

Elektronikusan aláírta:

Nagy Gábor

Szignó

Elektronikusan aláírta:

Fodor Tamás

Szignó

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
a 2024. december 31-ével végződő pénzügyi évre
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS)
(ahogyan azokat az EU befogadta) összhangban

Budapest, 2025. április 29.

Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató

Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató

TARTALOMJEGYZÉK

Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	1
Konszolidált eredménykimutatás	2
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	3
Konszolidált saját tőke változásainak kimutatása	4
Konszolidált Cash-Flow-ra vonatkozó kimutatás	5
1. Általános tájékoztatás	6
2. Számviteli politika összefoglalása	7
3. Telkek	16
4. Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések	17
5. Befektetési célú ingatlanok	17
6. A valós érték hierarchia	21
7. A valós érték meghatározására alkalmazott módszerek	22
8. Készletek	26
9. Fedezetül szolgáló eszközök	27
10. Vevő- és lízingkövetelések	27
11. Adókövetelések	28
12. Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	28
13. Adott előlegek	28
14. Egyéb követelések	28
15. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	28
16. Kötvénykötelezettség	29
17. Hitelek és kölcsönök	29
18. Rövid lejáratú bankhitelek	32
19. Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek	32
20. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	33
21. Céltartalékok	33
22. Szállítók	33
23. Adófizetési kötelezettségek	33
24. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	34
25. Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevétel	34
26. Nettó bérleti díj	34
27. Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	35
28. Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége	35
29. Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	35
30. Szállodai szolgáltatások eredménye	35
31. Adminisztrációs költségek	36
32. Pénzügyi eredmény	36
33. Pénzügyi instrumentumok valós és könyv szerinti értéke	36
34. Nyereségadók	37
35. Tranzakciók kapcsolt felekkel	39
36. Szegmens információ	39
37. Kockázatok kezelése	44
38. A Csoport által indított peres, illetve nem peres eljárások	45
39. Mérleg fordulónap utáni események	46
40. Felelősségvállaló nyilatkozat	46
41. A konszolidált pénzügyi kimutatások jóváhagyása	46

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZETRE VONATKOZÓ KIMUTATÁS
A 2024. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2024. december 31.	2023. december 31.
Immateriális javak		12 682	21 978
Telkek	3	18 267 500	20 420 000
Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések	4	33 289 256	32 786 788
Befektetési célú ingatlanok	5	137 665 915	127 895 882
Halasztott adó követelés	34	118 634	110 780
Befektetett eszközök összesen		189 353 987	181 235 428
Készletek	8	227 509 518	157 383 567
Vevő- és lízingkövetelések	10	2 026 012	1 751 742
Adókövetelések	11	816 660	456 967
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	12	62 000	506 019
Adott előlegek	13	152 788	60 888 568
Egyéb követelések	14	17 081 046	10 291 623
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesei	15	133 010 792	151 040 770
Forgóeszközök		380 658 816	382 319 256
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		570 012 803	563 554 684
Jegyzett tőke		4 220 000	4 220 000
Tőketartalék		23 082 320	23 082 320
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet		360 983	-797 656
Ártértékelési tartalék		13 086 154	9 945 292
Eredménytartalék		103 072 343	87 880 527
Adózott eredmény		26 054 605	13 573 005
SAJÁT TŐKE		169 876 405	137 903 488
Kötvénykötelezettségek	16	85 883 242	91 754 865
Hitelek és kölcsönök	17	90 299 032	126 225 527
Halasztott adókötelezettség	34	2 630 098	2 815 594
Céltartalékok	21	-	113 359
Bérlők kauciója		677 078	628 105
Egyéb kötelezettségek	20	2 377 682	2 962 052
Hosszú lejáratú kötelezettségek		181 867 132	224 499 502
Hitelek	17, 18	2 511 091	12 421 064
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek	19	197 860 918	167 436 535
Céltartalékok	21	14 940	14 940
Szállítók	22	11 484 019	14 074 734
Adófizetési kötelezettségek	23	3 853 377	3 152 329
Egyéb kötelezettségek	24	2 544 921	4 052 092
Rövid lejáratú kötelezettségek		218 269 266	201 151 694
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		400 136 398	425 651 196
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		570 012 803	563 554 684

Konszolidált eredménykimutatás

	Jegyzet	2024. december 31.	2023. december 31.
Bérleti díj bevétel	25, 26	6 080 020	4 023 378
Szolgáltatási díj bevétel	25, 26	3 414 882	2 773 600
Bérlemények egyedi kialakítási díja	25, 26	558 926	1 694 732
Szolgáltatási díjak költsége	26, 27	-3 012 183	-3 172 769
Ingatlan működtetési költségek	27, 28	-46 838	-169 830
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	26, 27	-628 772	-1 739 107
Nettó bérleti díj		6 366 035	3 410 004
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	25, 28	84 902 487	34 490 860
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	28	-54 580 151	-23 064 240
Kulcsrakész ingatlanok elszámolt értékvesztése	28	-	-217 603
Átadott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	28	-503 137	-
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	28, 29	-696 670	77 387
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége/(vesztesége)		29 122 529	11 286 404
Szállodai szolgáltatások bevételei	30	5 706 148	1 160 451
Szállodai szolgáltatások közvetlen költségei	30	-3 915 970	-1 172 688
Szállodai szolgáltatások eredménye	30	1 790 178	-12 237
Adminisztrációs költség	31	-4 279 451	-4 109 381
Értékcsökkenés és amortizáció	4	-956 057	-98 486
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	5,6,7	2 190 775	-1 131 490
Kártérítési bevétel		444 993	-
Marketing költség		-519 241	-556 940
Működési nyereség/(veszteség)		34 159 761	8 787 874
Pénzügyi bevétel	32	10 953 095	14 811 946
Pénzügyi ráfordítás	32	-14 921 315	-8 686 121
Pénzügyi nyereség/(veszteség)		-3 968 220	6 125 825
Adózás előtti eredmény		30 191 541	14 913 699
Jövedelemadók	34	-4 136 936	-1 340 694
Adózott eredmény		26 054 605	13 573 005

Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás

	Jegyzet	2024. december 31.	2023. december 31
Adózott eredmény		26 054 605	13 573 005
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet		1 158 639	-442 270
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban elszámolható egyéb átfogó jövedelem		1 158 639	-442 270
Épületek valós érték változása	4	2 758 591	-
Épületek valós érték változásának halasztott adó hatása		-248 273	-
Telkek valós érték változása	3	2 173 970	-251 312
Telkek ártértékelési különbözet halasztott adó hatása		-195 657	22 619
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban nem elszámolható egyéb átfogó jövedelem		4 488 631	-228 693
Tárgyévi összes átfogó jövedelem		31 701 875	12 902 042

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2024. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Konszolidált saját tőke változásainak kimutatása

	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Törzs tőke	Beszámolási pénznemre történi átszámítás miatti átváltási különbség	Átértékelési tartalék	Eredmény- tartalék	Tartalékok	Saját tőke
2022. december 31.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	-355 386	8 115 508	87 485 581	95 245 703	122 548 023
Devizaváltozás hatása	-	-	-	-442 270	-	-	-442 270	-442 270
Épületek valós érték változása	-	-	-	-	-	-	-	-
Épületek valós érték változásának halasztott adó hatása	-	-	-	-	-	-	-	-
Telkek valós érték változása	-	-	-	-	-251 312	-	-251 312	-251 312
Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása	-	-	-	-	22 619	-	22 619	22 619
Átfogó jövedelem	-	-	-	-442 270	-228 693	-	-670 963	-670 963
Telkek realizált valós értéke	-	-	-	-	2 058 477	394 946	2 453 423	2 453 423
Adózott eredmény:	-	-	-	-	-	13 573 005	13 573 005	13 573 005
2023. december 31.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	-797 656	9 945 292	101 453 532	110 601 168	137 903 488
Devizaváltozás hatása	-	-	-	1 158 639	-	-	1 158 639	1 158 639
Épületek valós érték változása	-	-	-	-	2 758 591	-	2 758 591	2 758 591
Épületek valós érték változásának halasztott adó hatása	-	-	-	-	-248 273	-	-248 273	-248 273
Telkek valós érték változása	-	-	-	-	2 173 970	-	2 173 970	2 173 970
Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása	-	-	-	-	-195 657	-	-195 657	-195 657
Átfogó jövedelem	-	-	-	1 158 639	4 488 630	-	5 647 269	5 647 269
Telkek realizált valós értéke	-	-	-	-	-1 347 768	1 618 811	271 043	271 043
Adózott eredmény:	-	-	-	-	-	26 054 605	26 054 605	26 054 605
2024. december 31.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	360 983	13 086 154	129 126 948	142 574 086	169 876 406

Konszolidált Cash-Flow-ra vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2024. december 31.	2023. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		30 191 541	14 913 699
Értékcsökkenési leírás, amortizáció	4	956 057	98 486
Értékvesztés, selejtezés		503 137	31 832
Bérleti díj mentes időszak miatti módosítás	5,6	-597 210	-588 197
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	5,6	-2 190 775	1 131 490
Kamatráfordítás	32	9 910 782	5 691 327
Kamatbevétel	32	-10 352 651	-12 477 923
Nem realizált árfolyamveszteség		-1 558 935	2 824 616
Összesen		26 861 946	11 625 330
Működőtőke változásai			
Vevőkövetelések állományváltozása	10	-273 965	-398 833
Készletek állományváltozása	8	-80 505 304	-44 195 705
Egyéb követelések állományváltozása	12	-6 345 405	6 124 517
Adott előleg változása	13	60 746 373	-59 982 875
Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek változása	19	41 574 842	129 734 369
Céltartalékok képzése / (feloldása)	21	-113 359	1 369
Szállítók állományváltozása	22	-2 590 715	-2 069 849
Egyéb kötelezettségek állományváltozása	24	-2 042 518	713 417
Fizetett nyereségadó		-4 161 747	-749 989
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáram		33 150 148	40 801 751
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Befektetett eszközök beszerzése	3,4,5	-3 215 183	-22 538 159
Befektetett eszközök értékesítése		98 190	--
Kapott kamat	32	10 352 651	12 477 923
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáram		7 235 658	-10 060 236
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hitelfelvétel	17, 18	9 569 463	84 217 890
Hiteltörlesztés	17,18	-55 122 850	-46 396 161
Fizetett kamat	32	-10 326 842	-9 632 600
Pénzügyi tevékenységből származó nettó pénzáram		-55 880 229	28 189 129
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek az év elején	15	151 040 770	86 580 458
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek árfolyamvesztesége		-2 535 557	1 379 087
Bpart Aspius Kft. év végi pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek		-	4 150 581
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek növekedése/ (csökkenése)		-15 494 421	58 930 644
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az év végén	15	133 010 792	151 040 770

1. Általános tájékoztatás

A Kopaszi Gát Zrt. (a továbbiakban „Kopaszi Gát Zrt.” vagy „a Társaság”) leányvállalataival együtt alkotja a Kopaszi Gát Csoportot (a továbbiakban „a Csoport”). A Társaság 2022. október 1-én alakult meg. Cégjegyzékszáma 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 korlátozott felelősségű társaságból zártkörűen működő részvénytársasággá. A 2024. december 31-i konszolidált pénzügyi kimutatásokat közzéteesszük a Társaság weboldalán, illetve az megtekinthető a Társaság székhelyén.

A Csoport dolgozóinak átlagos állományi létszáma 2024-ben 58 fő volt (2023: 37 fő), amelyből 18 fő kapcsolódik a Csoport fejlesztési/vagyonkezelési/projekt menedzsment funkcióihoz (2023: 17 fő), míg 40 fő a 2023 második félévében indult hotel alkalmazottja.

Csoport szinten számítva a 2024. év könyvvizsgálati díj (konszolidált beszámolóval együtt): 160.000 EUR + ÁFA (2023: 147.090 EUR + ÁFA).

1.1. Tulajdonosok és a részvényinformációk

A pénzügyi kimutatásokban az anyavállalat alaptőkéje 4.220.000 EUR (2023: 4.220.000 EUR), amely a következő névértékű névre szóló EUR-ban denominált törzsrészvényekből áll:

Megnevezés	Darab	Névérték	Névérték összesen	%
A névre szóló törzsrészvény	4	500 000	2 000 000	47,4%
B névre szóló törzsrészvény	19	100 000	1 900 000	45,0%
C névre szóló törzsrészvény	30	10 000	300 000	7,1%
D névre szóló törzsrészvény	18	1 000	18 000	0,4%
E névre szóló törzsrészvény	19	100	1 900	0,0%
F névre szóló törzsrészvény	10	10	100	0,0%
Összesen	100	-	4 220 000	100,0%

A Társaság tulajdonosi szerkezetében 2024 folyamán nem történt változás, amely 2023. és 2024. december 31-én a következő volt:

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

1.2. A vezetőség

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 Társaságot Fodor Tamás (2000 Szentendre, Sztaravodai út 51. 1.) és Nagy Gábor (1037 Budapest, Citromfű utca 10. fszt. 2.) együttesen képviselhetik, mint fejlesztési-, illetve gazdasági vezérigazgató.

1.3. A cégcsoport tevékenysége

A Kopaszi Gát Zrt. - mint holding központ - 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 és hasznosítása.

Az 54 hektárnyi területen 2016-ban BudaPart néven egy Magyarországon unikálisnak számító ingatlan beruházás kezdődött meg. Tervek szerint a fejlesztés eredményeként 15 társasház, 11 irodaház és egy hotel jön létre (beleértve a már megépült épületeket is). A városnegyedben így 225 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 nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással 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 Zrt. a tulajdonában lévő telkeket a várható fejlesztések ütemében önálló projektársaságokba apportálja. Mindegyik ingatlan fejlesztés külön projektcégekben 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 létesítmények is hozzájárulnak az itt lakók és dolgozók feltöltődésének ebben a kényelmes, nyugodt, mégis étellel teli új városrészben.

1.4. 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.

2. Számviteli politika összefoglalása

2.1. 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 Csoport könyvvizsgálatra kötelezett, de konszolidált pénzügyi kimutatásokat először csak 2021. január 1-ét követően kellett készítenie. A könyvvizsgálatot az Ernst and Young Könyvvizsgáló Kft. (1132 Budapest, Váci út 20.) végzi. A könyvvizsgálataért felelős személy: Bertalan Zsuzsanna, MKVK tagsági ig. száma: 005611. (1194 Budapest, Hárs u. 17.) A 2024. december 31-i konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálati díja 40.000 EUR + ÁFA (2023: 35.435 EUR + ÁFA) volt.

2.2. A konszolidált pénzügyi kimutatások készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elve alapján készül, 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. A Csoport a napi működéshez szükséges működő-tőke követelményeket a már befejezett, vagy még fejlesztés alatt álló lakossági és üzleti jellegű ingatlanok (lakások, parkolók, tárolók, üzlethelyiségek, vendéglátó egységek, irodaterületek) eladásából, bérbeadásából származó pénzárammal biztosítja.

2.3. 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 készültek. 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. A Csoport az új és módosított standardokat hatálybalépéskor fogja alkalmazni, a korábbi alkalmazással nem él.

Ezen pénzügyi kimutatások jóváhagyásának időpontjában a következő, az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott standardok, valamint meglévő standardok és értelmezések módosításai kerültek alkalmazásra a beszámolóban:

- Lízingkötelezettség eladás és visszabérlés esetén (IFRS 16 módosítás): Ez a módosítás a lízingkötelezettségek kezelésére vonatkozik eladás és visszlízing esetén.
- A kötelezettségek rövid lejáratú vagy hosszú lejáratú kategóriába sorolása (IAS 1 módosítás): Ez a módosítás a kötelezettségek besorolására vonatkozik, hogy azok rövid vagy hosszú lejáratúak-e.
- Hosszú lejáratú kötelezettségek kötelezettségekkel (IAS 1 módosítás): Ez a módosítás a feltételekhez kötött hosszú lejáratú kötelezettségekre vonatkozik.

A fent bemutatott módosítások 2024. január 1-től léptek hatályba és nem voltak jelentős hatással a Csoport konszolidált eredményére, pénzügyi helyzetére és pénzügyi kimutatásaira.

Ezen pénzügyi kimutatások jóváhagyásának időpontjában a következő, az IASB által kibocsátott, de az EU által még nem elfogadott standard lehet majd hatással a Csoport jövőbeni pénzügyi kimutatásaira:

- Az IFRS 18 új követelményeket vezet be az eredménykimutatás bemutatására vonatkozóan. Az IFRS 18 előírja a gazdálkodó egységnek, hogy az eredménykimutatásban minden bevételét és ráfordítását az alábbi öt kategória egyikébe sorolja: működési, befektetési, finanszírozási, jövedelemadók és megszünt tevékenységek. Ezeket a kategóriákat kiegészítik összegző sorok bemutatására vonatkozó előírások a működési eredményre, az adózási és finanszírozás előtti eredményre és az eredményre.
- Az IFRS 18 előírja a vezetőség által meghatározott teljesítménymutatók közzétételét is, amelyek a bevételek és ráfordítások részeszei, és új követelményeket tartalmaz a pénzügyi információk összesítésére és megbontására vonatkozóan, az elsődleges pénzügyi kimutatások és a kiegészítő megjegyzések azonosított „szerepei” alapján. Emellett egyéb standardok előírásai is módosításra kerültek az IFRS 18 bevezetésének eredményeként.
- Az IFRS 18 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra érvényes, de korábbi alkalmazás megengedett. Az IFRS 18 visszamenőlegesen alkalmazandó. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

A Csoport e módosítások alkalmazásának a konszolidált pénzügyi kimutatásokra gyakorolt hatását jelenleg vizsgálja.

2.4. Leányvállalatok konszolidációja

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

- Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport a befektetéséből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azok kal 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 egységesen 1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. em.

A konszolidált pénzügyi kimutatás a Kopaszi Gát Zrt. és leányvállalatai éves pénzügyi kimutatásainak a Csoporton belüli egyenlegek (beleértve a közbenő 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 2024. és 2023. december 31-én:

Leányvállalat neve	Alapítás dátuma	Megszűnés 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 beleolvadtak a BudaPart Ballerus Kft-be, amely cég a beolvadt társaságok általános jogutódja.

2.5. A Csoport tagjai és projektjeik

A Csoport tagjai fő tevékenysége és projektjeik a következők:

Kopaszi Gát Zrt.

A Kopaszi Gát Zrt. a Kopaszi-gáton a tulajdonában lévő fejlesztési telkeket a várható fejlesztések ütemében önálló projektársaságokba apportálja. A tervek szerint a területen épül(t) fel az új BudaPart városnegyed 27 ingatlana, amely több fázisban készül el 2017-2032 között (12 épület már megvalósításra került). A Kopaszi Gát Zrt. felelős a BudaPart vagyonkezelési/fejlesztési/projekt menedzsment feladatainak biztosításáért.

BudaPart Albellus Kft.

A társaság lakóingatlan fejlesztése 2019-ben lezárult és minden lakóingatlan értékesítve lett. A társaság 2024.10.01-es hatállyal beolvadt a BudaPart Ballerus Kft-be.

BudaPart Stellata Kft.

A társaság lakóingatlan fejlesztése 2019-ben lezárult és minden lakóingatlan értékesítve lett. A társaság 2024.10.01-es hatállyal beolvadt a BudaPart Ballerus Kft-be.

Bpart Gavia Kft.

A társaság lakóingatlan fejlesztése 2020-ban lezárult és minden lakóingatlan értékesítve lett. A társaság 2024.10.01-es hatállyal beolvadt a BudaPart Ballerus Kft-be.

Bpart Tower Kft.
A társaság lakóingatlan fejlesztése 2020-ban lezárult és minden lakóingatlan értékesítve lett. A társaság 2024.10.01-es hatállyal beolvadt a BudaPart Ballerus Kft-be.

BudaPart Ballerus Kft.
A társaság lakóingatlan fejlesztése 2021-ben lezárult és minden lakóingatlan értékesítve lett. A társaságba 2024.10.01-es hatállyal beolvadt több korábbi lakóingatlan fejlesztést megvalósító cégcsoporton belüli társaság és hosszú távon ezen társaság keretein belül kerülnek hasznosításra a Kopaszi Gát Csoport által fejlesztett lakóingatlanokban elhelyezkedő, saját tulajdonban maradt üzlethelyiségei.

Bpart Aspius Kft.
A társaság fejlesztette a BudaPart városnegyed BOE jelű, 19 746 m2 bérbeadható területtel rendelkező irodaházát 2018-2021 folyamán, amelyet teljes bérbeadottság mellett üzemeltet.

BudaPart Silurus Kft.
A társaság fejlesztette a BudaPart városnegyed BOG jelű, 8 738 m2 bérbeadható területtel rendelkező irodaházát, amelyet 2023 folyamán fejezett be és azóta folyamatosan növekvő kihasználtság mellett üzemeltet.

BudaPart Barbus Kft.
A Társaság fejlesztette és tulajdonolja a BudaPart városnegyed 198 szobás - jelenleg Radisson márkanév alatt üzemeltetett szállodáját - amely 2023 augusztusa óta üzemel.

BPart Lucius Kft.
A társaság lakóingatlan fejlesztése 2024. elején lezárult, a már eladott ingatlanok átadása megtörtént, a még készleten lévők értékesítése jelenleg is zajlik.

BudaPart Carassius Kft.
A társaság lakóingatlan fejlesztése 2023. év végén lezárult, a már eladott ingatlanok átadása megtörtént.

BudaPart Tilia Kft.
A társaság lakóingatlan fejlesztése 2022. év végén lezárult, a már eladott ingatlanok átadása megtörtént.

BudaPart Kerria Kft. (korábban: BudaPart Asset Management Kft.)
A társaságot 2021. május 19-i dátummal alapítottuk meg és 2024 folyamán lakóingatlan fejlesztést indítottunk el benne.

BudaPart Társasházkezelő Kft.
A társaság lakóépület üzemeltetéssel foglalkozott. Jelenleg nincs aktív tevékenysége.

BudaPart Amarus Kft.
A társaság 2023. május 25-én került megalapításra irodaépületek fejlesztésének céljából, amely fejlesztések a 2023-as év folyamán megkezdődtek.

2.6. 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	
		2024. december 31.	2023. december 31.
BudaPart Albellus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	n.a	HUF
BudaPart Stellata Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	n.a	HUF
Bpart Gavia Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	n.a	HUF
Bpart Tower Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	n.a	HUF
Bpart Aspius Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
BudaPart Ballerus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Silurus Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
BudaPart Barbus Kft.*	Szállodai szolgáltatás	HUF	EUR
BPart Lucius Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Carassius Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Tilia Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Kerria Kft.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	HUF	HUF
BudaPart Társasházkezelő Kft.	Ingatlankezelés	HUF	HUF
BudaPart Amarus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF

* A BudaPart Barbus Kft. 2024. január 1-től EUR-ról HUF-ra változtatta a funkcionális pénznemét.

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 ártértékeléséből származó árfolyamveszteség 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 árfolyamváltozásból adódó különbözet a konszolidált egyéb átfogó jövedelem-kimutatásban (halmozott átváltási különbözetként) kerül elszámolásra

2.7. Immateriális javak

Az immateriális javakat megszerzésekör 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 halmozott amortizáció és az esetleges halmozott 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.

2.8. 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 becsült értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt.

2.9. Saját használatú ingatlanok gépek és berendezések

Saját használatú telkek

A saját használatú telkeket értékvesztéssel – ha van – csökkentett bekerülési értékükön mutatjuk be. Értécsökkenést nem számolunk el rájuk.

Saját használatú épületek

A saját használatú épületeket a valós értékükön mutatjuk be. A valós érték különbözetet az átértékelési tartalékkal szemben számoljuk el a saját tőkében belül. A valós érték különbözet a saját használatú épületek halmozott értécsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéke és piaci értéke közötti különbözet. Értékesítéskor vagy egyéb jogcímen történő állomány csökkenéskor az eszközök bruttó értéke, halmozott értécsökkenése és halmozott értékvesztése – ha van –, illetve a felhalmozott valós érték különbözete kivezetésre 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:

Saját használatú épületek:	2%
Épületgépeszeti berendezések:	5%
Épületelektronikai berendezések	4%
Felvonók	3%
Konyhatechnológiai berendezések	7%

Gépek, berendezések

A gépeket és berendezéseket a halmozott értécsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értékükön mutatjuk be. Értékesítéskor vagy egyéb jogcímen történő állomány csökkenéskor az eszközök bruttó értéke, halmozott értécsökkenése és halmozott értékvesztése, ha van, kivezetésre 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:

Egyéb gépek, berendezések	6-33%
---------------------------	-------

A bérlet berendezéseken végzett felújítások aktivált értékének az értécsökkenése 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 értécsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon megfelelő tükröztetése érdekében.

2.10. Eszközök értékvesztése

Az amortizáció vagy értécsökkenés 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 visszairásakor 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.

2.11. 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 befektetési célú 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 bérelőnek, esetleg az eladási előkészületek megtétele.

2.11.1. 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.

2.11.2. 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.

2.11.3. 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 becslt értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt.

2.11.4. 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 ingatlanjai közül 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.

2.12. 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 becslt értékesítési ár és (a saját termelésű készleteknél) az elkészülésig még várhatóan felmerülő költségek, valamint a becslt értékesítési költségek különbségeként kerül meghatározásra.

2.13. 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 kifizetései.

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 kifizetései.

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 amellett, 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.

2.14. Vevő- és lízingkövetelések

A vevőkövetelések a Csoport azon követeléseit képviselik, amelyek neki feltétel nélkül járnak az IFRS 15 szerint elszámolt szolgáltatásnyújtás, illetve termékértékesítés ellenértékéeként, és amelyek kifizetése kizárólag az idő múlásával válik esedékessé. A Csoport vevőkövetelései 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 kamatláb módszerének alkalmazásával és az értékvesztés levonásával mutatja be a Csoport.

A lízingkövetelések között mutatja ki a Csoport az IFRS 16 szerinti operatív lízingből származó követeléseit.

A vevő és lízingkövetelések 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.

2.15. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A pénzeszközök a készpénz 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.

2.16. 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 Zrt. 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 kötelezettséggént mutatja ki a Csoport, abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták.

2.17. Pénzügyi kötelezettségek

A Társaság az IFRS 9 követelményeivel összhangban valamennyi pénzügyi kötelezettséget amortizált bekerülési értéken mutat ki.

2.18. 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.

2.19. Lízingek

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 2.20 „Bevételek elszámolása”, valamint a 2.11 „Befejezett befektetési célú ingatlanok” jegyzetek szolgáltatnak.

2.20. 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:
 - Bérliőknek nyújtott szolgáltatások, beleértve a kezelési költségeket és a bérliőktől megtérülő egyéb költségeket
 - Készletlen 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 részleteztük szerint számoljuk el bevételeinket.

2.20.1. 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 bérliőknek való átadásával. A bérleti szerződésekből fakadó bérleti díjat, annak működési jellegére való tekintettel, a Csoport a bérleti szerződés futamideje alatt időarányosan, a bérleti díjmentes időszak futamidő alatti egyenletes elosztásával számolja el bevételként, kivéve az eseti bérleti díjakat, amelyeket akkor számol el a Csoport, amikor azok ténylegesen felmerülnek. A bérleti díjmentes időszakok miatti módosítást a befejezett befektetési ingatlanok valós értékével szemben számolja el a társaság.

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 Csoport 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 Csoport, amikor azok ténylegesen felmerülnek.

2.20.2. 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 Csoport megállapította, hogy ezek a szolgáltatások a bérleti szerződés különálló, nem bérlet jellegű összetevői (amelyeket a bérbevett eszköz használati jogától függetlenül ruháznak át a bérlőre), 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 bérlőinek. 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 bérlők 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 vételárrészlet 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 1-2 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.

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

2.21. 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 devizahitelek 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.

2.22. 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 kiválhatók, ettől a tényről függetlenek.

2.23. Nyereségadók

Tárgyévi adó

A társasági adót az illetékes adóhatásnak 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 bevételére 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.

2.24. 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 hasznot 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.

2.25. 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 Kft. (a továbbiakban: „ESTON”) által elvégzett értékbecslés határozta meg. További információkat a 3. és a 7. 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 5. és a 7. 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.

3. Telkek

	Telkek beszerzési értéke	Telkek átértékelése	Telkek értéke összesen
2023. január 1.	14 303 342	6 367 969	20 671 311
Átsorolás készletbe	-	-	-
Átértékelési különbözet	-2	-251 309	-251 311
2023. december 31.	14 303 340	6 116 660	20 420 000
Átsorolás készletbe	-1 314 875	-3 011 595	-4 326 470
Átértékelési különbözet	-	2 173 970	2 173 970
2024. december 31.	12 988 465	5 279 035	18 267 500

4. Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések

	Saját használatú telkek	Saját használatú épületek	Műszaki gépek, berendezések	Egyéb berendezések	Egyéb járművek	Irodatechnikai berendezések	Összesen
Bruttó érték							
2023. január 1.	-	-	316 802	37 843	125 831	148 150	628 626
Átsorolás befektetési ingatlanokból	1 010 441	25 549 997	-	2 134 000	-	-	28 694 438
Növekedések	-	-	5 252	-	-	26 581	31 833
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
2023. december 31	1 010 441	25 549 997	322 054	2 171 843	125 831	174 731	29 354 897
Növekedések	-	903 952	-	-	-	74 817	978 769
Csökkenések	-	-	-	-98 189	-	-	-98 189
Árfolyamváltozás hatása	-67 290	-1 718 448	-	-142 114	-	-	-1 927 852
2024. december 31.	943 151	24 735 501	322 054	1 931 540	125 831	249 548	28 307 624
Valós érték különbözet							
2023. január 1.	-	-	-	-	-	-	-
Valós érték különbözet átsorolása befektetési ingatlanokból	475 009	3 460 553	-	-	-	-	3 935 562
Növekedések	-	-	-	-	-	-	-
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
2023. december 31	475 009	3 460 553	-	-	-	-	3 935 562
Növekedések	-	2 758 591	-	-	-	-	2 758 591
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
Árfolyamváltozás hatása	-31 633	-230 456	-	-	-	-	-262 089
2024. december 31.	443 376	5 988 688	-	-	-	-	6 432 064
Halmozott értékcsökkenés							
2023. január 1.	-	-	-206 649	-29 273	-83 968	-90 708	-410 598
Éves értékcsökkenés	-	-	-37 251	-2 098	-11 914	-41 810	-93 073
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
2023. december 31	-	-	-243 900	-31 371	-95 882	-132 518	-503 671
Éves értékcsökkenés	-	-544 151	-24 452	-298 181	-8 920	-71 057	-946 761
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
2024. december 31.	-	-544 151	-268 352	-329 552	-104 802	-203 575	-1 450 432
Nettó érték 2023 január 1.	-	-	110 153	8 570	41 863	57 442	218 028
Nettó érték 2023. december 31.	1 485 450	29 010 550	78 154	2 140 472	29 949	42 213	32 786 788
Nettó érték 2024. december 31.	1 386 526	30 180 038	53 702	1 601 988	21 029	45 973	33 289 256

A saját használatú ingatlanok, gépek és berendezése jelentős növekedését a BudaPart Barbus Kft-ben megvalósított szálloda megváltozott besorolása okozza. A fejlesztési szakaszban a szállodát az IAS 40 szerint befektetési ingatlanként kezeltük, ezért az előző években a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok között mutattuk be. A szálloda elkészülte és működésbe állása után a működési modell elemzése alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy a szálloda bevételei – amelyek nem kizárólag bérbeadásból származnak – és költségei nálunk jelentkeznek, ezért úgy értékeltük, hogy a szállodát és berendezését a saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések között az IAS 16 alapján értékeljük és mutatjuk be. Az átsorolásra 2023. december 31-én került sor.

5. Befektetési célú ingatlanok

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

	2024. december 31.	2023. december 31.
Befejezett befektetési célú ingatlanok	107 950 162	99 303 544
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	13 733 253	8 762 338
Befektetési célú telkek valós értéken	15 982 500	19 830 000
Összesen	137 665 915	127 895 882

A befektetési célú ingatlanokra hitelfelvételi költségeket aktivált a Csoport, mind 2023-ben, mind 2024-ban. Az aktiválási ráta 5,75 % volt 2024-ben (5,75% 2023-ban), értékük 2024. december 31-én 3.866.106 EUR (2023. december 31-én 2.851.662 EUR) volt.

A befektetési célú ingatlanok mozgását a következő táblázat foglalja össze:

	Jegyzet	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befektetési telkek	Befektetési célú ingatlanok összesen
2023. január 1.		11 787 459	53 502 167	59 838 690	125 128 316
Beruházás		4 483 656	22 254 440	-	26 738 096
Bérleti díj mentes időszak módosítás		588 197	-	-	588 197
Árfolyamkülönbözet		450 081	-	-	450 081
Kész irodaépület átsorolása		55 707 236	-55 707 236	-	-
Értékesítésre tartott irodaépület visszasorolása		65 000 000	-	-	65 000 000
Valós érték átértékelés eredménnyel szemben		-6 083 085	-53 389	5 004 984	-1 131 490
Valós érték átértékelés átértékelési tartalékkal szemben		-	-	2 453 422	2 453 422
Telkek átsorolása készletbe		-	-11 233 644	-47 467 096	-58 700 740
Szálloda telkek átsorolás saját használatú telkek közé		-1 485 450	-	-	-1 485 450
Szálloda átsorolás saját használatú épületek közé		-29 010 550	-	-	-29 010 550
Szálloda berendezés átsorolás saját berendezések közé		-2 134 000	-	-	-2 134 000
2023. december 31.		99 303 544	8 762 338	19 830 000	127 895 882
Beruházás		1 264 746	971 668	-	2 236 414
Bérleti díj mentes időszak módosítás		597 210	-	-	597 210
Átsorolás befejezett befektetési célú ingatlanba	5.2	1 353 518	-1 353 518	-	-
Átsorolás készletből	5.2, 8	-	5 826 009	-	5 826 009
Árfolyamkülönbözet		-607 131	-	-	-607 131
Valós érték átértékelés eredménnyel szemben		6 038 275	-	-3 847 500	2 190 775
Térítés nélküli átadás	28	-	-473 244	-	-473 244
2024. december 31.		107 950 162	13 733 253	15 982 500	137 665 915

5.1 Befejezett befektetési célú ingatlanok

A Csoport befejezett befektetési célú ingatlanai a következőkből tevődtek össze:

	2024. december 31.	2023. december 31
Kopaszi-gáton lévő vendéglátó egységek	5 343 035	4 607 123
Bpart Aspius Kft. irodaháza	67 000 000	64 150 000
BudaPart Silurus Kft. irodaháza	26 750 000	23 500 000
Lakóépületek aljában lévő üzletek, tárolók és parkolók	8 857 127	7 046 421
Összesen	107 950 162	99 303 544

A Kopaszi Gát Zrt. tulajdonában álló, a Kopaszi-gáton lévő vendéglátó egységek az alábbi tételekből álltak össze:

Kopaszi Gát Zrt.	Telkek bekerülési értéken	Egyéb építmények	Épületek	Valós érték átértékelés	Befektetési célú ingatlan
2023. január 1.	-	1 572 571	3 589 238	-123 044	5 038 765
Fejlesztés	-	14 798	880 474	-	895 272
Valós érték különbözet	-	-	-	-1 326 914	-1 326 914
Csökkenés	-	-	-	-	-
2023. december 31.	-	1 587 369	4 469 712	-1 449 958	4 607 123
Fejlesztés	-	-	285 273	-	285 273
Csökkenés	-	-	-	-	-
Valós érték különbözet	-	-	-	450 640	450 640
2024. december 31	-	1 587 369	4 754 985	-999 319	5 343 035

A Kopaszi Gát Zrt. befejezett befektetési ingatlanait a közparkként használt telkei és a rajtuk lévő épületek és felépítmények jelentik. Ezek magukban foglalják a Kopaszi-gát földnyelvet, a lágmányosi Duna-öblöt és az öböl mellett létesített közparkot, valamint a földnyelven lévő épületeket és felépítményeket, amelyeket a Társaság bérbe ad. A földnyelv, az öböl, illetve az öböl melletti 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.

A Bpart Aspius Kft. tulajdonában álló irodaház az alábbi tételekből állt össze:

	Telek bekerülési értéke	Telek bekerülési értékében foglalt valós érték különbözet	Irodaház bekerülési értéke	Egyéb gépek, felszerelések bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbözet	Bérleti díj mentes időszak módosít ás	Befejezett befektetési ingatlan összesen
BPart Aspius Kft.							
2023. január 1.	-	-	-	-	-	-	-
Visszasorolás értékesítésre tartott eszközök közül	3 155 810	1 944 190	45 991 728	124 798	13 783 474	-	65 000 000
Növekedés	-	-	3 588 384	-	-	504 461	4 092 845
Valós érték különbszet	-	-	-	-	-4 942 845	-	-4 942 845
2023. december 31.	3 155 810	1 944 190	49 580 112	124 798	8 840 629	504 461	64 150 000
Növekedés	-	-	267 067	-	-	378 519	645 586
Valós érték különbszet	-	-	-	-	2 204 413	-	2 204 413
2024. december 31.	3 155 810	1 944 190	49 847 179	124 798	11 045 042	882 980	67 000 000

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. A fordulónapon az irodaház jelentős része aláírt bérleti szerződéssel rendelkezett. A Bpart Aspius Kft. 2022. december 31-én fennálló eszközeit és kötelezettségeit egy-egy mérlegsorban mutattuk be az értékesítésre tartott eszközök között, tekintettel arra, hogy az irodaházat értékesíteni kívántuk. Az általános ingatlanbefektetési környezetre tekintettel a Társaság az ingatlan tartása és üzemeltetése mellett döntött, amelyet támogatott az épület magas bérbeadottsága és 2023-ban történt hosszú távú refinanszírozása. Ennek megfelelően az épület és a Bpart Aspius Kft. egyéb eszközei visszasorolásra kerültek a Befejezett befektetési célú ingatlanok közé 2023 folyamán. Fordulónapon az irodaterületek 100%-a bérbeadásra került.

A BudaPart Silurus Kft. tulajdonában álló irodaház az alábbi tételekből állt össze:

	Telek bekerülési értéke	Irodaház bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbözet	Bérleti díj mentes időszak módosítás	Befejezett befektetési ingatlan összesen
BudaPart Silurus Kft.					
2023. január 1.	-	-	-	-	-
Átsorolás fejlesztés alatt állóbból befejezettek közé	1 094 915	20 873 239	1 434 024	-	23 402 178
Növekedés	-	-	-	83 636	83 636
Valós érték különbszet	-	-	14 186	-	14 186
2023. december 31	1 094 915	20 873 239	1 448 210	83 636	23 500 000
Növekedés	-	712 406	-	218 691	931 097
Valós érték különbszet	-	-	2 318 903	-	2 318 903
2024. december 31.	1 094 915	21 585 645	3 767 113	302 327	26 750 000

A BudaPart Silurus Kft. tulajdonában álló irodaház 2023. április 28-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. A fordulónapon az irodaház az irodaterületek 95%-ára rendelkezett aláírt bérleti szerződéssel.

A lakóépületek aljában lévő üzletek, tárolók és parkolók az alábbi tételekből álltak össze:

	Üzlethelyiségek, tárolók és parkolóhelyek bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbözet készletben	Összesen
2024. december 31.			
BudaPart Ballerus Kft.	4 041 908	3 135 110	7 177 018
BudaPart Tilia Kft	1 353 518	326 591	1 680 109
Üzletek összesen	5 395 426	3 461 701	8 857 127
2023. december 31.			
BudaPart Albellus Kft.	685 979	810 311	1 496 290
BudaPart Stellata Kft.	389 753	388 870	778 623
Bpart Gavia Kft.	288 465	34 239	322 704
BPart Tower Kft.	1 695 453	-82 579	1 612 874
BudaPart Ballerus Kft.	1 299 708	1 536 222	2 835 930
Üzletek összesen	4 359 358	2 687 063	7 046 421

A BudaPart Tilia Kft. által fejlesztett lakóépület aljában lévő üzletek 2024. folyamán készültek el végleg, így át lettek sorolva a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok közül a befejezett befektetési ingatlanok közé.

A BudaPart Albellus, -Stellata, valamint a Bpart Gavia, - Tower projektársaságok 2024 során beolvadtak a BudaPart Ballerus Kft-be, mely a továbbiakban az üzlethelyiségek és a hozzá kapcsolódó parkolók, tárolók bérbeadását egységesen kezeli.

5.2 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.	BudaPart Barbus Kft.	BudaPart Silurus Kft.	BudaPart Tilia Kft.	BudaPart Amarus Kft.	Összesen
2023. január 1.	14 505 212	20 607 657	16 729 298	1 660 000	-	53 502 167
Növekedés	3 808 281	11 697 401	6 672 880	75 878	-	22 254 440
Valós érték változás	-	-	-	-53 389	-	-53 389
Átsorolás készletek közé	-11 233 644	-	-	-	-	-11 233 644
Átsorolás befejezett befektetési ingatlanok közé	-	-32 305 058	-23 402 178	-	-	-55 707 236
2023. december 31	7 079 849	-	-	1 682 489	-	8 762 338
Növekedés	827 395	-	-	144 273	-	971 668
Térítés nélküli átadás	28	-	-	-473 244	-	-473 244
Átsorolás készletekből	8	-	-	-	5 826 009	5 826 009
Átsorolás befejezett befektetési ingatlanok közé	-	-	-	-1 353 518	-	-1 353 518
2024. december 31.	7 907 244	-	-	-	5 826 009	13 733 253

- A Kopaszi Gát Zrt.-ben nyilvántartott befejezetlen beruházások olyan infrastrukturális és közműberuházások, amelyek a tervezett további társasház és irodaprojektek megvalósításához szükségesek vagy még önálló projektcégbe nem kiszervezett fejlesztés előkészítési kiadások. Ezeket a tételeket a Kopaszi Gát Zrt. 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.
- A BudaPart Tilia Kft. által fejlesztett lakóépület aljában lévő üzlethelyiségeket 2024 első félévében készültek el végleg, így át lettek sorolva a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok közül a befejezett befektetési ingatlanok közé. A lakóépület aljában elkészült egy orvosi rendelő is, amelyet a társaság szerződés alapján térítés nélkül átadott a XI. kerületi Önkormányzatnak a hozzá tartozó parkolókkal és tárolókkal együtt.
- A BudaPart Amarus Kft. által eladásra fejlesztett irodaépületek aljában lévő üzlethelyiségek, amelyek a tervek szerint tartósan a Csoport tulajdonában lesznek és amelyeket bérbeadás útján kíván hasznosítani a Csoport 2024 év végén át lettek sorolva a készletek közül a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok közé.

5.3 Befektetési célú telkek

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

	2024. december 31.	2023. december 31.
Kopaszi Gát Zrt. befektetési célú telkek könyv szerinti értéken	6 816 269	6 816 269
Valós értékre való átvértékelés	9 166 231	13 013 731
Kopaszi Gát Zrt. befektetési célú telkek valós értéken	15 982 500	19 830 000

6. A valós érték hierarchia

Minden valós értéken bemutatott ingatlant a számára elérhető lehető legjobb módon hasznosít a Csoport. Minden valós értéket a Csoport külső ingatlanszakértő segítségével becslési eljárással, jelentős, objektíven nem megfigyelhető alapadatok alkalmazásával határozott meg, így ezek az értékek a hierarchiatáblázatban a 3. szinten szerepelnek.

2024. december 31	Megfigyelhető aktív piaci ár alkalmazásával meghatározott	Jelentős, objektíven megfigyelhető alapadatok alkalmazásával meghatározott	Jelentős, objektíven nem megfigyelhető alapadatok alkalmazásával meghatározott	Valós érték összesen	Saját tőkén keresztül az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt profittartalom	Eredményen keresztül elszámolt profittartalom	Eredmény- tartalékban elszámolt profittartalom
	1. szint	2. szint	3. szint				
Kopaszi Gát Zrt. iroda fejlesztési telkei	-	-	15 982 500	15 982 500	-	-3 847 500	13 013 731
Kopaszi Gát Zrt. bérbeadott épületei és építményei	-	-	5 343 035	5 343 035	-	450 640	-1 449 958
Bpart Aspius Kft. befejezett irodaháza	-	-	67 000 000	67 000 000	-	2 204 413	8 840 629
BudaPart Silurus Kft. befejezett irodaháza	-	-	26 750 000	26 750 000	-	2 318 903	1 448 212
BudaPart Tília Kft. üzlethelyiségei	-	-	1 353 518	1 353 518	-	413 705	-16 776
BudaPart Ballerus Kft. üzlethelyiségei	-	-	4 041 908	4 041 908	-	650 614	2 869 666
Befektetési célú ingatlanok	-	-	120 470 961	120 470 961	-	2 190 775	24 705 504
Kopaszi Gát Zrt. társasház fejlesztési telkei	-	-	18 267 500	18 267 500	-	-	-
Telkek	-	-	18 267 500	18 267 500	-	-	-
BudaPart Barbus Kft. szállodája	-	-	33 163 452	33 163 452	-	-	3 460 553
Saját használatú épületek	-	-	33 163 452	33 163 452	-	-	3 460 553
Valós értéken tartott eszközök összesen	-	-	171 901 913	171 901 913	-	2 190 775	28 166 057

	Megfigyelhető aktív piaci ár alkalmazásával meghatározott	Jelentős, objektíven megfigyelhető alapadatok alkalmazásával meghatározott	Jelentős, objektíven nem megfigyelhető alapadatok alkalmazásával meghatározott	Valós érték összesen	Saját tőkén keresztül az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt profittartalom	Eredményen keresztül elszámolt profittartalom	Eredmény- tartalékban elszámolt profittartalom
2023. december 31.	1. szint	2. szint	3. szint				
Kopaszi Gát Zrt. iroda fejlesztési telkei	-	-	19 830 000	19 830 000	-	5 004 984	8 008 747
Kopaszi Gát Zrt. bérbeadott épületei és építményei	-	-	4 607 123	4 607 123	-	-1 326 914	-123 044
BPart Aspius Kft. irodaháza	-	-	64 150 000	64 150 000	-	-4 942 845	13 783 474
BudaPart Silurus Kft. irodaház fejlesztése	-	-	23 500 000	23 500 000	-	14 186	1 434 026
BudaPart Tília Kft. üzlethelyiségei	-	-	1 682 489	1 682 489	934	-53 389	36 613
BudaPart Albellus Kft. üzlethelyiségei	-	-	1 496 290	1 496 290	-55 668	26 248	839 731
BudaPart Stellata Kft. üzlethelyiségei	-	-	778 623	778 623	-37 236	16 878	409 228
BPart Gavia Kft. üzlethelyiségei	-	-	322 705	322 705	-4 430	-9 434	48 103
BPart Tower Kft. üzlethelyiségei	-	-	1 612 875	1 612 875	708	-76 209	-7 078
BudaPart Ballerus Kft. üzlethelyiségei	-	-	2 835 927	2 835 927	-85 977	-109 937	1 732 136
Befektetési célú ingatlanok	-	-	120 816 032	120 816 032	-181 669	-1 456 432	26 161 936
Kopaszi Gát Zrt. társasház fejlesztési telkei	-	-	20 420 000	20 420 000	6 116 660	-	-
Telkek	-	-	20 420 000	20 420 000	6 116 660	-	-
BudaPart Barbus Kft. befejezett szállodája	-	-	32 630 000	32 630 000	-	324 942	3 135 611
Saját használatú épületek	-	-	32 630 000	32 630 000	-	324 942	3 135 611
Valós értéken tartott eszközök összesen	-	-	173 866 032	173 866 032	5 934 991	-1 131 490	29 297 547

7. A valós érték meghatározására alkalmazott módszerek

A Csoport telkeinek és befektetési ingatlanainak valós értékét – egy a Csoporttól független értékbecslő – az 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 különbözetét az eredményben, míg utóbbiakét a saját tőkében számolja el.

	2024. december 31.	2023. december 31.
<i>Beszerzési érték</i>		
Befektetési célú fejlesztési telkek	6 816 269	6 816 269
Társasház fejlesztési telkek	12 988 465	14 303 340
Telkek beszerzési értéke összesen	19 804 734	21 119 609
<i>Valós érték különbözet</i>		
Befektetési célú fejlesztési telkek	9 166 231	13 013 731
Társasház fejlesztési telkek	5 279 035	6 116 660
Telkek valós érték különbözete összesen	14 445 266	19 130 391
Befektetési célú fejlesztési telkek	15 982 500	19 830 000
Társasház fejlesztési telkek	18 267 500	20 420 000
Telkek valós értéke összesen	34 250 000	40 250 000

7.2. A telkek 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 becsült értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt.
 - A maradványértékelés során több feltételezéssel élt az értékbecslő, többek között a késztermék eladási árával, illetve a várható építési költségekkel. Az eladási ár becslésénél a jelenlegi tényleges értékesítési árakkal kalkuláltak, míg az építési költségek becslésénél az előző évi tényleges generálkivitellezői költségeket emelték meg átlagosan 15-18%-kal.
 - Az input adatokat a Kopaszi-gáton megvalósuló komplex ingatlanfejlesztés már elkészült projektjeinek adatait vette figyelembe, matematikai átlaguk alapján határozták meg. A benchmarkot a már elkészült öt társasház és egy irodafejlesztés összes tényadata (a valós költség és bevétel adatok) alapján képezte a szakértő. A modellekből kapott profittartalom összevezetésre került a megvalósult projektek fajlagos profittartalmával.
- A fenti módszerrel az értékbecslő meghatározta
 - minden egyes irodafejlesztési, illetve társasházfejlesztési projektre jutó négyzetméterenkénti fajlagos profittartalmat; illetve
 - a fajlagos négyzetméter profittartartalomból 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, építési hard- és soft költségeinek, valamint a kialakuló termékek piaci értékesítésekor elérhető bevétel különbségének értelmezhető. A megállapított becsült érték a teljes telekcsoporthoz együttes értékét jelenti. Az ingatlancsoport együttes értéke felfogható úgy is, mint a következő 10 évben történő egyedi értékesítések jelenértéke.
- Az ingatlan értékbecslés főbb paraméterei a következők voltak a 2024. december 31-i értékbecslés folyamán:

Ingatlanok típusa:	Fejlesztési telkek
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi-gáton található, egy egységgként kezelt ingatlanfejlesztési terület
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület (projekt telkek)	70 861 m ²
Fejlesztési potenciál	204 231 m ²
Vizsgált projektek száma:	10
Megvalósítási időhorizont:	5 év
Diszkontráta	7,5%

- Az ingatlan értékbecslés főbb paraméterei a következők voltak a 2023. december 31-i értékbecslés folyamán:

Ingatlanok típusa:	Fejlesztési telkek
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi-gáton található, egy egységgként kezelt ingatlanfejlesztési terület
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület (projekt telkek)	75 221 m ²
Fejlesztési potenciál	215 249 m ²
Vizsgált projektek száma:	11
Megvalósítási időhorizont:	7 év
Diszkontráta	7,5%

A telkek számának csökkenése 2023 és 2024 között abból fakad, hogy a Kopaszi Gát Zrt. egy telket apportált 2024 folyamán a BudaPart Kerria Kft-be, amelyet nem a fejlesztési telkek között, hanem készletként, a fejlesztés alatt álló lakóépületek részeként mutat be.

7.3. A Bpart Aspius Kft. irodaházának valós értéke

A Bpart Aspius Kft. irodaházának valós értéke a jövedelemtermelő képessége alapján lett meghatározva, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítették, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számításban a bérleti díj mentes időszakok, a tulajdonosi hozzájárulások, valamint a fordulónap után kezdődő bérletek jellemzőit is figyelembe vették. A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjára határozták meg. költségekkel csökkentett nettó bevételből a 10 éves cash-flow módszerével határozták meg a nettó jelenértéket 6,2 % nettó hozam mellett (5,91% nettó hozam mellett 2023-ban). Megjegyzendő, hogy a feltüntetett hozam adatok nem a headline bérleti díjbevétele, hanem a nettó működési egyenlegre lettek kivetítve, így ezek a hozamok alacsonyabbal a rendszerint piacon publikált headline bérleti díjbevételek alapú hozamoknál. A számítás alapvetően a következő két paraméteren alapul:

- 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 hosszú távú kihasználtsággal (92% 2024-ben és 95% 2023-ban) és átlag bérleti díj becsléssel számoltak.

Az értékbecslő készített piaci összehasonlító vizsgálatot is, amely megerősítette a hozamszámítás értékét.

7.4. A BudaPart Barbus Kft. és a BudaPart Silurus Kft. befektetési ingatlanainak valós értéke

A BudaPart Barbus Kft. és a BudaPart Silurus Kft. fejlesztési telkét az év végi értékelés során ismételten együtt értékelték, mert korábban egy egységet képeztek, csak 2021 folyamán lettek kettéválasztva. A kettéválasztás után a szálloda projekt a BudaPart Barbus Kft, telekrészén, míg az iroda a BudaPart Silurus Kft. telekrészén valósult meg.

Hotel
A hotel értékét hozamszámítással határozták meg, a négycsillagos hotelekre jellemző bevételek és költségek figyelembevételével. Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2024. december 31-i értékelés folyamán:

Értékelt vagyontárgy:	Négycsillagos szálloda
Hrsz:	4042/158/A
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	2 580 m ²
Bruttó terület:	8 596 m ²
Szobák száma:	198 szoba
Egy szoba becslült értéke	171 768 EUR (68 686 869 Ft)
Alkalmazott diszkont ráta (szálloda):	7,3%

Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2023. december 31-i értékelés folyamán:

Értékelt vagyontárgy:	Négycsillagos szálloda
Hrsz:	4042/158/A
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	2 580 m ²
Bruttó terület:	8 596 m ²
Szobák száma:	198 szoba
Egy szoba becslült értéke	164 788 EUR (62 621 212 Ft)
Alkalmazott diszkont ráta (szálloda):	6,95%

Irodaház
Az irodaház feltöltés alatt áll, jelenleg 36% a kihasználtsága, de 90%-ra rendelkezik aláírt bérleti szerződéssel. Az irodaépület értékét hozamszámítással határozták meg, a számításban a bérleti díjmentes, a tulajdonosi hozzájárulások, valamint a fordulónap után kezdődő bérletek jellemzőit is figyelembe vették. Készítettek piaci összehasonlító vizsgálatot is, melynek eredménye megerősítette a hozamszámítás eredményét. Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2024. december 31-i értékelés folyamán:

Értékelt vagyontárgy:	Irodaház
Hrsz:	4042/158
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	2 751 m ²
Összes bérbeadható terület:	8 869 m ²
Összes bérbeadható parkoló	177 garázs
Átlagos jellemző bérleti díj (iroda projekt):	18.14 €/hó/m ²
Alkalmazott diszkont ráta (iroda):	6,5%

Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2023. december 31-i értékelés folyamán:

Értékelt vagyontárgy:	Irodaház
Hrsz:	4042/158
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	2 751 m ²
Összes bérbeadható terület:	8 869 m ²
Összes bérbeadható parkoló	177 garázs
Átlagos jellemző bérleti díj (iroda projekt):	18,50 €/hó/m ²
Alkalmazott diszkont ráta (iroda):	6,15%

Az értékelés a hozadéki (maradvány) értékelés módszerével készült az ingatlanok 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.

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

Ebbe a csoportba a már elkészült társasházak aljában található üzlethelyiségek és a hozzájuk tartozó parkolók, illetve tárolók tartoznak. Az épületek rendelkeznek társasházi alapító okirattal, az egységek önálló társasházi albetétek. Az értékelés során az értékecső a következőket vette figyelembe:

- A BudaPart üzlethelyiségeinek bérlei még változnak, alakulóban van az a szolgáltatói mix, ami majd a végleges bérleti állománya lesz a negyednek. A kivitelezés alatt álló irodaépületek jelentős részében nem terveznek üzlethelyiségeket, így a meglévő üzlethelyiségeknek várhatóan jelentősen bővül a vásárlószáma, így a közép-távú kilátásaik javulnak.
- Az üzlethelyiségek esetében a jövedelemtermelő képességüket vizsgálta, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzügyi 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 módszerével határozták meg a nettó jelenértéket 7,7%-7,8% elvart hozam mellett (6,4%-9% 2023-ban). A számítás alapvetően a következó két paraméteren alapult:
 - 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 (100% 2023-ban) vették).
 - A szabadpiaci 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 Zrt. bérbeadott épületeinek és építményeinek valós értéke

Az ebbe a csoportba tartozó ingatlanok a Kopaszi-gát felépítményes, bérbeadással hasznosított részei. Az épületek nagyrészt bérbe adtak, egy kisebb részük kiadásra vár. Funkciójuk vendéglátó, 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.

Az értékelés a hozam alapú módszerrel történt az ingatlanok jövedelemtermelő képessége alapján figyelembe véve egyedi jellegüket. Az értékecső során az értékecső figyelembe vette, hogy

- A Kopaszi-gát vendéglátóhelyiségei közül az elmúlt évben több újra ki lett adva, így az árbevétel jelentősen növekedett az előző évhez képest.
- A Kopaszi-gát parkja rendszeres filmforgatások és egyéb események helyszíne, így jelentős az épületekhez nem köthető bérleti díj bevétel is.
- A Kopaszi-gát ingatlanfejlesztés még zajlik, így még alakulóban van az a szolgáltatói mix, ami majd a végleges bérleti állománya lesz a negyednek. A kivitelezés alatt álló hat irodaépületnek köszönhetően várhatóan jelentősen bővül a vásárlószám, így a közép-távú kilátások javulnak.

Ellenőrzésképp piaci összehasonlítást végzett az értékecső és megállapítása szerint a módszerek eredményei nagyságrendileg megerősítették egymást.

A Kopaszi Gát Zrt. bérbeadott épületeinek és építményeinek 2024. december 31-i értékelése az alábbi feltételezések alapján készült:

Ingatlanok típusa:	Bérbeadott ingatlanok és felépítmények a Gát területén
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi Gát Zrt. felépítményes, bérbeadással hasznosított részei
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület:	164 597 m²
Felépítmények száma:	18 db
Felépítmények nettó területe	4 282 m²
Teraszok nettó területe:	6 333 m²
Átlagos bérleti díj:	a jellemző díjtartomány 16-30 €/m2/hó
Hozam	Jellemző hozamráta: 8.5% - 12% az ingatlan jellegétől és a bérleti szerződés paraméterei alapján

A Kopaszi Gát Kft. bérbeadott épületeinek és építményeinek 2023. december 31-i értékelése az alábbi feltételezések alapján készült:

Ingatlanok típusa:	Bérbeadott ingatlanok és felépítmények
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi Gát Zrt. felépítményes, bérbeadással hasznosított részei
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület:	164 597 m²
Felépítmények száma:	18 db
Felépítmények nettó területe	4 282 m²
Teraszok nettó területe:	6 333 m²
Átlagos bérleti díj:	0,903 €/hó/m2 (legalacsonyabb bérleti díj) és 17,3-37,5 €/hó/m2 (átlagos bérleti díj)
Hozam	Jellemző hozamráta: 5% - 11% az ingatlan jellegétől és a bérleti szerződés paraméterei alapján

7.7. Valós értékek érzékenysége

Telkek valós értékének érzékenysége

Budapest XI. kerület, Budafoki, Dombóvári út, Hengermalom utca és a Duna között fekvő fejlesztési telekcsoport esetében az érzékenységvizsgálatba bevont tényezők a lakásárak, építési költségek, valamint a projektek sorrendje és az ütemek megvalósítási ideje voltak. Az átlag lakásárak +/- 5%-os megváltozása változatlan építési költségek mellett a telekárak +/- 25%-os változását okozták változatlan profitarány figyelembevétele mellett. Ugyanakkor, ha a lakásárak és az építési költségek párhuzamosan változnak +/- 5%-kal a telekárak változása 2,73-3,42 % közötti intervallumban marad. A projektek sorozatánál alkalmazott 7,5 %-os ráta +/- 1%-os módosítását vizsgáltuk. A számítások eredménye a következő intervallumban változott: az elvárt hozam 1%-os csökkenése 1%-kal emeli az értéket. Ugyanakkor, ha a befektetési kockázatok 1%-kal nőnek, az érték -1,3 % kal csökken. A nem beépíthető telekcsoport értékére nem készített az értékbecslő érzékenységvizsgálatot, mivel a paraméterek széles változtatása esetén sem gondolja, hogy a telekcsoport pozitív értéket képvisel.

A Kopaszi-gáton lévő bérbeadott épületek és építmények valós értékének érzékenysége

Az öböl körül a Kopaszi-gáton és az öböl mellett épült többségében bérbeadott felépítmények értéke az elvárt hozam és a kihasznált arányában szűkebb intervallumban változhatnak. Az ingatlancsoport átlagos hozama 8,8% (9 % 2023-ben). Az érzékenységi számítások szerint, ha az elvárt hozam 0,5%-kal növekszik, az a valós értéket 7,25%-kal csökkenti, míg az elvárt hozam 0,5%-kal való csökkentése a valós értéket 6,44%-kal növeli. A kihasználtság 10%-os növelése az értéket 11%-13%-kal növeli továbbra is. A kihasználtság, elvárt hozam és az átlagos bérleti díj nem tekinthető független piaci paramétereknek, kismértékű változásai egymás értékmódosító hatását csökkenthetik, így a számítás megbízhatóságát elfogadható tartományban tartják.

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

Az értékesített lakóépületek földszintjén elhelyezkedő, részben bérbeadott üzlethelyiségek és ezekhez tartozó parkolóhelyek és tárolók értékének rugalmasságára a gáton fekvő üzlethelyiségek vizsgálatához hasonló számítást végeztünk. A kihasználtság 10%-os növelése az értéket 13,2%-kal növeli. Az elvárt hozam fél százalékos csökkentése az érték 6,18%-os növekedését okozza, míg az elvárt hozam fél százalékos növekedése az érték 6,94%-os csökkenését okozza. A kihasználtság, elvárt hozam és az átlagos bérleti díj nem tekinthető független piaci paramétereknek, kismértékű változásai egymás értékmódosító hatását csökkenthetik, így a számítás megbízhatóságát elfogadható tartományban befolyásolják.

8. Készletek

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

	2024. december 31.	2023. december 31.
Kulcsrakész értékesítendő ingatlanok	8 206 241	31 805 386
Fejlesztés alatt álló értékesítésre készített irodaházak	197 995 031	93 700 394
Fejlesztés alatt álló értékesítésre készített társasházi ingatlanok	20 901 627	31 516 806
Szállodai készletek	406 619	360 981
Készleten lévő értékesítendő ingatlanok	227 509 518	157 383 567

A fejlesztés alatt álló, értékesítésre készített irodaházak a Budapest Amarus Kft. által fejlesztett irodaházak, amelyek kivitelezése 2024 során folytatódott.

A készleten lévő értékesítésre készített ingatlanok mozgását az alábbi táblázat foglalja össze:

Jegyzet	Kulcsrakész értékesítendő ingatlanok	Fejlesztés alatt álló, értékesítésre készített irodaházak	Fejlesztés alatt álló, értékesítésre készített társasházi ingatlanok	Vásárolt szállodai készletek	Készletek összesen
2023. január 1	22 914 856	-	31 572 266	-	54 487 122
Fejlesztés	-	34 999 654	30 240 022	-	65 239 676
Vásárlás	-	-	-	360 981	360 981
Átsorolás befektetési ingatlanok közül	-	58 700 740	-	-	58 700 740
Átsorolás fejlesztés alatt állóbból befejezettbe	31 470 047	-	-31 470 047	-	-
Értékesítés	-23 064 240	-	-	-	-23 064 240
Árfolyamhatás	484 723	-	1 174 565	-	1 659 288
2023. december 31.	31 805 386	93 700 394	31 516 806	360 981	157 383 567
Fejlesztés	-	115 552 810	19 584 318	-	135 137 128
Vásárlás	-	-	-	3 774 532	3 774 532
Térítés nélküli átadás	28	-29 893	-	-	-29 893
Átsorolás fejlesztés alatt állóbból befejezettbe	32 427 102	-	-32 427 102	-	-
Átsorolás fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok közé	5.2	-	-5 826 009	-	-5 826 009
Átsorolás telkekből	3	-	4 326 470	-	4 326 470
Értékesítés/felhasználás	-54 677 463	-	-	-3 728 894	-58 406 357
Árfolyamhatás	-1 318 891	-5 432 163	-2 098 866	-	-8 849 920
2024. december 31.	8 206 241	197 995 031	20 901 627	406 619	227 509 518

9. Fedezetül szolgáló eszközök

A Csoport elkészült, illetve fejlesztés alatt álló ingatlanjain az adott projektet finanszírozó bank(ok) javára az alábbi biztosítékok állnak fenn 2024. december 31-én:

Bpart Aspius Kft. (Hitelező: KH)	BudaPart Barbus Kft (Hitelező: MFB)	BudaPart Silurus Kft (Hitelező: MFB)	BudaPart Kerria Kft. (Hitelező: OTP Bank)	BPart Lucius Kft. (BudaPart Kerria Kft OTP hiteléhez kapcsolódó zálogjogok)	BudaPart Carassius Kft. (BudaPart Kerria Kft. OTP hiteléhez kapcsolódó zálogjogok)	BudaPart Amarus Kft. (Jogosult: Magyar Állam)
Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog
Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	
Bankszámla zálogjog	Ingó jelzálogjog	Ingó jelzálogjog	Bankszámla zálogjog	Bankszámla zálogjog	Bankszámla zálogjog	
Üzletrészt terhelő zálogjog	Bankszámla zálogjog	Bankszámla zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog			
Tulajdonosi kötelezettségvállalás	Üzletrészt terhelő zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog	Tulajdonosi kötelezettségvállalás			
	Tulajdonosi kötelezettségvállalás	Tulajdonosi kötelezettségvállalás	Garancia szerződés			
	Készfizető kezesség	Készfizető kezesség				
	Garancia szerződés	Garancia szerződés				

Banki hiteleink fedezetére a hiteleket felvevő társaságok a következő fedezeteket nyújtották 2023. december 31-én:

Bpart Aspius Kft. (Hitelező: KH)	BudaPart Barbus Kft (Hitelező: MFB)	BudaPart Silurus Kft (Hitelező: MFB)	BPart Lucius Kft. (Hitelező: OTP Bank)	BudaPart Carassius Kft. (Hitelező: OTP Bank)	BudaPart Amarus Kft. (Jogosult: Magyar Állam)
Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog
Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	
Bankszámla zálogjog	Ingó zálogjog	Ingó zálogjog	Bankszámla zálogjog	Bankszámla zálogjog	
Üzletrészt terhelő zálogjog	Bankszámla zálogjog	Bankszámla zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog	
Tulajdonosi kötelezettség-vállalás	Üzletrészt terhelő zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog	Tulajdonosi kötelezettség-vállalás	Tulajdonosi kötelezettségvállalás	
	Tulajdonosi kötelezettség-vállalás	Tulajdonosi kötelezettség-vállalás	Garancia szerződés	Garancia szerződés	
	Készfizető kezesség	Készfizető kezesség			
	Garancia szerződés	Garancia szerződés			

10. Vevő- és lízingkövetelések

	2024. december 31.	2023. december 31.
Vevő és lízingkövetelések harmadik felektől	2 069 153	1 783 574
Vevő és lízing követelések harmadik felektől – értékvesztés	-43 141	-31 832
Összesen:	2 026 012	1 751 742

A Csoportnak nincsen a teljes vevőkövetelés állomány 10%-át meghaladó vevője. A Csoport tevékenységéből fakadóan a befejezett befektetési ingatlanoknak több kisebb bérlője, illetve az eladott társasházi ingatlanoknak több, elsősorban magánszemély vevője van. A vevői követelések lejárat szerkezete a következő:

	2024. december 31.	2023. december 31.
Nem lejárt	1 104 673	1 038 068
> 30 nap késedelem	378 584	241 231
31-90 nap késedelem	270 876	300 983
91-180 nap késedelem	147 399	123 973
181-360 nap késedelem	76 760	42 564
360 < nap késedelem	47 720	4 922
Összesen:	2 026 012	1 751 742

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

11. Adókövetelések

	2024. december 31.	2023. december 31.
Társasági adó	701 910	346 617
Innovációs járulék	14 424	23 979
Helyi iparűzési adó	100 326	86 372
Összesen	816 660	456 967

12. Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek

	2024. december 31.	2023. december 31.
BudaPart Kerria Kft.	62 000	-
BPart Lucius Kft.	-	227 958
BudaPart Carassius Kft.	-	278 061
Összesen	62 000	506 019

A szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek között azokat az előszerződéssel eladott, még fejlesztés alatt álló társasházi egységek elhatárolt, közvetlen értékesítési költségeit mutatjuk ki, amelyek már részlegesen kifizetett vételárát bevételként elszámolni még nem tudjuk és amelyeket a vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek között mutatunk ki a fejlesztés elkészültéig és a kész társasházi egységek birtokbaadásáig.

13. Adott előlegek

	2024. december 31.	2023. december 31.
Szállítóknak adott előlegek	127 847	316 344
Irodafejlesztésre szállítóknak adott előlegek	24 941	60 572 224
Összesen	152 788	60 888 568

2023 folyamán a Budapart Amarus Kft. adta irodafejlesztéseire a szállítói előlegeket. 2024 folyamán az irodafejlesztések haladtak előre és a szállítók elvégezték a szerződéses munkáikat, amelyeket kiszámláztak és amelyek értéke beépült a fejlesztés alatt álló értékesítésre készített irodaházak értékébe.

14. Egyéb követelések

	2024. december 31.	2023. december 31.
Elszámoló számla fedezetkezelővel	15 424 303	7 539 199
Adott kaució	4 381	4 619
Működési költségek elhatárolása	260 638	133 465
Általános forgalmi adó követelés	886 525	2 482 910
Egyéb adókövetelés	3 730	122
Egyéb	501 469	131 308
Összesen	17 081 046	10 291 623

15. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

	2024. december 31.	2023. december 31.
Házipénztár	1 186	1 344
Bankszámlák	129 396 809	118 758 192
Korlátozott felhasználású bankszámlák	3 612 797	32 281 234
Összesen	133 010 792	151 040 770

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.

16. Kötvénykötelezettség

16.1. Kötvénykibocsátás

A Kopaszi Gát Zrt. 2022. január 31-én a Növekedési Kötvényprogram keretében 34.450 millió forint (84.005.950 EUR) névértékű kötvényt bocsátott ki további növekedésének finanszírozásához, amellyel stabil forrást biztosít a Csoport már folyamatban lévő, és jövőbeni beruházásaihoz is. A Kopaszi Gát Zrt. a bevont forrást részben EXIM Bank Zrt.-től felvett, illetve tulajdonosi hitelei refinanszírozására fordította, melynek eredményeképpen a hitelek és kölcsönök összege csökkent, valamint növekedett Csoport kötvényekkel kapcsolatos kötelezettsége a mérlegben. A kötvények 2022. április 27-én bevezetésre kerültek az BÉT Xbond piacra. A kötvény fő paramétereit a következő táblázat foglalja össze:

Értékpapír megnevezése	KOPASZI 2032 Kötvény
Értékpapír kibocsátója	Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Értékpapír Típus	Névre szóló
Értékpapír előállítási módja	Dematerializált
Értékpapírkód (ISIN)	HU0000361308
Kijelzés módja (Ticker)	KOP2032
Értékpapír névértéke	50 000 000 HUF
Bevezetett értékpapír mennyisége (db)	689
Bevezetési Nap	2022. ápr. 27.
Első Kereskedési Nap	2022. ápr. 27.
Kötésegység	1
Kereskedés pénzneme	%
Kereskedési idő	Xbond ÁÜSZ III. Könyv 9. fejezetében meghatározottak szerint.
Bevezetési Ár	100,7085
Futamidő	10 év
Kibocsátás napja	2022. jan. 31.
Lejárat napja	2032. jan. 31.
Kamatozás fajtája	Fix
Kamatozás mértéke	5,75%
Kamatfizetési időpontok	Évente, január 31.
Tőketörlesztés	2027-től 2031-ig évente a tőke 10%-10%-a, 2032-ben a tőke 50%-a

16.2. Kötvénykötelezettség

	2024. december 31.	2023. december 31.
Kötvény – tőketartozás	84 005 950	89 999 478
Kötvény – kamattartozás	1 423 449	1 375 250
Elhatárolt szerzési költségek	-501	-123 017
Kötvénymortizáció	454 344	503 154
Kötvénykötelezettségek	85 883 242	91 754 865

A kötvénykötelezettség meghatározásához a Kopaszi Gát Zrt. az effektív kamatláb módszerét alkalmazza.

17. Hitelek és kölcsönök

	2024. december 31.	2023. december 31.
Bankhitelek	78 218 834	107 145 329
Anyavállalati kölcsön	12 080 198	19 080 198
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	90 299 032	126 225 527
Bankhitelek	2 205 725	11 786 275
Anyavállalati kölcsön	305 367	634 789
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	2 511 092	12 421 064
Bankhitelek összesen	80 424 559	118 931 604
Anyavállalati kölcsönök összesen	12 385 565	19 714 987
Hitelek és kölcsönök összesen	92 810 124	138 646 591

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 37. jegyzet tartalmazza.

17.1. Beruházási és fejlesztési bankhitelek

A Csoport a következő hosszú lejáratú beruházási és fejlesztési bankhitelekkel rendelkezett:

	Bpart Aspius Kft. beruházási hitel	Bpart Aspius Kft. beruházási hitel	BudaPart Barbus Kft. Beruházási hitel	BudaPart Silurus Kft. Beruházási hitel	BPart Lucius Kft. Beruházási hitel	BudaPart Carassius Kft. Beruházási hitel	BudaPart Kerria Kft Beruházási hitel	Összesen
Folyósítási deviza	EUR	EUR	EUR	EUR	HUF	HUF	HUF	
Lejárat	2037.06.30	2033.09.30	2033.12.17	2026.12.16	2025.05.31	2025.05.31	2026.12.31	
Bruttó								
2023. január 1.	-	-	15 316 391	6 734 902	8 272 687	6 039 208	-	36 363 188
Visszasorolás értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettségekből	24 952 200	-	-	-	-	-	-	24 952 200
Folyósítás	2 643 083	43 000 000	4 806 829	2 680 794	14 414 711	16 372 473	-	83 917 890
Törlesztés	-27 595 283	-	-	-	-	-	-	-27 595 283
Árfolyamkülönbözet	-	-	-	-	377 564	275 628	-	653 192
Átsorolás rövid lejáratú hitelek közé	-	-600 801	-914 361	-9 415 696	-	-	-	-10 930 858
2023. december 31.	-	42 399 199	19 208 859	-	23 064 962	22 687 309	-	107 360 329
Folyósítás	-	-	2 584 318	291 706	-	-	5 442 291	8 318 315
Törlesztés	-	-	-	-	-23 064 962	-22 687 309	-	-45 752 271
Árfolyamkülönbözet	-	-	24 842	-	-	-	-	24 842
Átsorolás rövid lejáratú hitelek közül/(közé)	-	-1 251 969	-952 573	10 665 661	-	-	-	8 461 119
2024. december 31.	-	41 147 230	20 865 446	10 957 367	-	-	5 442 291	78 412 334
Hitel felvételi költségek								
2023. január 1.	-	-	-	-	-	-	-	-
Új hitelfelvételi költség	-	-215 000	-	-	-	-	-	-215 000
Éves amortizáció	-	-	-	-	-	-	-	-
2023. december 31.	-	-215 000	-	-	-	-	-	-215 000
Új hitelfelvételi költség	-	-	-	-	-	-	-	-
Éves amortizáció	-	21 500	-	-	-	-	-	21 500
2024. december 31.	-	-193 500	-	-	-	-	-	-193 500
Nettó								
2023. január 1.	-	-	15 316 391	6 734 902	8 272 687	6 039 208	-	36 363 188
2023. december 31.	-	42 184 199	19 208 859	-	23 064 962	22 687 309	-	107 145 329
2024. december 31.	-	40 953 730	20 865 446	10 957 367	-	-	5 442 291	78 218 834

- A táblázatban felsorolt bankhitelek évi kamatlába bázis kamat + 2,25% és 2,45% között mozog, a fixált bankhitelek esetében pedig 6 – 6,52% között.
- 2024 során a BudaPart Barbus Kft. működésének felfutó szakasza miatt banki felmentést kapott a kovenánsok teljesítésének kötelezettsége alól. A BudaPart Silurus Kft. esetében a szintén felfutó működés következtében nem valósult meg a kovenánsok teljesítése, amit a bank előzetes egyeztetéseket követően elfogadott. A konvenáns sértések nem veszélyeztetik a Csoport működését.
- A Bpart Aspius Kft. az előírt kovenánsokat teljesítette.
- A BPart Lucius Kft, illetve a BudaPart Carassius Kft. 2024 februárjában, illetve márciusában – a lejáratú idő vége előtt - visszafizette a beruházási hiteleit.
- A bankok által előírt csoport szintű kovenánsok mind 2024. december 31-én, mind 2023. december 31-én teljesültek.
- A biztosítékkal fedezett hitelek meghatározott beruházási projektekhez lettek igénybe véve, melyekre a biztosítékot a finanszírozott eszközök jelentik.

A beruházási hitelek törlesztőrészeleteinek az esedékességét a következő tábla foglalja össze 2024. december 31-én:

Esedékesség		Éven belül esedékes	2026	2027	2028	2029-	Teljes fennálló hitel
K&H Zrt- Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft.	(a)	1 251 969	1 322 261	1 396 500	1 474 905	36 953 564	42 399 199
MFB Zrt - Beruházási hitel - BudaPart Barbus Kft.	(a)	952 573	1 306 522	1 356 832	1 409 187	16 792 906	21 818 019
MFB Zrt. -Beruházási hitel - BudaPart Silurus Kft.		-	10 957 367	-	-	-	10 957 367
OTP Bank Nyrt. -Beruházási hitel - BudaPart Kerria Kft.		-	5 442 291	-	-	-	5 442 291
Összesen		2 204 542	18 956 661	2 677 548	2 804 082	51 769 501	78 412 334

(a) Az éven belül esedékes törlesztőrészleteket a rövid lejáratú bankhitelek között mutattuk ki.
A beruházási hitelek törlesztőrészleteinek az esedékességét a következő tábla foglalja össze 2023. december 31-én:

Esedékesség		Éven belül esedékes				Teljes fennálló hitel
		2025	2026	2027	2028-	
MFB Zrt - Beruházási hitel - BudaPart Barbus Kft.	(a)	914 361	951 488	1 305 034	1 355 287	15 597 050
K&H Zrt - Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft.	(a)	600 801	1 251 969	1 322 261	1 396 500	38 428 469
OTP Bank Nyrt. - beruházási hitel BPart Lucius Kft.	(b)	-	23 064 962	--	-	-
OTP Bank Nyrt. - beruházási hitel BudaPart Carassius Kft.	(c)	-	22 687 310	--	-	-
Összesen		1 515 162	47 955 729	2 627 295	2 751 787	54 025 519
						108 875 492

- (b) Az éven belül esedékes törlesztőrészleteket a rövid lejáratú bankhitelek között mutattuk ki.
(c) A BPart Lucius Kft. hitelét a társaság teljes egészében végtörlesztette 2024. március 1-én.
(d) A BudaPart Carassius Kft. hitelét a társaság teljes egészében végtörlesztette 2024. február 9-én.

A tulajdonostól kapott kölcsön az alábbiak szerint változott 2024 és 2023 folyamán:

Sinus Zrt.	Tőke	Elhatárolt kamat	Összesen
2023. január 1.	32 066 142	815 271	32 881 413
Törlesztés	-13 000 000	-	-13 000 000
Kamatfizetés	-	-2 551 235	-2 551 235
Időszaki kamat	-	2 384 809	2 384 809
Tőkésített kamat	14 056	-14 056	-
2023. december 31.	19 080 198	634 789	19 714 987
Törlesztés	-7 000 000	-	-7 000 000
Kamatfizetés	-	-1 338 298	-1 338 298
Időszaki kamat	-	1 008 876	1 008 876
Tőkésített kamat	-	-	-
2024. december 31.	12 080 198	305 367	12 385 565

A tulajdonostól kapott kölcsön rövid, illetve hosszú távú besorolása a következő volt:

	2024. december 31.	2023. december 31.
Hosszú lejárat	12 080 198	19 080 198
Rövid lejárat	305 367	634 789
Sinus Zrt.-től kapott kölcsön összesen	12 385 565	19 714 987

17.2. Finanszírozási tevékenységhez tartozó kötelezettségek változása

	2024. január 1.	Pénzáramok	Egyéb mozgások	Átsorolás hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek között	2024. december 31.
Hosszú lejáratú bankhitelek	106 930 328	-37 433 956	67 843	8 461 119	78 025 334
Hosszú lejáratú tulajdonosi kölcsön	19 080 198	-7 000 000	-	-	12 080 198
Rövid lejáratú bankhitelek	11 786 275	1 119 431	-	-8 461 119	2 205 725
Rövid lejáratú tulajdonosi kölcsön	634 789	1 618 489	1 289 067	-	305 367
Finanszírozást nyújtó kötelezettségek összesen	138 431 590	-47 171 876	1 356 910	-	92 616 624

	2023. január 1.	Pénzáramok	Egyéb mozgások	Átsorolás hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek között	Átsorolás értékesítésre tartott eszközök kötelezettségei közé	2023. december 31.
Hosszú lejáratú bankhitelek	36 363 188	55 892 608	653 189	-10 930 858	24 952 200	106 930 328
Hosszú lejáratú tulajdonosi kölcsön	-	-	-	19 080 198	-	19 080 198
Rövid lejáratú bankhitelek	5 800 878	-5 500 878	555 417	10 930 858	-	11 786 275
Rövid lejáratú tulajdonosi kölcsön	32 881 413	-15 551 235	2 384 809	-19 080 198	-	634 789
Finanszírozást nyújtó kötelezettségek összesen	75 045 479	34 840 495	3 593 415	-	24 952 200	138 431 590

18. Rövid lejáratú bankhitelek

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

	Folyósítási deviza	Lejárat	2024. december 31.	2023. december 31.
MFB Zrt - Beruházási hitel - BudaPart Silurus Kft.	EUR	2024.12.17	-	9 415 696
MFB Zrt - forgóeszközhitel - BudaPart Barbus Kft.	EUR	2024.12.17	-	300 000
MFB Zrt- Beruházási hitel - BudaPart Barbus Kft.	EUR	2025.12.31	952 573	914 361
K&H Zrt- Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft. - kamat	EUR	2024.01.02	-	555 417
K&H Zrt- Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft.- tőke	EUR	2025.12.31	1 251 969	600 801
Unicredit Zrt - Folyószámlahitel - BudaPart Amarus Kft.	HUF		1 103	-
MBH Zrt - Folyószámlahitel - BudaPart Amarus Kft.	HUF		80	-
Összesen			2 205 725	11 786 275

A Csoport rövid távú bankhitelei az alábbiak szerint alakultak:

	K&H Zrt- Refinanszíroz ási hitel - Bpart Aspius Kft. - kamat	MFB Zrt - Beruházási hitel - BudaPart Silurus Kft.	MFB Zrt - forgóesz köz-hitel - BudaPar t Barbus Kft.	MFB Zrt- Beruházási hitel - BudaPart Barbus Kft.	OTP Bank Nyrt. - beruházási hitel - BudaPart Tília Kft.	OTP Bank Nyrt. - ÁFA hitel - BudaPart Tília Kft.	Unicredit Zrt - folyószáml a hitel - BudaPart Amarus Kft.	MBH Zrt - folyószáml a hitel - BudaPart Amarus Kft.	Összesen
2023. január 1.	-	-	-	-	5 770 196	30 682	-	-	5 800 878
Átsorolás hosszú lejáratú kötelezettségek közül	600 801	9 415 696	-	914 361	-	-	-	-	10 930 858
Felvétel	-	-	300 000	-	-	-	-	-	300 000
Törlesztés	-	-	-	-5 770 196	-30 682	-	-	-	-5 800 878
Elhatárolt kamat	555 417	-	-	-	-	-	-	-	555 417
2023. december 31.	1 156 218	9 415 696	300 000	914 361	-	-	-	-	11 786 275
Átsorolás hosszú lejáratú kötelezettségek közül/(közé)	1 251 969	-10 665 661	-	951 488	-	-	-	-	-8 462 204
Felvétel	-	1 249 965	-	-	-	-	1 103	80	1 251 148
Törlesztés	-1 156 218	-	-300 000	-913 276	-	-	-	-	-2 369 494
2024. december 31.	1 251 969	-	-	952 573	-	-	1 103	80	2 205 725

19. 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.

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

	BudaPart Ballerus Kft.	BudaPart Kerria Kft.	BudaPart Tília Kft.	BudaPart Carassius Kft.	BPart Lucius Kft.	BudaPart Amarus Kft.	Összesen
2023. január 1.	-	-	24 289 071	5 487 363	7 340 281	-	37 116 715
Új befizetés	492 301	-	9 709 488	19 245 496	1 542 143	133 235 801	164 225 229
Elismerés árbevételként	-492 301	-	-33 998 559	-	-	-	-34 490 860
Árfolyamhatás	-	-	-	250 442	335 009	-	585 451
2023. december 31.	-	-	-	24 983 301	9 217 433	133 235 801	167 436 535
Új befizetés	-	3 494 512	500 439	19 746 657	34 678 833	68 056 887	126 477 329
Elismerés árbevételként	-	-	-500 440	-42 552 977	-41 849 070	-	-84 902 487
Árfolyamhatás	-	-	-	-1 663 766	-613 836	-8 872 857	-11 150 459
2024. december 31.	-	3 494 512	-	513 215	1 433 360	192 419 832	197 860 918

20. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2024. december 31.	2023. december 31.
Éven túli garanciális visszatartások	268 702	288 371
NKP kötvény prémium érték éven túli lejáratú része	2 108 980	2 673 681
Összesen	2 377 682	2 962 052

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek az alábbi tételeket tartalmazzák:

- Az NKP kötvények prémium értékét, amelyet a kötvény 10 éves futamideje alatt időarányosan számolunk el a kamatbevételekkel szemben és amelyek rövid lejáratú részét az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között mutatjuk be.
- A garanciális visszatartásokat, amelyek a kivitelezési szerződések alapján garanciális célokra visszatartott beruházói szállítói tartozásokat foglalják magukban a garanciális időszak – jellemzően 1-3 év – lejártáig. A garanciális visszatartások következő évben lejáró, éven belül esedékes részleteit az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között mutatjuk ki.

21. Céltartalékok

	Jegyzet	2024. december 31.	2023. december 31.
Kopaszi Gát Zrt.		14 940	128 299
Összesen		14 940	128 299
Átsorolás rövidbe		-14 940	-14 940
Éven túl esedékes céltartalékok	29	-	113 359

A Kopaszi Gát Zrt. 2021-ben 113.359 EUR összegben képzett céltartalékot veszélyes hulladék elszállításával kapcsolatos kötelezettségekre, amelyet a hosszú távú kötelezettségek között mutatott ki, majd 2024-ben feloldott, miután eleget tett ezirányú kötelezettségeinek. Továbbá 14.940 EUR értékben (14.940 EUR 2023-ben) vállalkozónak kifizetett előleg fedezetére képzett céltartalékkal rendelkezett, amelyet a rövid lejáratú kötelezettségek között mutat ki.

22. Szállítók

	2024. december 31.	2023. december 31.
Harmadik fél szállítók	11 484 019	14 074 734
Összesen	11 484 019	14 074 734

23. Adófizetési kötelezettségek

	2024. december 31.	2023. december 31.
Társasági adó	2 626 924	2 687 039
Helyi iparüzési adó	1 059 804	401 587
Innovációs járulék	166 649	63 703
Összesen	3 853 377	3 152 329

24. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2024. december 31.	2023. december 31.
Elhatárolt működési költségek	319 393	161 741
Elhatárolt bérleti díjak	1 229 576	339 440
Kapott előlegek	36 423	-
Bérek és járulékok	116 754	108 201
Egyéb adók és járulékok	222 576	2 777 814
Garanciális visszatartások	268 702	288 371
NKP Kötvény kibocsátási differenciából adódó költségelhatárolás	351 497	376 525
Összesen	2 544 921	4 052 092

25. Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevétel

		2024. december 31.	2023. december 31.
Számlázott bérleti díj	(a)	5 482 810	3 435 181
Bérleti díjmentes időszakok miatti módosítás	(b)	597 210	588 197
Bérleti díj		6 080 020	4 023 378
Szolgáltatási díj	(c)	3 414 882	2 773 600
Bérlemények egyedi kialakítási díja	(d)	558 926	1 694 732
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	(e)	84 902 487	34 490 860
Ügyfelekkel kötött szerződésekből származó bevétel		88 876 295	38 959 192
Szállodai szolgáltatás bevételei	(f)	5 706 148	1 160 451
Bérleti díjak, ügyfelekkel kötött szerződések és szállodai szolgáltatások bevétele		100 662 463	44 143 021

(a) A Csoport már befejezett, működő, bérbeadott befektetési ingatlanaiból származó bérleti díjak. Ezek a Kopaszi Gát különböző létesítményei, illetve a Bpart Aspius Kft. és a BudaPart Silurus Kft. irodaházainak bérleti díjai. A pénzügyi kimutatások elkészítéséig ismertté vált, már megkötött bérleti szerződések alapján a Csoport nem diszkontált bérleti díjai várhatóan a következőképpen fognak alakulni a következő 5 évben:

	2025-ben esedékes éves bérleti díjak	2-5. évben várható bérleti díj	5-10. évben várható bérleti díj*
Kopaszi Gát Zrt. éttermei és egyéb egységei	501 457	1 940 067	2 171 216
Bpart Aspius Kft. irodaház	4 838 688	8 059 255	14 216 422
BudaPart Silurus Kft. irodaház	714 553	3 062 293	3 530 143
Társasházak alján lévő üzlethelyiségek	637 783	2 829 575	2 841 918
Összesen	6 692 481	15 891 190	22 759 699

*Az 5-10 évben várható bérleti díjak szegmensbe a már meglévő, határozatlan idejű szerződéseket, illetve a 2030 után lejáró határozott idejű szerződéseket soroltuk be.

- (b) A bérbeadott ingatlanok bérlőinek ösztönzőként adott bérleti díj mentes időszak miatti elhatárolás
- (c) A bérbeadott ingatlanokkal kapcsolatos különböző szolgáltatások díjai, jellemzően a továbbszámolt közműköltések, illetve az ingatlanok fenntartásával, karbantartásával, illetve a bérlők által igényelt egyéb szolgáltatásokkal kapcsolatos díjak.
- (d) A Bpart Aspius Kft. és a BudaPart Silurus Kft. irodaházai bérbevett területeinek egyedi kialakítási díjai a bérlők kívánságainak megfelelően.
- (e) Nem volt a Csoportnak olyan vevője, amely a kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevételek több, mint 10%-át generálta volna.
- (f) A BudaPart Barbus Kft. által birtokolt szálloda bevételei

26. Nettó bérleti díj

	2024. december 31.	2023. december 31.
Bérleti díj	6 080 020	4 023 378
Szolgáltatási díj	3 414 882	2 773 600
Bérlemények egyedi kialakítási díja	558 926	1 694 732
Bérbeadással kapcsolatos bevételek	10 053 828	8 491 710
Szolgáltatási díjak költsége	-3 012 183	-3 172 769
Ingatlan működtetési költségek	-46 837	-169 830
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-628 772	-1 739 107
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-3 687 792	-5 081 706
Nettó bérleti díj	6 366 035	3 410 004

27. Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek

	2024. december 31.	2023. december 31.
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-628 772	-1 739 107
Karbantartás	-5 214	-149 085
Szolgáltatási díjak költsége	-3 012 183	-3 172 769
Ingatlan üzemeltetés	-41 623	-20 745
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-3 687 792	-5 081 706

28. Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége

	Jegyzet	2024. december 31.	2023. december 31.
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel		84 902 487	34 490 860
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke		-54 580 151	-23 064 240
Kulcsrakész ingatlanok értékvesztése		-	-217 603
Kulcsrakész ingatlanok eladásának nyeresége	(a)	30 322 336	11 209 017
Térítés mentesen átadott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	(b)	-503 137	-
Eladott infrastruktúrafejlesztés nyeresége		-503 137	-
Egyéb ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos bevételek és költségek	29	-696 670	77 387
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége		29 122 529	11 286 404

- (a) A Csoport 2023. évi ingatlaneladásból származó bevételei elsősorban a BudaPart Tilia Kft., míg a 2024. évi bevételek elsősorban a BudaPart Carassius Kft, illetve a BPart Lucius Kft. által fejlesztett társaságak eladott egységeiből származtak. A BudaPart Carassius Kft. által fejlesztett társaság 2023. év végén kapta meg a használati engedélyt, így a tényleges átadások 2024 elején kezdődtek meg, így az ezekből származó bevételt 2024 folyamán tudta a társaság elismerni. A BPart Lucius Kft. által fejlesztett társaság 2024. februárjában kapta meg a használatbavételi engedélyt és utána tudta az átadásokat megkezdeni.
- (b) A térítés mentesen átadott infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke a BudaPart Tilia Kft. által fejlesztett és szerződés szerint a Budapest XI. Kerületi Önkormányzatnak térítés mentesen átadott orvosi rendelő és a hozzá tartozó parkolóhelyek bekerülési értékét tartalmazza. 2023 folyamán hasonló átadás nem történt.

29. Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek

	Jegyzet	2024. december 31.	2023. december 31.
Közvetítői díj		192 851	73 687
Veszélyes hulladék céltartalék feloldás	21	113 359	-
Behajthatatlan követelések visszairása		8 876	-
Nem aktivált infrastruktúra és egyéb projekt költségek		-988 187	-
Nettó infrastruktúra és projekt ráfordítás		-865 952	-
Megtérített kötbér		6 533	17 516
Fizetett kötbér		-30 102	-13 816
Nettó kötbér bevétel		-23 569	3 700
Összesen		-696 670	77 387

30. Szállodai szolgáltatások eredménye

	2024. december 31.	2023. december 31.
Szállodai szolgáltatások bevételei	5 706 148	1 160 451
Közműdíjak	-647 927	-356 833
Bérek és járulékok	-1 185 560	-616 751
Étel és ital alapanyagok	-341 977	-72 021
Egyéb anyagköltség	-292 576	-61 133
Takarítás és üzemeltetési díj	-459 451	-65 950
Egyéb szolgáltatások	-988 480*	-
Szállodai szolgáltatások közvetlen költségei	-3 915 971	-1 172 688
Szállodai szolgáltatások eredménye	1 790 177	-12 236

* Az egyéb szolgáltatások egyenlege 2023-ban 424 517 EUR volt és az adminisztrációs költségek között került kimutatásra. Az egyéb szolgáltatások a Radisson üzemeltetési költségeket, turisztikai költségeket, toborzási költségeket és egyéb kiegészítő szolgáltatásokat foglalnak magukban.

31. Adminisztrációs költségek

	2024. december 31	2023. december 31
Szakértői díj	-561 740	-437 399
Adók	-1 032 493	-738 510
Követelések értékvesztése	-51 341	-52 393
Közműdíj	-	3 204
Audit és egyéb könyvelési díjak	-249 258	-240 650
Jogi költségek	-148 762	-168 633
Bérek és járulékok	-1 114 680	-988 200
Karbantartás	-	-97 071
Biztosítás	-83 540	-39 755
Bérleti díjak	-190 242	-139 639
Szálloda indítási költségek	-	-675 407
Egyéb	-847 393	-534 928
Adminisztrációs költségek	-4 279 450	-4 109 381

32. Pénzügyi eredmény

	2024. december 31.	2023. december 31.
Kamatbevétel	10 352 651	12 477 923
Realizált árfolyamnyereség	600 444	2 334 023
Nem realizált árfolyamnyereség	1 558 935	-
Pénzügyi bevétel	12 512 030	14 811 946
Kamatráfordítás	-9 910 782	-5 691 327
Realizált árfolyamveszteség	-6 569 468	-170 395
Nem realizált árfolyamveszteség	-	-2 824 399
Pénzügyi ráfordítás	-16 480 250	-8 686 121
Pénzügyi eredmény	-3 968 220	6 125 825
Nettó realizált árfolyampozíció:	-5 969 024	2 163 628
Nettó nem realizált árfolyampozíció:	1 558 935	-2 824 399
Nettó árfolyampozíció összesen	-4 410 089	-660 771

A cash-flow kimutatásban bemutatott fizetett kamat és a kamatráfordítás közötti különbség a fejlesztés alatt álló készletekre és a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanokra aktivált kamatból adódik.

33. Pénzügyi instrumentumok valós és könyv szerinti értéke

A Csoport pénzügyi instrumentumai könyv szerinti értéken és valós értéken a következők 2024. és 2023. év végén:

	Könyv szerinti érték		Valós érték	
	2024.12.31	2023.12.31	2024.12.31	2023.12.31
Vevők	2 026 012	1 751 742	2 026 012	1 751 742
Pénzeszközök	133 010 792	151 040 770	133 010 792	151 040 770
Összesen	135 036 804	152 792 512	135 036 804	152 792 512
Kötvénykötelezettségek	85 883 242	91 754 865	80 658 625	70 689 792
Hosszútávú bankhitelek	78 218 834	107 145 329	78 218 834	107 145 329
Tulajdonosi kölcsönök	12 080 198	19 080 198	12 080 198	19 080 198
Egyéb hosszútávú kötelezettségek	2 377 682	2 962 052	2 377 682	2 962 052
Rövid távú bankhitelek	2 205 725	11 786 275	2 205 725	11 786 275
Rövid távú tulajdonosi kölcsönök	305 367	634 789	305 367	634 789
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	197 860 918	167 436 535	197 860 918	167 436 535
Szállítók	11 484 019	14 074 734	11 484 019	14 074 734
Egyéb rövidtávú kötelezettségek	2 544 920	4 052 092	2 544 920	4 052 092
Összesen	392 960 905	418 926 869	387 736 288	397 861 796

➤ A vezetőség úgy ítéli meg, hogy a pénzeszközök és rövid lejáratú bankbetétek, a vevők, a szállítók, a banki folyószámlahitelek, valamint az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek könyv szerinti értéke – tekintettel a rövid futamidejűkre - közelíti a valós értéküket, lényeges eltérés a könyv szerinti értékükhöz képest nincs.

- A Csoport rövid távú bankhitelei részben változó kamatozásúak, ezért a piaci változásokat folyamatosan követi a kamatláb változása, így a referenciakamatláb változásában tükröződik a valós érték változás is, ezért lényeges eltérés a könyv szerinti és a valós értékük között nincs.
- A kötvénykötelezettség 10 éves futamidejű és fix 5,75% kamatozású, ezért a jelenlegi magas kamatokkal működő piaci környezetben a valós értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke
- A Csoport hosszú távú bankhitelei részben fix, részben változó kamatozásúak, ezért ezek esetében a piaci változásokat részbenköveti a kamatláb változása. Figyelembe véve a Csoport iparági és kockázati pozícióját a Csoport úgy ítéli meg, hogy nem változik a kockázati besorolás a hitelek futamideje alatt, így az effektív kamatláb a referencia kamatszint változásán keresztül tükröződik. Ezek alapján mutatta be a Csoport úgy, hogy bankhitelei könyv szerinti értéke megegyezik a valós értékkel.
- A vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek a kulcsrakész ingatlanokra kötött adás-vételi szerződések alapján a vevők által befizetett foglalók, illetve vételárrészek. A foglalók a vételár 20%-át teszik ki és maximum két évig maradnak a Csoporttagok könyveiben az adásvételi szerződés megkötésétől a kulcsrakész ingatlanok átadásáig. A vételár nagyobb részét – 80%-át – kitevő vételárelőlegeket a szerződések szerint a kulcsrakész ingatlanok átadását megelőző néhány hónapban kell a vevőknek megfizetnie. E tények következtében az időtényező nem jelentős, így a valós érték közelíti a könyv szerinti értékhez.

34. Nyerességadók

A nyereségadókból fakadó követelések és adókötelezettségek a következőképpen alakultak:

	2024. december 31.	2023. december 31.
Nyerességadó követelések:	816 660	456 967
Nyerességadó kötelezettségek:	-3 853 377	-3 152 329
Nyerességadók nettó egyenlege	-3 036 717	-2 695 361

	2024. december 31.	2023. december 31.
Halasztott adó követelés	118 634	110 780
Halasztott adó kötelezettség	-2 630 098	-2 815 594
Nettó halasztott adó összesen	-2 511 464	-2 704 814

A jövedelemadó a 2024. és 2023. december 31-én végződő évekre az alábbi elemekből áll:

	2024. december 31.	2023. december 31.
Társasági adó	3 087 901	3 078 532
Helyi iparűzési adó	1 251 251	510 156
Innovációs járulék	144 350	-
Halasztott nyereségadó	-346 566	-2 247 993
Jövedelemadók összesen	4 136 936	1 340 694

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

A halasztott adóeszközök és adókötelezettségek 2024. év végi egyenlege a következő tételeket tartalmazza:

	Mérleg		2024. december 31.		
	2024. december 31.	2023. december 31.	Eredmény- kimutatás	Egyéb átfogó jövedelem	Halasztott adóváltozás összesen
Adóalapban figyelembe nem vehető céltartalék	-216	0	-216	-	-216
Fel nem használt elhatárolt veszteség	2 024 412	1 298 304	726 108	-	726 108
Elhatárolt kötvény árfolyamnyereség	-800 060	-626 921	-173 139	-	-173 139
Befektetési ingatlanok és telkek valós érték módosítása	-2 849 676	-2 615 843	-233 833	-	-233 833
Telkek valós érték változása átértékelési tartalékkal szemben	-475 113	-550 498	-	75 385	75 385
Épületek valós érték változása átértékelési tartalékkal szemben	-248 273	0	-	-248 273	-248 273
Egyéb:	-162 538	-209 855	27 646	-	27 646
Nettó halasztott adó összesen	-2 511 464	-2 704 814	346 566	-172 888	173 679
Deviza átváltási különbözet:					19 672
Nettó halasztott adóváltozás összesen:					177 674

A halasztott adóeszközök és adókötelezettségek 2023. év végi egyenlege a következő tételeket tartalmazza:

	Mérleg		2023. december 31.		
	2023. december 31.	2022. december 31.	Eredmény- kimutatás	Egyéb átfogó jövedelem	Halasztott adóváltozás összesen
Adóalapban figyelembe nem vehető céltartalék	-	11 424	-11 424	-	-11 424
Fel nem használt elhatárolt veszteség	1 298 304	1 800 950	-502 646	-	-502 646
Elhatárolt kötvény árfolyamnyereség	-626 921	-900 166	273 245	-	273 245
Befektetési ingatlanok és telkek valós érték módosítása	-2 615 843	-5 300 931	2 685 088	-	2 685 088
Telkek valós érték változása					
átértékelési tartalékkal szemben	-550 498	-573 117	-	22 619	22 619
Egyéb:	-209 855	-1 879	-196 269	-	-196 269
Nettó halasztott adó összesen	-2 704 814	-4 963 719	2 247 993	22 619	2 270 612
			Deviza átváltási különbözet:		-11 708
			Nettó halasztott adóváltozás:		2 258 904

A beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet abból fakad, hogy a pénzügyi kimutatások pénznemére való átváltáskor a mérlegtételeket az év végi MNB árfolyamon, míg az eredménytételeket az éves MNB átlagárfolyamon váltja át a Csoport.

A Csoport a következő, eddig még fel nem használt elhatárolt veszteségekkel rendelkezett 2024. december 31-én:

	Elhatárolt veszteség	Halasztott adó hatás
Nem felhasználható összesen:	205 765	18 519
Felhasználhatóság lejárata:		
2025	472 777	42 550
2026	2 575 622	231 806
2027	3 759 161	338 324
2028	6 734 210	606 079
2029	9 428 389	848 555
Felhasználható összesen	22 970 158	2 067 314
Összesen:	23 175 923	2 085 833

A Csoport a következő, eddig még fel nem használt elhatárolt veszteségekkel rendelkezett 2023. december 31-én:

	Elhatárolt veszteség	Halasztott adó hatás
Nem felhasználható összesen:	33 701	3 033
Felhasználhatóság lejárata:		
2024	194 192	17 477
2025	511 568	46 041
2026	2 779 670	250 170
2027	4 039 914	363 592
2028	7 214 672	649 320
Felhasználható összesen	14 740 016	1 326 601
Összesen:	14 773 717	1 329 634

A Magyarországon érvényes 9%-os társasági adókulccsal számított és a tényleges adókötelezettség közötti különbség bemutatása:

	2024. december 31.	2023. december 31.
Adózás előtti eredmény	30 191 541	14 913 698
Magyarországon érvényes társasági adókulcs:	9%	9%
Társasági adó 9%-os adókulccsal számolva	2 717 239	1 342 233
Módosító tételek:		
Helyi iparüzési adó	1 251 251	510 156
Innovációs adó	144 350	-
Le nem vonható költségek:	43 659	-1 316
Minimum-adókulcs alkalmazása	-230 473	13 174
Egyéb módosító tételek	210 910	-523 553
Módosító tételek összesen:	1 419 697	-1 539
Jövedelemadók összesen:	4 136 936	1 340 694
Tényleges adókulcs:	14%	9%

35. Tranzakciók 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.

35.1. Tulajdonostól kapott kölcsön

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 „17.1 Beruházási és fejlesztési bankhitelek” jegyzet tartalmaz.

36. Szegmens információ

A Csoport tagjai kizárólag Magyarországon működnek, ezért földrajzi szegmensek megállapítása nem volt szükséges. Üzletági alapon 2023-tól az alábbi négy szegmens határozta meg a Csoportot:

- **Eladásra fejlesztett lakóingatlan (korábban: társasház) fejlesztési és értékesítési szegmens.** Ide tartoznak a társasházfejlesztéssel foglalkozó projektcégek (BudaPart Albellus Kft., BudaPart Stellata Kft., Bpart Gavia Kft., Bpart Tower Kft., BudaPart Ballerus Kft., BPart Lucius Kft., BudaPart Carassius Kft., BudaPart Tilia Kft., BudaPart BudaPart Kerria Kft. és a BudaPart Társasházkezelő Kft.), valamint az anyavállalat, a Kopaszi Gát Zrt. lakóingatlanok és ezek infrastruktúra fejlesztéséhez sorolható tételei.
- **Eladásra fejlesztett irodaház szegmens.** Végfelhasználók részére történő irodaház fejlesztési tevékenység. Ide tartozik a BudaPart Amarus Kft. tevékenysége.
- **Szálloda-üzemeltetési szegmens.** Ide tartozik a BudaPart Barbus Kft. tevékenysége, amely jelenleg a BudaParton található Radisson hotelt működteti. A szálloda fejlesztési szakaszában az ide tartozó tételek a „irodaház, szálloda és üzlethelyiség fejlesztési, bérbeadási, illetve értékesítési” szegmensbe tartoztak, a szálloda működésbe állásával azonban önálló, új szegmengként mutatjuk be ezt a tevékenységet.
- **Bérbeadásra fejlesztett ingatlan szegmens.** Az ebbe a szegmensbe tartozó tételek korábban a Irodaház, szálloda és üzlethelyiség fejlesztési, bérbeadási, illetve értékesítési szegmensben voltak bemutatva. Ide tartoznak a már kész irodaházak üzemeltetésével foglalkozó projektcégek (Bpart Aspius Kft., BudaPart Silurus Kft.), valamint az anyavállalat, a Kopaszi Gát Zrt. iroda és ezek infrastruktúra fejlesztéséhez sorolható tételei és magán a Kopaszi-gáton lévő bérbeadásra fejlesztett különféle bérbeadó ingatlanok, valamint a társasházi projektek aljában lévő üzlethelyiségek és a hozzájuk tartozó parkolók és tárolóhelyiségek, amelyeket a Csoport hosszú távon meg kíván tartani és bérbeadás útján hasznosítani.
- Az anyavállalat – a Kopaszi Gát Zrt. – egyik szegmenshez se sorolható, általános tételei – mint például a hosszú lejáratú az egyes fejlesztésekhez nem dedikált bankhitele, vagy a Csoport általános adminisztrációjával kapcsolatos tételek – a fel nem osztott kategóriába kerültek.
- A Csoport struktúrájából fakadóan (minden fejlesztés külön projektcégben van) nincsenek lényeges szegmensek közötti tranzakciók a Csoporton belül.

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2024. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2024. december 31.	Eladásra fejlesztett lakóingatlan	Eladásra fejlesztett irodaház	Szálloda	Bérbeadásra fejlesztett ingatlan	Fel nem osztott	Összesen
Immateriális javak	-	-	8 083	4 599	-	12 682
Telkek	18 267 500	-	-	-	-	18 267 500
Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések	3 981	-	33 163 452	121 823	-	33 289 256
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	137 665 915	-	137 665 915
Halasztott adó követelés	16 632	-	-	102 002	-	118 634
Befektetett eszközök összesen	18 288 113	-	33 171 535	137 894 339	-	189 353 986
Készletek	35 887 742	191 215 157	406 619	-	-	227 509 518
Vevők	145 607	-	121 210	1 759 196	-	2 026 012
Adókövetelések	319 333	5	-	497 322	-	816 660
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	62 000	-	-	-	-	62 000
Adott előlegek	9 710	24 941	92 613	25 525	-	152 788
Egyéb követelések	137 298	15 105 842	91 386	1 746 521	-	17 081 046
Pénzeszközök és pénz- egyenértékesek	8 722 851	42 132 599	4 087 451	78 067 891	-	133 010 792
Forgóeszközök	45 284 540	248 478 544	4 799 278	82 096 455	-	380 658 817
ESZKÖZÖK	63 572 653	248 478 544	37 970 813	219 990 794	-	570 012 804
Jegyzett tőke	-	-	-	-	4 220 000	4 220 000
Tőketartalék	-	-	-	-	23 082 320	23 082 320
Deviza átváltási tartalék	-2 304 730	2 620 849	44 864	-	-	360 983
Átértékelési tartalék	10 575 837	-	2 510 317	-	-	13 086 154
Eredménytartalék	4 937 346	2 014 661	812 191	95 308 146	-	103 072 343
Adózott nyereség/(veszteség)	24 887 666	4 288 109	-3 144 573	2 483 535	-2 460 132	26 054 605
SAJÁT TŐKE	38 096 119	8 923 618	222 800	97 791 681	24 842 188	169 876 406
Kötvénykötelezettségek	-	-	-	-	85 883 242	85 883 242
Hitelek és kölcsönök	5 442 291	-	20 865 446	63 991 295	-	90 299 032
Halasztott adó kötelezettség	368 459	-	38 084	2 223 554	-	2 630 098
Céltartalékok	-	-	-	-	-	-
Bérlők kauciója	-	-	-	677 078	-	677 078
Egyéb kötelezettségek	268 702	-	-	2 108 980	-	2 377 682
Hosszú lejáratú kötelezettségek	6 079 452	-	20 903 530	69 000 907	85 883 242	181 867 132
Hitelek és kölcsönök	-	1 183	952 573	1 557 336	-	2 511 092
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	5 441 086	192 419 832	-	-	-	197 860 918
Céltartalékok	-	-	-	14 940	-	14 940
Szállítók	1 086 574	7 834 709	412 075	2 150 662	-	11 484 019
Adófizetési kötelezettségek	3 417 817	256 077	103 074	76 409	-	3 853 377
Egyéb kötelezettségek	399 408	11 756	306 577	1 827 179	-	2 544 920
Rövid lejáratú kötelezettségek	10 344 885	200 523 556	1 774 299	5 626 526	-	218 269 266
KÖTELEZETTSÉGEK	16 424 337	200 523 556	22 677 829	74 627 433	85 883 242	400 136 398
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK	54 520 456	209 447 174	22 900 629	172 419 115	110 725 430	570 012 804

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2024. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2024. december 31.	Eladásra fejlesztett lakóingatlan	Eladásra fejlesztett irodaház	Szálloda	Bérbeadásra fejlesztett ingatlan	Fel nem osztott	Összesen
Bérleti díj	-	-	-	6 080 020	-	6 080 020
Szolgáltatási díj	-	-	-	3 414 882	-	3 414 882
Bérlemények egyedi kialakítási díja	-	-	-	558 926	-	558 926
Szolgáltatási díjak költsége	-	-	-	-3 012 183	-	-3 012 183
Ingatlan működtetési költségek	-	-	-	-46 837	-	-46 837
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-	-	-	-628 772	-	-628 772
Nettó bérleti díj	-	-	-	6 366 035	-	6 366 035
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	84 902 487	-	-	-	-	84 902 487
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	-	-	-	-	-	-
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	-54 580 151	-	-	-	-	-54 580 151
Kulcsrakész ingatlanok elszámolt értékvesztése	-	-	-	-	-	-
Eladott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	-503 137	-	-	-	-	-503 137
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	-695 368	-1 301	-	-	-	-696 670
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége	29 123 830	-1 301	-	-	-	29 122 529
Szálloda bevételei	-	-	5 706 148	-	-	5 706 148
Szálloda közvetlen költségei	-	-	-3 915 970	-	-	-3 915 970
Hotel működtetésének eredménye	-	-	1 790 178	-	-	1 790 178
Adminisztrációs költség	-891 403	-216 919	-602 073	-423 714	-2 145 341	-4 279 450
Értékcsökkenés	-7 521	-	-878 523	-70 014	-	-956 057
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	-	-	-	2 190 775	-	2 190 775
Kapott kártérítés	-	-	444 993	-	-	444 993
Marketing költség	-187 261	-44 335	-22 826	-14 181	-250 638	-519 241
Működési nyereség/(veszteség)	28 037 645	-262 555	731 749	8 048 901	-2 395 979	34 159 761
Pénzügyi bevétel	1 019 825	4 976 753	257 056	4 699 461	-	10 953 095
Pénzügyi ráfordítás	-319 303	-1 497	-4 332 186	-10 268 328	-	-14 921 315
Pénzügyi nyereség/(veszteség)	700 522	4 975 256	-4 075 130	-5 568 867	-	-3 968 220
Adózás előtti eredmény	28 738 167	4 712 700	-3 343 381	2 480 034	-2 395 979	30 191 541
Jövedelemadók	-3 850 500	-424 592	198 808	-60 652	-	-4 136 936
Adózott eredmény	24 887 666	4 288 109	-3 144 573	2 419 382	-2 395 979	26 054 605

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2024. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2023. december 31.	Eladásra fejlesztett lakóingatlan	Eladásra fejlesztett irodaház	Szálloda	Bérbeadásra fejlesztett ingatlan	Fel nem osztott	Összesen
Immateriális javak	-	-	14 320	7 658	-	21 978
Telkek	20 420 000	-	-	-	-	20 420 000
Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések	-	-	32 630 000	156 788	-	32 786 788
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	127 895 882	-	127 895 882
Halasztott adó követelés	5 264	-	-	105 516	-	110 780
Befektetett eszközök						
összesen	20 425 263	-	32 644 320	128 165 844		181 235 427
Készletek	63 557 640	93 464 946	360 981	-	-	157 383 567
Vevők	36 730	1 991	66 278	1 646 743	-	1 751 742
Adókövetelések	419 534	-	-16 559	53 993	-	456 967
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	506 019	-	-	-	-	506 019
Adott előlegek	-	60 835 173	26 912	26 483	-	60 888 568
Egyéb követelések	452 163	3 747 855	1 410 663	4 680 942	-	10 291 623
Pénzeszközök és pénz- egyenértékesek	52 232 781	61 965 576	2 250 198	34 592 215	-	151 040 770
Forgóeszközök	117 204 866	220 015 541	4 098 473	41 000 376	-	382 319 256
Értékesítésre tartott eszközök						
ESZKÖZÖK	137 630 129	220 015 541	36 742 793	169 166 220	-	563 554 682
Jegyzett tőke	-	-	-	-	4 220 000	4 220 000
Tőketartalék	-	-	-	-	23 082 320	23 082 320
Deviza átváltási tartalék	-653 265	-144 391	-	-	-	-797 656
Átértékelési tartalék	9 945 292	-	-	-	-	9 945 292
Eredménytartalék	2 607 448	-	2 301 618	82 971 461	-	87 880 527
Adózott nyereség/(veszteség)	13 760 928	2 013 359	-1 863 193	1 927 728	-2 265 818	13 573 005
SAJÁT TŐKE	25 660 403	1 868 968	438 425	84 899 189	25 036 502	137 903 487
Kötvénykötelezettségek	-	-	-	-	91 754 865	91 754 865
Hitelek és kölcsönök	45 752 271	-	19 208 858	61 264 397	-	126 225 527
Halasztott adó kötelezettség	290 652	-	92 754	2 432 188	-	2 815 594
Céltartalékok	-	-	-	113 359	-	113 359
Bérlők kauciója	-	-	-	628 105	-	628 105
Egyéb kötelezettségek	288 371	-	-	2 673 681	-	2 962 052
Hosszú lejáratú kötelezettségek	46 331 295	-	19 301 612	67 111 730	91 754 865	224 499 502
Hitelek és kölcsönök	-	-	1 214 361	11 206 703	-	12 421 064
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	34 200 734	133 235 801	-	-	-	167 436 535
Céltartalékok	-	-	-	14 940	-	14 940
Szállítók	3 490 451	4 454 019	1 703 091	4 427 172	-	14 074 734
Adófizetési kötelezettségek	1 557 640	198 623	2 151	1 393 914	-	3 152 329
Egyéb kötelezettségek	975 395	8 864	47 297	3 020 536	-	4 052 092
Rövid lejáratú kötelezettségek	40 224 221	137 897 308	2 966 899	20 063 266	-	201 151 693
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettség	-	-	-	-	-	-
KÖTELEZETTSÉGEK	86 555 515	137 897 308	22 268 512	87 174 996	91 754 865	425 651 195
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK	112 215 918	139 766 276	22 706 937	172 074 185	116 791 367	563 554 682

2023. december 31.	Eladásra fejlesztett lakóingatlan	Eladásra fejlesztett irodaház	Szálloda	Bérbeadásra fejlesztett ingatlan	Fel nem osztott	Összesen
Bérleti díj	-	-	-	4 023 378	-	4 023 378
Szolgáltatási díj	-	-	-	2 773 600	-	2 773 600
Bérlemények egyedi kialakítási díja	-	-	-	1 694 732	-	1 694 732
Szolgáltatási díjak költsége	-	-	-	-3 172 769	-	-3 172 769
Ingatlan működtetési költségek	-	-	-	-169 830	-	-169 830
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-	-	-	-1 739 107	-	-1 739 107
Nettó bérleti díj	-	-	-	3 410 004	-	3 410 004
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	34 490 860	-	-	-	-	34 490 860
Eladott	-	-	-	-	-	-
Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	-	-	-	-	-	-
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	-23 064 240	-	-	-	-	-23 064 240
Kulcsrakész ingatlanok elszámolt értékvesztése	-217 603	-	-	-	-	-217 603
Eladott	-	-	-	-	-	-
Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	-	-	-	-	-	-
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	77 387	-	-	-	-	77 387
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége	11 286 404	-	-	-	-	11 286 404
Szálloda bevételei	-	-	1 160 451	-	-	1 160 451
Szálloda közvetlen költségei	-	-	-1 172 688	-	-	-1 172 688
Hotel működtetésének eredménye	-	-	-12 236	-	-	-12 236
Adminisztrációs költség	-382 144	-9 804	-880 170	-822 233	-2 113 515	-4 207 867
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	-	-	-	-1 131 490	-	-1 131 490
Marketing költség	-320 785	-10 768	-51 313	-21 771	-152 303	-556 940
Működési nyereség/(veszteség)	10 583 474	-20 572	-943 719	1 434 508	-2 265 818	8 787 874
Pénzügyi bevétel	4 970 142	2 233 317	35 702	7 572 786	-	14 811 946
Pénzügyi ráfordítás	-118 743	-331	-1 087 445	-7 479 602	-	-8 686 121
Pénzügyi nyereség/(veszteség)	4 851 398	2 232 986	-1 051 744	93 184	-	6 125 825
Adózás előtti eredmény	15 434 873	2 212 414	-1 995 462	1 527 692	-2 265 818	14 913 699
Jövedelemadók	-1 673 945	-199 055	132 269	400 036	-	-1 340 694
Adózott eredmény	13 760 928	2 013 359	-1 863 193	1 927 728	-2 265 818	13 573 005

37. 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:

	Jegyzet	2024. december 31.	2023. december 31.
Hosszú lejáratú bankhitelek:	17	78 218 834	107 145 329
Rövid lejáratú bankhitelek:	17	2 205 725	11 786 275
Bankhitelek összesen:		80 424 559	118 931 604
Kötvénykötelezettségek:	16	85 883 242	91 754 865
Pénzeszközök és pénzgegyenértékesek:	15	-133 010 792	-151 040 770
Nettó idegen tőke:		33 297 009	59 645 699
Saját tőke összesen:		169 876 405	137 903 487
Nettó idegen tőke/ saját tőke:		20%	43%
Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek	19	197 860 918	167 436 535
Nettó idegen tőke ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségekkel együtt		231 157 927	227 082 233
Kiegészített nettó idegen tőke/ saját tőke:		136%	165%

Hitelezési kockázat

A Csoport számos irodaházi bérlőnek és lakásvásárlónak 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 késettségi napszámot meghaladó vevőkövetelések állománya kerül értékvesztésként elszámolásra. A Csoport historikus tapasztalatok alapján úgy értékeli, hogy a 360 napot meghaladó késettségi napszámmal rendelkező vevőkövetelések 100%-os értékvesztése megfelelően konzervatív megközelítést jelent.

Az irodaházak és egyéb bérbeadandó épületek és építmények esetében a bérlők fizetési kockázatát kezeli a Csoport. A bérelőket 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 bérelő részére adja ki a Csoport az irodaházakat, ezzel porlasztva a bérleti kockázatot. A bérlők bonitätsvizsgálata, 3 havi kaució és a több bérlős bérbeadási stratégia megfelelő szintre mérsékli a bérlők esetleges nemfizetési kockázatát. A bérlők 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 előszerződés 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 akkor nagyságrendet, mely nem lenne kigazdálkodható az üzleti tevékenység nyereségéből.

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

Likviditási kockázat

A Csoport működéséhez és az új ingatlanprojektek elindításához és megvalósítóhoz szükséges forrást a Csoport minden esetben megfelelően biztosítja tőkéből, tagi kölcsönből és bankhitelből. A Csoport az alábbi év végén még le nem hívott hitelkeretekkel rendelkezett:

	2024. december 31.	2023. december 31.
BudaPart Barbus Kft.	-	2 584 318
BudaPart Silurus Kft.	7 463 037	7 968 307
BudaPart Asset Management Kft.	-	40 009 927
BudaPart Kerria Kft.	31 903 170	-
BudaPart Carassius Kft.	-	4 154 361
Fel nem használt hitelkeret összesen	39 366 707	54 716 913

A Csoport mind 2024, mind 2023. december 31-én megfelelt minden előírt mutatónak.

A kötelezettségek lejárat szerkezete az alábbi:

	1 éven belüli lejárat	2-5 éven belüli lejárat	5 éven túli lejárat	Összesen
2024. december 31.				
Hitelek és kölcsönök	-	38 529 531	51 769 501	90 299 032
Kötvénykötelezettségek	-	-	85 883 242	85 883 242
Halasztott adó kötelezettség	-	2 630 098	-	2 630 098
Céltartalékok	-	-	-	-
Bérlők kauciója	-	677 078	-	677 078
Egyéb kötelezettségek	-	2 377 682	-	2 377 682
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	44 214 389	137 652 743	181 867 132
Hitelek	2 511 091	-	-	2 511 091
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	5 441 086	192 419 832	-	197 860 918
Céltartalékok	14 940	-	-	14 940
Szállítók	11 484 019	-	-	11 484 019
Adófizetési kötelezettségek	3 853 377	-	-	3 853 377
Egyéb kötelezettségek	2 544 920	-	-	2 544 920
Rövid lejáratú kötelezettségek	25 849 434	192 419 832	-	218 269 266
Kötelezettségek összesen	25 849 434	236 634 221	137 652 743	400 136 398

	1 éven belüli lejárat	2-5 éven belüli lejárat	5 éven túli lejárat	Összesen
2023. december 31.				
Hitelek és kölcsönök	1 515 162	72 200 008	52 510 357	126 225 527
Kötvénykötelezettségek	-	-	91 754 865	91 754 865
Halasztott adó kötelezettség	-	2 815 594	-	2 815 594
Céltartalékok	-	113 359	-	113 359
Bérlők kauciója	-	628 105	-	628 105
Egyéb kötelezettségek	-	2 962 052	-	2 962 052
Hosszú lejáratú kötelezettségek	1 515 162	78 719 118	144 265 222	224 499 502
Hitelek	12 421 064	-	-	12 421 064
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	34 200 734	133 235 801	-	167 436 535
Céltartalékok	14 940	-	-	14 940
Szállítók	14 074 734	-	-	14 074 734
Adófizetési kötelezettségek	3 152 329	-	-	3 152 329
Egyéb kötelezettségek	4 052 092	-	-	4 052 092
Rövid lejáratú kötelezettségek	67 915 892	133 235 801	-	201 151 693
Kötelezettségek összesen	69 431 054	211 954 919	144 265 222	425 651 195

Földrajzi terület kockázata
A Csoport kizárólag Magyarország területén működik.

Országkockázat
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 Zrt. 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 Zrt. 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 szabályzódáltozás 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.

38. A Csoport által indított peres, illetve nem peres eljárások
A beszámoló készítés időpontjában folyamatban lévő, nyitott peres ügye nincs a Csoportnak.

39. Mérleg fordulónap utáni események

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

40. Felelősségvállaló nyilatkozat

Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a Csoport legjobb tudása szerint elkészített konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről.

41. A konszolidált pénzügyi kimutatások jóváhagyása

A Kopaszi Gát Zrt. 2024. december 31-én végződő évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2025. április 29-én elfogadta és előterjesztette a tulajdonosok jóváhagyására és javasolja az adózott eredmény eredménytartalékba való áthelyezését osztalék előírása nélkül.

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

Konszolidált 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 konszolidált beszámolóját *(külön mellékelve)*, valamint jelent dokumentumban szereplő üzleti jelentését.

1. A Cégcsoport 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 Cégcsoport 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 Cégcsoport átlagos állományi létszáma 2024-ben 58 fő volt (ebből 40 fő a 2023 augusztusában indult BudaPart Barbus Kft. keretein belül működő hotel átlagos állományi létszáma).

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

A Társaság konszolidációba bevont valamennyi leányvállalata Magyarországon bejegyzett társaság, amelyek köre a következő volt 2024. december 31-én és 2023. december 31-én:

Leányvállalat neve	Alapítás dátuma	Megszűnés 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%

2. A Cégcsoport üzleti környezete

A Cégcsoport 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 Cégcsoport 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 érzékelhetőek 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 Cégcsoport üzleti tevékenységére és a terveinek megvalósítására.

3. 2024. jelentős cégcsoporton belüli eseményei

A Cégcsoport 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 tőketranszferek:

- 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 tőkeleszállítást teljesített a Kopaszi Gát Zrt. részére.

Mérlegfordulónap utáni lényeges események:

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

5. A vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

Erőforrások

A Cégcsoport a stratégiája végrehajtásához rendelkezik a szükséges szakmai és pénzügyi háttérrel, illetve azokkal a stratégiai partnerségekkel, amelyek hozzásegítik céljai eléréséhez. A Cégcsoport 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 növekedése, recessziós félelmek, növekvő infláció, 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 Cégcsoport 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 Cégcsoport 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 Cégcsoportba tartozó iroda fejlesztéssel foglalkozó társaságok, illetve a Kopaszi Gát Zrt. könyvelési pénzneme az EUR. Bérleti szerződéseiket, telek értékesítéssel kapcsolatos tranzakcióikat 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 Cégcsoport finanszírozási ügyleteinek jelentős részénél fix a kamatozás, ezért a Cégcsoport 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 Cégcsoport jelentős likvid pénzállománnyal rendelkezik, amelyeket a reálérték megőrzése érdekében kockázatmentes betéti ügyletekben kamatoztat. A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók. A Cégcsoport nem rendelkezik 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 bérleti kintlévőségek folyamatos nyomon követésére. A lakóingatlan fejlesztéssel foglalkozó társaságok vevőkkel kötött ingatlan értékesítési ügyletei óvadékkal kerülnek biztosításra.

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

A Csoport 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 Cégcsoport 2024.12.31-es mérlegfőösszege 570 millió EUR, ami 6,5 millió EUR-os növekedést jelent 2023.12.31-hez képest. Ez a változás tükrözi a Cégcsoport üzletmenet szerinti működését, miszerint 2024-ben a befejezett lakóprojektekből történő eredményrealizálás mellett a folyamatban lévő fejlesztési projektjeit folytatta.

A Cégcsoportban 2024-ben 26 millió EUR adózott eredmény keletkezett. A keletkezett eredményhez leginkább a BRG és BRL jelű lakóingatlanok értékesítése járult hozzá, de érdemben javult a bérbeadási tevékenység és szállodai szolgáltatások bevétele is. A Cégcsoport jelenleg az üzemeltetett kereskedelmi ingatlanjai mellett két lakóingatlan fejlesztést folytat, illetve több eladási célú kereskedelmi ingatlant fejleszt, így kilátásai a tevékenységét illetően pozitívak.

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 és leányvállalatai („Csoport”) mellékelt Kopaszi Gát Zrt. Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.12.31.pdf¹ digitális fájlban lévő 2024. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2024. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az eszközök összesen 570.012.803 EUR, az adózott eredmény 26.054.605 EUR nyereség -, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelemkimutatásból, konszolidált saját tőke változásainak kimutatásából, konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatásból, valamint a lényeges számviteli politika információkat is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2024. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő pénzügyi évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash flow-iról a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal – ahogyan azokat az EU befogadta – („EU IFRS-ek”) összhangban, valamint az minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) EU IFRS-ek szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

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 a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól 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.

¹ fent hivatkozott digitális fájl digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal:
4C8C8D2C74C9A15329CCE0AA531F50D046282AEEEE2F770EABCE4AF83E116ABB

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

Teljesítettük „A könyvvizsgálónak a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakaszban leírt felelősségünket, beleértve az alább részletezett kérdésekkel kapcsolatosakat is. Ennek megfelelően a könyvvizsgálatunk magába foglalta a pénzügyi kimutatásokban foglalt lényeges hibás állításokra vonatkozó kockázatbecslésünk alapján kialakított eljárásoknak a végrehajtását. A könyvvizsgálati eljárásaink eredményei – beleértve az alábbi kérdéseket célzóan végrehajtott eljárásokat is – nyújtanak alapot a konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó könyvvizsgálói véleményünkhöz.

A bérbeadással kapcsolatos bevételek elszámolásának időzítése

A bérbeadással kapcsolatos éves konszolidált árbevétel (mely magában foglalja a bérleti díjat, a szolgáltatási díjat, illetve a bérlemények egyedi kialakítási díját) 10.053.828 EUR.

A bérbeadással kapcsolatos bevételek elszámolása általában jelentős megítélést igénylő terület, ahol magasabb a lényeges hibás állítások kockázata. Általánosságban a bérbeadással kapcsolatos bevételek a lízingszerződések feltételeinek megfelelően, a lízing futamideje alatt lineárisan kerülnek elszámolásra.

Az értékesítési tranzakciók sokasága miatt magasabb a kockázata annak, hogy a bérbeadással kapcsolatos bevételek nem a megfelelő időszakban kerülnek elszámolásra a beszámolási időszak végén, ezért kiemelt könyvvizsgálati kérdésnek tekintjük ennek vizsgálatát.

Könyvvizsgálati eljárásaink közé tartozott többek között annak értékelése, hogy a Csoport bérbeadással kapcsolatos bevételeinek elszámolására vonatkozóan kialakított számviteli politikája az EU IFRS-ek alapján és azzal összhangban került összeállításra.

Megismertük a Csoport bérbeadással kapcsolatos bevételeinek elszámolására vonatkozó belső ellenőrzési rendszerét. Adatelemzési eljárásokat végeztünk a Csoport bérbeadással kapcsolatos bevételeinek teljes állományára vonatkozóan, amely magában foglalta a bérbeadással kapcsolatos bevételek, a vevőkövetelések, az általános forgalmi adó és a pénzáramok közötti összerendelések vizsgálatát.

A fordulónapi vevőkövetelések egyenlegének alátámasztásához mintavételen alapuló egyenleg visszaigazoltatást végeztünk és utólagos pénzbefolyást vizsgáltunk.

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 a tárgyév alatt elszámolt bérbeadással kapcsolatos bevételekkel az elszámolás teljeskörűségének ellenőrzése érdekében. Továbbá elsődleges analitikus eljárásokat végeztünk a bérbeadással kapcsolatos bevételekre, illetve az elszámolás időszakára 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 a konszolidált pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletében közölt információk helyességét.

A Csoport bérbeadással kapcsolatos bevételeinek közzétételeit, valamint az elszámolására vonatkozó számviteli politikáit a konszolidált pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletének 2.20.1. Bérleti díjak és 26. Nettó bérleti díj pontjai mutatják be.

Befektetési célú ingatlanok valós értékelése

A Csoport befektetési célú ingatlanjainak valós értéke 137.665.915 EUR, amely a konszolidált mérlegfőösszeg 24%-a.

A vezetőség évente meghatározza a befektetési célú ingatlanok piaci értékét az EU IFRS-ek szerinti IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standardjának valós érték modellje alapján.

A befektetési célú ingatlanok értékelése jelentős feltételezéseket igényel a vezetőségtől és bizonyos kulcsfontosságú feltételezéseken alapul. A legfontosabb feltételezések magukban foglalják a jövőbeli bérleti díjbevételeket, a kihasználtsági rátákat, a tőkésítési rátákat és függenek az egyes befektetési célú ingatlanok jellegétől és az uralkodó piaci feltételektől. A vezetőség külső szakértőt alkalmaz az értékelés elvégzésére.

A befektetési célú ingatlanok jelentőségére és a kapcsolódó becslési bizonytalanságra tekintettel a befektetési célú ingatlanok értékelését kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésnek tekintjük.

A könyvvizsgálati eljárásaink - további eljárásaink mellett - magukban foglalták értékelő szakembereink bevonását a Csoport befektetési célú ingatlanok valós értékelése során alkalmazott értékelési modelljében használt főbb feltételezések és számítási módszertan vizsgálatába.

Megítéltük a külső szakértő ilyen jellegű értékelésekben való jártasságát.

Megítéltük az értékelési módszertan EU IFRS-seknek való megfelelését, valamint a tavalyi évhez való konzisztenciáját. Értékeltük a Csoport azon közzétételeinek teljeskörűségét és megfelelőségét, amelyekre az értékelési modell eredménye a legérzékenyebb.

A Csoport befektetési célú ingatlanjaira vonatkozó közzétételeit a konszolidált pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletének 2.11. Befektetési célú ingatlanok és 5. Befektetési célú ingatlanok pontjai mutatják be, melyek részletezik a valós érték meghatározása során alkalmazott főbb feltételezéseket is.

Telkek értékelése

A Csoport telkeinek valós értéke 18.267.500 EUR, amelyet évente az IAS 16 által megengedett átértékelési modell szerint értékelnek. A Csoport telekportfóliója a konszolidált mérlegfőösszeg 3,2%-át teszi ki.

A telkek értékelése kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés, tekintettel annak pénzügyi nagyságrendjére és ezen eszközök valós értékének megállapítása során alkalmazott becslési bizonytalanságra. A becslés az alkalmazott értékelési módszerekre és az azokban foglalt feltételezésekre vonatkozik. A főbb feltételezések közé tartozik a kész ingatlan piaci értéke, a fejlesztői profit, illetve a maradványérték. A vezetőség külső szakértőt alkalmaz az értékelés elvégzésére.

A könyvvizsgálati eljárásaink - további eljárásaink mellett - magukban foglalták értékelő szakembereink bevonását a Csoport telkeinek valós értékelése során alkalmazott értékelési modelljében használt főbb feltételezések és számítási módszertan vizsgálatába. Megítéltük a külső szakértő ilyen jellegű értékelésekben való jártasságát.

Megítéltük az értékelési módszertan EU IFRS-seknek való megfelelését, valamint a tavalyi évhez való konzisztenciáját. Értékeltük a Csoport azon közzétételeinek teljeskörűségét és megfelelőségét, amelyekre az értékelési modell eredménye a legérzékenyebb.

A Csoport telkeire vonatkozó közzétételeit a konszolidált pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletének 2.8. Telkek és 3. Telkek pontjai mutatják be, melyek részletezik a valós érték meghatározása során alkalmazott főbb feltételezéseket is.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Csoport 2024. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a konszolidált üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a konszolidált üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

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

Véleményünk szerint a Csoport 2024. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2024. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

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

A fentiekben túl a Csoportról 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) akonszolidált 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 a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítéséért az EU IFRS-ekkel összhangban, valamint a számviteli törvény EU IFRS-ek szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeivel összhangban történő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak 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 konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

A könyvvizsgálónak a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó 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 konszolidált pénzügyi kimutatások 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 a konszolidált pénzügyi kimutatások 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 Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek 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 Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.

- ▶ Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesülnek-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- ▶ Megtervezzük és végrehajtjuk a csoport könyvvizsgálatot annak érdekében, hogy elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerezzünk a Csoporton belüli társaságok vagy gazdasági egységek pénzügyi információira vonatkozóan ahhoz, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokról véleményt alkothassunk. Mi vagyunk a felelősek a csoport-könyvvizsgálat érdekében elvégzett könyvvizsgálati munka irányításáért, felügyeletéért és áttekintéséért. A könyvvizsgálói véleményünkért kizárólag a miénk marad a felelősség.

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

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 konszolidált pénzügyi kimutatások 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 összevont (konszolidált) éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- a Kopaszi Gát Zrt. igazgatóságának összevont (konszolidált) beszámolója a 2024-es üzleti évről megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, bemutatva a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest

Fodor
Tamás
Digitálisan aláírta:
Fodor Tamás
Dátum:
2025.04.30
10:55:09 +02'00'

Nagy
Gábor
Digitálisan aláírta:
Nagy Gábor
Dátum: 2025.04.30
10:31:59 +02'00'

Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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