi tev. eredménye	Er. A	-5,53%	-10,42%
	Értékesítés nettó árbevétele	Er. I.		
Tőkearányos adózott eredmény	Adózott eredmény	Er. D	32,66%	8,18%
	Saját tőke	D.		
Eszközhatékonyság	Adózott eredmény	Er. D	14,63%	3,70%
	Teljes eszközállomány	A+B+C		

A PÉNZÜGYI HELYZET RÖVIDTÁVÚ MUTATÓI				
2024. december 31.				
MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Likviditási mutató	Forgóeszközök Rövid lejáratú köt.	B F.III.	10,00	2,88
Likviditási gyorsráta	Pénzeszközök + ért.pap.+követelések Rövid lejáratú köt.	B.IV.+B.III.+B.II. F.III.	9,99	2,88
Kézpénzlikviditás	Pénzeszközök + ért.pap. Rövid lejáratú köt.	B.IV.+B.III. F.III.	3,93	2,52
Nettó működő tőke	Forgóeszk. – Rövid lejáratú köt.	B – F.III.	64 117 073 EUR	54 599 046 EUR
Vevőkintlevőség napokban	Záró vevőállomány Átlagos napi árbevétel	B.II.1. Er.I./365	5,35	8,77
Készletállomány napokban	Zárókészlet Átlagos napi ELÁBÉ	B.I. Er."A".08/365		
* Kereskedő cégeknél, ha "Összesség" típusú eredménykimutatást készült				
A likviditási mutatók csökkenését a leányvállalatoktól kapott kölcsön okozza.				

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2024.12.31-i Éves beszámolóhoz

A KÖLTSÉGSZERKEZET ALAKULÁSA ("A")				
2024. december 31.				
Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	EUR	%	EUR	%
Nettó árbevétel	27 791 430	-	18 016 522	-
Saját termelésű készletek állománvváltozása		-		-
Saját előállítású eszközök aktivált értéke		-		-
Bruttó árbevétel (termelési érték)	27 791 430	-	18 016 522	-
Egyéb bevétel	41 417	-	137 451	-
Összes árbevétel	27 832 847	100%	18 153 973	100%
Anyagköltség	296 665	1%	276 039	2%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 323 217	8%	2 432 468	13%
Egyéb szolgáltatások értéke	61 035	0%	37 476	0%
Eladott áruk beszerzési értéke				
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	24 907 419	89%	14 532 820	80%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	27 588 336	99%	17 278 803	95%
Béreköltség	826 163	3%	935 548	5%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	15 286	0%	21 228	0%
Bérfelárulások	111 146	0%	122 264	1%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	952 595	3%	1 079 040	6%
Értéksökkenési leírás	356 755	1%	328 347	2%
Egyéb ráfordítások	471 101	2%	1 345 149	7%
Összes költség és ráfordítás	29 368 787	106%	20 031 339	110%
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-1 535 940	-6%	-1 877 366	-10%

A VAGYONI HELYZET ÉS A TŐKESZERKEZET MUTATÓI				
2024. december 31.				
MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Tőkeszerkezeti mutató	Saját tőke Kötelezettségek	D F	85,60%	86,36%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	Saját tőke Jegyzett tőke	D D.I	2357,26%	2560,32%
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke Befektetett eszközök	D A	66,32%	69,94%
Vagyonszerkezet	Befektetett eszközök Forgóeszközök	A B	210,55%	184,75%
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszköz Teljes eszközállomány	A A+B+C	67,53%	64,62%
A tőkeszerkezeti mutató a tárgyévben jelentős mértékben nem változtak.				

Kiegészítő melléklet a 2024.12.31-i Éves beszámolóhoz

Sorsz	Megnevezés	2023	2024
I.			
1a	Adózás előtti eredmény	34 139 668	8 836 662
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	-34 270 563	-13 776 695
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	-130 895	-4 940 033
2.	Elszámolt amortizáció (+)	356 755	1 238 488
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás (+)	0	10 351
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete (+)	1 369	-113 359
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (+)	0	0
6.	Szállítói kötelezettség változása (+)	-1 357 938	-748 200
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (+)	953 984	-2 878 335
8.	Passzív időbeli elhatárolás változása (+)	-248 617	-415 898
9.	Vevőkövetelés változása (+)	260 170	1 694 016
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása (+)	-7 752 794	26 533 490
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása (+)	949 278	-81 326
12.	Fizetett adó (nyereség után) (-)	-470 389	-1 829 577
13.	Fizetett osztalék, részesedés (-)	0	
I.	Működési cash flow (1-13. sor)	-7 439 076	18 469 617
II.			
14.	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-19 063 873	-9 885 580
15.	Befektetett eszközök eladása (+)	1 494 733	12 375 448
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása (+)	20 938 924	2 248 740
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)	-648 500	-9 003 853
18.	Kapott osztalék, részesedés (+)	1 724 611	10 780 621
II.	Befektetési cash flow (14-18. sor)	4 445 895	6 515 376
III.			
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele (+)	0	
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele (+)	0	26 855 703
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0	1 269 100
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) (-)	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése (-)	-13 000 000	-7 253 356
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	-8 032	-2 573
	Finanszírozási cash flow (19-26. sor)	-13 008 032	20 868 874
IV.			
	Pénzeszközök változás (I+II+III. sorok)	-16 001 213	45 853 867
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése (+)	27 673	-801 112
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	-15 973 540	45 052 755

Kopaszi Gát Zrt.
1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. em.
Cégjegyzékszám: 01-10-142037

Üzleti jelentés – 2024.12.31.

A Kopaszi Gát Zrt. a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet előírásaival összhangban közzé teszi a 2024-es üzleti évre vonatkozó beszámolóját *(külön mellékelve)*, valamint jelent dokumentumban szereplő üzleti jelentését.

1. A Társaság tevékenysége és struktúrája

A Kopaszi Gát Zrt. (a továbbiakban „Kopaszi Gát Zrt.” vagy „a Társaság”) leányvállalataival együtt alkotja a Kopaszi Gát Csoportot (a továbbiakban „Cégcsoport”). A Társaság 2022. október 1-én alakult meg, cégjegyzékszám 01-10-142037, adószáma: 32082429-2-43. A Társaság székhelye 1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. emelet. A Társaság alaptevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Csoport webcíme: www.Budapart.hu. A Társaság – amely korábban Kopaszi Gát Kft. volt – 2022. szeptember 30-i fordulónappal alakult át korlátolt felelősségű társaságból zártkörűen működő részvénytársasággá. A Társaság átlagos statisztikai létszáma 2024-ben 17 fő volt.

A Társaság ügyvezető szerve a 3 tagú Igazgatóság. Az Igazgatóság, mint egységes irányítási rendszert megvalósító testület, egységesen látja el az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság a törvények alapján meghatározott feladatait. Az Igazgatóság hatáskörébe tartozik minden olyan kérdés eldöntése, amely nem tartozik a Közgyűlés kizárólagos hatáskörébe, illetőleg amelyek eldöntését a jogszabályok és az Alapszabály az Igazgatóság hatáskörébe utalják.

Az Igazgatóság tagjai:

- Hall Krisztián
- Komondi Zsolt
- Scheer Sándor

A Társaság operatív vezetését Nagy Gábor gazdasági vezérigazgató és Fodor Tamás fejlesztési vezérigazgató látják el.

A Kopaszi Gát Zrt. és annak leányvállalatai a Budapesten található Kopaszi-gát és Lágymányosi-öböl térségében, egy 54 hektáros terület tulajdonosaként valósítanak meg nagyszabású városrész-fejlesztési programot (továbbiakban **BudaPart Projekt**), amelynek célja a területen lakó-, iroda-, hotel-, és kiskereskedelmi ingatlanok fejlesztése, majd ezt követően ezek értékesítése vagy hosszú távú hasznosítása, valamint a tervezett fejlesztési program részeként a terület infrastruktúrával való ellátása.

A Társaság tervei szerint a BudaPart Projekt részeként a területen összesen 15 lakóépület, 11 irodaépület és 1 szálloda kerül kialakításra, létrehozva ezzel közel 3.000 lakást, 225.000 négyzetméternyi irodaterületet és mintegy 15.000 négyzetméternyi kiskereskedelmi területet (beleértve a már megvalósult épületeket). A BudaPart Projekt eredményeként 2030-32-re egy teljesen új városrész jön létre Budapest ezen egyedülálló adottságokkal rendelkező, de eddig hasznosítatlan területén.

A Társaság leányvállalatai Magyarországon bejegyzett társaságok, amelyek köre a következő volt 2024. december 31-én és 2023. december 31-én:

Leányvállalat neve	Alapítás dátuma	Meggzúnés dátuma*	Fő tevékenysége	Adószám	Tulajdoni hányad		Szavazati arány	
					%		(%)	
					2024	2023	2024	2023
BudaPart Albellus Kft.	2017.02.20.	2024.09.30	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897252-2-43	0%	100%	0%	100%
BudaPart Stellata Kft.	2017.02.20.	2024.09.30	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897276-2-43	0%	100%	0%	100%
Bpart Gavia Kft.	2017.02.20.	2024.09.30	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897300-2-43	0%	100%	0%	100%
Bpart Tower Kft.	2017. 02. 20.	2024.09.30	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897290-2-43	0%	100%	0%	100%
Bpart Aspius Kft.	2017.09. 01.	n.a	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26142311-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Ballerus Kft.	2018. 01. 19.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26250140-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Silurus Kft.	2018.06. 18.	n.a	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26375164-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Barbus Kft.	2018.06.18.	n.a	Szállodai szolgáltatás	26375140-2-43	100%	100%	100%	100%
Bpart Lucius Kft.	2018.06.18.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26375157-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Carassius Kft.	2020.09.02.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776949-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Tilia Kft.	2020.09.02.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776956-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Kerria Kft. (korábban BudaPart Asset Management Kft.)	2021.05.19.	n.a	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	27427989-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Társasházkezelő Kft.	2022.11.22.	n.a	Ingatlankezelés	32170140-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Amarus Kft.	2023.05.25.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	32296536-2-43	100%	100%	100%	100%

* A BudaPart Albellus Kft, a BudaPart Stellata Kft, a Bpart Gavia Kft. és a Bpart Tower Kft. 2024. szeptember 30-i hatállyal beolvasdta a BudaPart Ballerus Kft-be, amely cég a beolvasdta társaságok általános jogutódja.

2. A Társaság üzleti környezete

A Társaság tevékenysége és eredményessége kitett az ingatlanpiac különböző szegmenseit befolyásoló globális makrogazdasági környezet, illetve a magyarországi piaci, gazdasági környezet alakulásának. 2024 tekintetében az alábbi jelentős események hatását szükséges kiemelni:

Orosz-ukrán háború

Az orosz-ukrán háború 2022. februárjában történt kitörése nagymértékben növelte a makrogazdasági helyzet bizonytalanságát, valamint átmenetileg jelentősen növelte az energiahordozók árát. Az energiahordozók árának konszolidációja a 2024-es évre vonatkozóan stabil környezetet teremtett, így a háború fennállásának ténye érdemben nem befolyásolta a Társaság üzletmenetét.

Pénzügyi környezet változása (infláció, kamatszintek)

A lakáspiaci fejlesztéseket meghatározó forint pénzügyi környezetre 2022-2023-ban a magas infláció volt jellemző. 2024-re a magyarországi infláció szintje jelentősen mérséklődött, éves átlagban 3,7%-ra. Továbbá ez az inflációs szint éven belül sem ingadozott jelentősen, így a piaci szereplők kiszámítható inflációs környezetben tudták tervezni üzleti folyamataikat. A finanszírozás szempontjából fontos BUBOR értékek 2024 első félévében jelentősen csökkentek, majd stabilizálódtak.

Hasonló folyamatok voltak érzékelhetők a kereskedelmi ingatlanfejlesztéseket meghatározó EUR pénzügyi környezetben, amelyben az infláció mértéke a korábbi magas szintekhez képest évi 2-3%-os

szinten stabilizálódott, miközben a finanszírozás szempontjából meghatározó euribor 2024 folyamán csökkentő trendet járt be.

A fenti folyamatok az ingatlanpiac egyes szegmenseire (Magyarországon elsősorban a lakáspiacra) kedvező hatást gyakoroltak az alternatív alacsony kockázatú befektetési termékek hozamcsökkenése miatt, ami többlet likviditás megjelenését eredményezte, ezzel növelve az ingatlanok iránti keresletet.

COVID alakulása

A vállalati szektor alkalmazkodása az irodai és otthoni munkavégzéshez megtörtént és kialakulni látszik egy egyensúly, ami az irodafejlesztések kapcsán kalkulálható működési modell.

Az üzleti környezet felsorolt kiemelt tényezői összességében nem voltak negatív hatással a Társaság üzleti tevékenységére és a terveinek megvalósítására.

3. 2024. jelentős eseményei

A Társaság leányvállalatain keresztül 2024-ben a korábbi években lefektetett stratégiai ütemterv szerint folytatta a BudaPart Projekt megvalósítását az alábbiak szerint:

- **Lakóingatlan fejlesztések:** A Budapest Otthonok „G” (BRG) és „L” (BRL) jelű épületek összesen nagyságrendileg 320 lakást és a hozzájuk tartozó parkolókat, tárolókat, illetve földszinti üzlethelyiségeket magában foglaló fejlesztése lezárult. Az épületek szinte teljes mértékben értékesítésre kerültek. 2024-ben elindult a Budapest Otthonok „K” (BRK) jelű épület fejlesztése, tervezetten 2026-os átadással.
- **Kereskedelmi ingatlan fejlesztések:** 2024-ben új kereskedelmi ingatlan fejlesztést a cégcsoport nem indított. A korábban elkészült irodaépületeket (BudaPart City, BudaPart Downtown) a Cégcsoport bérbeadás útján hasznosítja, üzemelteti. A 2023-ban átadott BudaPart Radisson Hotelt a Cégcsoport saját tulajdonban hasznosítja a Radisson brand-del együttműködve. Az utcafronti üzlethelyiségek és vendéglátóegységek egységes üzemeltetése érdekében a Cégcsoport a korábbi lakóingatlan fejlesztéseiben meglévő ilyen rendeltetésű eszközeit összevonta egy leányvállalatba, amelynek hosszú távú célja az üzlethelyiségek optimális hasznosítása. A felsoroltakon túl 2024-ben is folytatódott a Cégcsoport jelentős volumenű eladási célú irodafejlesztési programja.
- **Infrastruktúra fejlesztések:** A BudaPart projekt infrastruktúrájának fejlesztése a további lakás és iroda fejlesztési ütemek előkészítéseként.

2024. kiemelt jelentőségű eseményei voltak továbbá:

- **Hitelminősítés:** A Kopaszi Gát Kft. (beleértve a teljes Cégcsoportot) Növekedési Kötvényprogramban való részvétele kapcsán hitelminősítői eljárásban vett részt, amelynek eredményeként a Scope Ratings hitelminősítő társaság a Kopaszi Gát Kft-t 2022. január 19-én B+ stabil minősítésben részesítette, amely minősítést a jogutód Kopaszi Gát Zrt-re vonatkozóan 2024. december 11-én az éves felülvizsgálat során megerősítette.

2024-es tőkefinanszírozások:

- 2024.06.06. – A Kopaszi Gát Zrt. 1.008.000 Ft összegben pótbefizetést teljesített a BudaPart Kerria Kft. részére.
- 2024.06.10. – A Kopaszi Gát Zrt. 265.000 EUR összegben pótbefizetést teljesített a Bpart Aspius Kft. részére.
- 2024.09.05. – A Kopaszi Gát Zrt. 1.700.000.000 Ft értékben apportált be fejlesztési telkeket a BudaPart Kerria Kft-be (340.000.000 Ft jegyzett tőke emelés, 1.360.000.000 Ft tőketartalék).
- 2024.09.11. – A BudaPart Tilia Kft. 1.115.000.000 Ft összegben tőkefinanszírozást teljesített a Kopaszi Gát Zrt. részére.

Mérlegfordulónap utáni lényeges események:

A Társaság leányvállalatai tekintetében az alábbi jelentős mérlegfordulónap utáni események történtek:

- **BudaPart Juniper Kft. megalapítása (bejegyzés alatt):** A Kopaszi Gát Zrt. 100%-os leányvállalatként megalapította a BudaPart Juniper Kft-t lakóingatlan fejlesztés indítása céljából, amelynek cégbírósági bejegyzése folyamatban van.

4. A vállalkozás célja és stratégiája

A Társaság célja változatlanul a BudaPart Projekt fejlesztési tervének végrehajtása, mérlegelve az aktuális üzleti és makrogazdasági környezetet.

5. A vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

Erőforrások

A Társaság a stratégiája végrehajtásához rendelkezik a szükséges szakmai és pénzügyi háttérrel, illetve azokkal a stratégiai partnerségekkel, amelyek hozzásegítik céljai eléréséhez. A Társaság a BudaPart Projekt korábbi fejlesztései kapcsán kialakította azt a működési modellt és partnerségi hálózatot, amely lehetővé teszi a sikeres projekt megvalósítást és hasznosítást.

Kockázatok

A kockázatok között elsősorban az Európai Uniót és benne Magyarországot fenyegető makrogazdasági hatások emelhetők ki, úgymint az energiaárak változása, recessziós félelmek, infláció- és kamatkörnyezet, illetve ezen hatások mikroszintű döntésekbe történő beágyazódása, ami fékezheti a lakossági keresletet és kihatással lehet a vállalati döntésekre.

A kockázatok főbb kategóriáinként részletezve:

- **Bérleti díj kockázat:** A Társaság következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérleti részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A projektek minden esetben konzervatív díjfeltételezésekkel kerültek megtervezésre, így a folyamatban lévő projektek bérleti díjai megfelelnek a fenntartható üzleti tervek feltételeinek.
- **Vételár megfizetéséhez kapcsolódó kockázat:** A Társaság következetes, kiszámítható és versenyképes eladási árakat állapított meg vevői részére. A jelenlegi eladási árak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A lakóingatlanok vételárának megfizetése előfeltétele az ingatlanok tulajdonba és birtokba adásának, így fizetési kockázat ezen a területen nem jelentkezik.
- **Devizakockázat:** A Célcsoportba tartozó iroda fejlesztéssel foglalkozó társaságok, illetve a Kopaszi Gát Zrt. könyvelési pénzneme az EUR. Bérleti szerződéseiket jellemzően EUR alapon kötik. A Kopaszi Gát Zrt. HUF és EUR finanszírozással is rendelkezik, ami megfelelő deviza kitettséget jelent a HUF és EUR alapú fejlesztések miatt. A lakóingatlan fejlesztéssel foglalkozó társaságok könyvelési pénzneme: HUF. Ezen társaságok értékesítésből származó bevételei és hiteleivel kapcsolatos adósságszolgálatok forintban merül fel, költségei szintén forintban fizetendők, így megállapítható, hogy a működésükben érdemi árfolyamkockázat nincs.
- **Kamatláb kockázat:** A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. Tekintettel arra, hogy a Társaság és leányvállalataink a finanszírozási ügyleteinek jelentős részénél fix a kamatozás, ezért a Társaság vezetése a változó kamatozású hitelekkel eredő kamatkockázatot nem ítéli meg jelentős kockázati tényezőként, mivel a kamatmértékek nem képviselnek akkora nagyságrendet, mely nem lenne kigazdálkodható az üzleti tevékenység nyereségéből.

- **Likviditási kockázat:** A Társaság jelentős likvid pénzállománnyal rendelkezik, amelyeket a reálérték megőrzése érdekében kockázatmentes betéti ügyletekben kamatoztat. A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók. A Társaság és leányvállalatai nem rendelkeznek kockázatos tőzsdei, devizapiaci, fedezeti vagy egyéb potenciálisan likviditási kockázatot keletkeztető pénzügyi pozíciókkal.
- **Hitelezési kockázat:** A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner egy pénzügyi eszközzel vagy vevői szerződéssel kapcsolatos fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és ezzel pénzügyi veszteséget okoz. A Cégcsoport bérbeadási és ingatlan értékesítési tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak. Bérelő partnerek esetében a hitelezési kockázat csökkentése érdekében a bérleti szerződések letéttel, vagy bankgaranciával kerülnek biztosításra, illetve nagy hangsúlyt fektet a Cégcsoport a bérelői kintlévőségek folyamatos nyomon követésére. A lakóingatlan fejlesztéssel foglalkozó társaságok vevőkkel kötött ingatlan értékesítési ügyletei óvadékkal kerülnek biztosításra.

A Társaság és a Cégcsoport a tulajdonában álló ingatlanon megvalósuló fejlesztés során a vonatkozó jogszabályok és környezetvédelmi engedély előírásainak betartására köteles, amelyet a fennálló vállalkozási szerződéseinek keresztül biztosít.

A Társaság nem foglalkozik és nem vesz részt kutatási és fejlesztési tevékenységekben.

Dolgozóink megfelelő továbbképzéséről folyamatosan gondoskodunk, emellett biztosítjuk részükre a mindenkori speciális munkavédelmi előírásoknak való megfelelést.

6. 2024. eredményei és kilátásai

A Társaság 2024.12.31-es mérlegfőösszege 239,06 millió EUR, adózott eredménye 8,8 millió EUR.

A Társaság mérlegfőösszegének növekedése és a realizált eredmény jelentős mértékben köthető a leányvállalatokban zajló sikeres fejlesztési tevékenységekhez, 2024-ben elsősorban a korábban lezárt BRF projektből származó osztalékhoz, illetve a BRG és BRL projektek sikeres zárásából adódó pénzeszköz növekedéshez. A 2024-ben elindult BRK és a mérleg fordulónapot követően, 2025-ben elindult BRJ lakóingatlan projektekkel kapcsolatban a társaság hasonló pozitív eredményeket vár, miközben a kereskedelmi ingatlanok bérbeadottságának növekedése a folyamatos eredménytermelést is pozitívan fogja befolyásolni.

Budapest, 2025. április 29.

Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató

Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük a Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság („Társaság”) mellékelt Kopaszi Gát Zrt. Éves beszámoló 2024.12.31.pdf¹ digitális fájlban lévő 2024. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 239.055.994 EUR, az adózott eredmény 8.836.662 EUR nyereség -, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

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

A vélemény alapja

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

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

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

¹ fent hivatkozott digitális fájl digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal:
F08538AA865F2CB5CACB177179EA0EE860C433A3B3118E4625D749993F0A7582

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt. Az alábbi kérdés esetében a könyvvizsgálati megközelítésünk leírása ebben a kontextusban történt.

Teljesítettük „A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakaszban leírt felelősségünket, beleértve az alább részletezett kérdéssel kapcsolatosat is. Ennek megfelelően a könyvvizsgálatunk magába foglalta az éves beszámolóban foglalt lényeges hibás állításokra vonatkozó kockázatbecslésünk alapján kialakított eljárásoknak a végrehajtását. A könyvvizsgálati eljárásaink eredményei – beleértve az alábbi kérdést célzóan végrehajtott eljárásokat is – nyújtanak alapot az éves beszámolóra vonatkozó könyvvizsgálói véleményünkhöz.

A bérbeadásból és egyéb üzemeltetésből származó bevételek elszámolásának időzítése

A Társaság árbevétele a 2024-es üzleti évre 18.016.522 EUR.

Az árbevétel-elszámolás általában jelentős megítélést igénylő terület, ahol magasabb a lényeges hibás állítások kockázata. A Társaság az árbevételeit a szolgáltatás teljesítésekor számolja el. Az értékesítési tranzakciók sokasága miatt magasabb a kockázata annak, hogy az árbevétel nem a megfelelő időszakban kerül elszámolásra a beszámolási időszak végén, ezért kiemelt könyvvizsgálati kérdésnek tekintjük ennek vizsgálatát.

Könyvvizsgálati eljárásaink közé tartozott többek között annak értékelése, hogy a Társaság árbevétel elszámolásra vonatkozóan kialakított számviteli politikája a magyar számviteli törvény alapján és azzal összhangban került összeállításra.

Megismertük a Társaság bérbeadási és egyéb üzemeltetési bevételek elszámolására vonatkozó belső ellenőrzési rendszerét. Adatelemzési eljárásokat végeztünk a bérbeadásból és egyéb üzemeltetésből származó árbevételének teljes állományára vonatkozóan, amely magában foglalta az árbevételek, a vevőkövetelések, az általános forgalmi adó és a pénzáramok közötti összerendelések vizsgálatát.

A fordulónapi vevőkövetelések egyenlegének alátámasztásához egyenleg visszaigazoltatást végeztünk el.

Elvégeztük az értékesítési tranzakciók mintavételen alapuló részletes vizsgálatát annak alátámasztására, hogy a bérbeadásból származó bevételek a szerződési feltételeknek megfelelően kerültek elszámolásra, továbbá, hogy az esetlegesen előforduló speciális bérleti záradékokat beazonosítsuk, a számviteli elszámolás megfelelőségét értékeljük.

A vevőkkel megkötött bérleti szerződéseket összevetettük az üzleti év során elszámolt bérbeadási és egyéb üzemeltetéssel kapcsolatos bevételekkel az elszámolás teljességi körűségének ellenőrzése érdekében.

Továbbá elsődleges analitikus eljárásokat végeztünk a bérbeadási és egyéb üzemeltetési bevételekre vonatkozóan. A mérlegfordulónapon és a körülötte lévő időszakban elszámolt értékesítési tranzakciókra vizsgálati eljárásokat végeztünk annak ellenőrzésére, hogy az értékesítések és a kapcsolódó vevőkövetelések az alátámasztó dokumentációknak megfelelő időszakban kerültek rögzítésre.

Megvizsgáltuk az éves beszámoló kiegészítő mellékletében közölt információk helyességét. A Társaság árbevételekkel kapcsolatos közzétételeit, valamint az elszámolására vonatkozó számviteli politikáit a kiegészítő melléklet C/1. Értékesítés nettó árbevétele pontjában mutatja be.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2024. december 31-i fordulónapra elkészített üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményünk szerint a Társaság 2024. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2024. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

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

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

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

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

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

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

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

Ezen felül az irányítással megbízott személyek felé nyilatkozunk arról, hogy megfeleltünk a függetlenségünkre vonatkozó releváns etikai előírásoknak, és kommunikálunk feléjük minden olyan kapcsolatot és egyéb ügyet, amely ésszerű megfontolás mellett érintheti a függetlenségünket, valamint, ahol releváns, a fenyegetés kiküszöbölése érdekében meghozott intézkedéseket vagy alkalmazott óvintézkedéseket.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat, amelyek a legnagyobb jelentőséggel bírtak a jelen időszaki éves beszámoló könyvvizsgálata során, és amelyek ily módon kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdéseknek minősülnek.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnere Varga János.

Budapest, 2025. április 29.

Varga János
Megbízásért felelős partner
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

Bertalan Zsuzsanna
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005611

NYILATKOZAT

A **Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (Cg.01-10-142037; székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em.; képviseli: Fodor Tamás fejlesztési vezérigazgató és Nagy Gábor gazdasági vezérigazgató együttes képviseleti jogosultsággal) (a továbbiakban: „**Kopaszi Gát Zrt.**”) ezúton nyilatkozik, hogy

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásuk szerint elkészített 2024. évre vonatkozó éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- a Kopaszi Gát Zrt. igazgatóságának beszámolója a 2024-es üzleti évről megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, bemutatva a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest

**Fodor
Tamás**

Digitálisan aláírta:
Fodor Tamás
Dátum:
2025.04.30
10:54:34 +02'00'

**Nagy
Gábor**

Digitálisan aláírta:
Nagy Gábor
Dátum: 2025.04.30
10:31:34 +02'00'

Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság

képviseli: Fodor Tamás fejlesztési vezérigazgató és
Nagy Gábor gazdasági vezérigazgató együttes
képviseleti jogosultsággal