

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT, NEM AUDITÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK 2024. június 30-ával végződő pénzügyi időszakra
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS)
(ahogyan azokat az EU befogadta) összhangban

Budapest, 2024. szeptember 27.



Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató

Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató

TARTALOMJEGYZÉK

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

KOPASZI GÁT ZRT.
ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZETRE VONATKOZÓ KIMUTATÁS (nem auditált)
A 2024. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ PÉNZÜGYI IDŐSZAKRA
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Évközi konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2024. június 30.	2023. december 31.
Immateriális javak	3	17 050	21 978
Telkek	4	20 420 000	20 420 000
Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések	5	32 761 239	32 786 788
Befektetési célú ingatlanok	6	128 691 876	127 895 882
Halasztott adó követelés	31	153 538	110 780
Befektetett eszközök összesen		182 043 703	181 235 428
Készletek	8	162 750 768	157 383 567
Vevő- és lízingkövetelések	9	1 463 151	1 751 742
Adókövetelések	10	841 447	456 967
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	11	-	506 019
Adott előlegek	12	34 768 612	60 888 568
Egyéb követelések	13	24 350 845	10 291 623
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	14	170 332 404	151 040 770
Forgóeszközök		394 507 227	382 319 256
Értékesítésre tartott eszközök		-	-
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		576 550 930	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		-268 662	-797 656
Átértékelési tartalék		9 818 780	9 945 292
Eredménytartalék		102 899 936	87 880 527
Adózott nyereség/(veszteség)		22 900 619	13 573 005
SAJÁT TŐKE		162 652 993	137 903 488
Kötvénykötelezettségek	15	86 382 742	91 754 865
Hitelek és kölcsönök	16	79 888 055	126 225 527
Halasztott adó kötelezettség	31	3 046 392	2 815 594
Céltartalékok	19	-	113 359
Bérlők kauciója		978 137	628 105
Egyéb kötelezettségek	18	2 643 484	2 962 052
Hosszú lejáratú kötelezettségek		172 938 810	224 499 502
Hitelek	16	13 768 576	12 421 064
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek	17	207 580 216	167 436 535
Céltartalékok	19	14 940	14 940
Szállítók	20	14 185 386	14 074 734
Adófizetési kötelezettségek	21	3 618 025	3 152 329
Egyéb kötelezettségek	22	1 791 984	4 052 092
Rövid lejáratú kötelezettségek		240 959 127	201 151 694
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettség		-	-
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		413 897 937	425 651 196
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		576 550 930	563 554 684

Évközi konszolidált eredménykimutatás

	Jegyzet	2024. június 30.	2023. június 30.
Bérleti díj bevétel	23, 24	2 706 094	1 685 307
Szolgáltatási díj bevétel	23, 24	1 488 251	1 195 653
Bérlemények egyedi kialakítási díja	23, 24	62 539	175 810
Szolgáltatási díjak költsége	24, 25	-1 428 303	-1 070 665
Ingatlan működtetési költségek	24, 25	-	-439 964
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	24, 25	-62 539	-175 810
Nettó bérleti díj		2 766 041	1 370 331
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	23, 26	74 746 672	33 156 145
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	23, 26	-	-
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	26	-48 167 956	-22 367 130
Kulcsrakész ingatlanok elszámolt értékvesztése		-	-
Eladott/átadott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	26	-563 896	-
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	26, 27	-472 800	-294 802
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége		25 542 020	10 494 213
Szálloda bevételei	23,28	2 257 699	-
Szálloda közvetlen költségei	23,28	-1 425 522	-
Hotel működtetésének eredménye	28	832 177	-
Adminisztrációs költség	29	-1 957 796	-2 094 459
Értékvesztés és amortizáció	6,7	-474 512	-
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	6,7	445 813	-628 368
Marketing költség		-158 786	-143 960
Működési nyereség/(veszteség)		26 994 956	8 997 757
Pénzügyi bevétel	30	6 085 463	6 591 897
Pénzügyi ráfordítás	30	-6 376 196	-4 457 515
Pénzügyi nyereség/(veszteség)	30	-290 733	2 134 381
Adózás előtti eredmény		26 704 223	11 132 138
Jövedelemadók	31	-3 803 604	-1 700 237
Adózott eredmény		22 900 619	9 431 901

Évközi konszolidált átfogó jövedelemkimutatás

Jegyzet	2024. június 30.	2023. június 30.
Adózott eredmény	22 900 619	9 431 901
Deviza átváltási különbözet	528 993	-91 421
Épületek valós érték változása	1 450 433	-
Épületek valós érték változásának halasztott adó hatása	-130 539	-
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban elszámolható egyéb átfogó jövedelem	1 848 887	-91 421
Telkek valós érték változása	-	1 621 935
Telkek ártértékelési különbözet halasztott adó hatása	-	-145 974
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban nem elszámolható egyéb átfogó jövedelem	-	1 475 961
Tárgyévi összes átfogó jövedelem	24 749 506	10 816 440

KOPASZI GÁT ZRT.
ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL (nem auditált)
A 2024. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ PÉNZÜGYI IDŐSZAKRA
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Évközi konszolidált saját tőke változásainak kimutatása

	Jegyzett tőke	Tőke tartalék	Törzstőke	Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözöt	Átértékelési tartalék	Egyéb tartalékok	Eredmény- tartalék	Tartalékok	Saját tőke összesen
2022. december 31.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	-355 386	8 115 508	-	87 485 581	95 245 704	122 548 024
Devizaváltozás hatása	-	-	-	-91 421	-	-	-	-91 421	-91 421
Telkek valós érték változása	-	-	-	-	1 621 935	-	-	1 621 935	1 621 935
Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása	-	-	-	-	-145 974	-	-	-145 974	-145 974
Átfogó jövedelem	-	-	-	-91 421	1 475 961	-	-	1 384 539	1 384 539
Adózott eredmény:	-	-	-	-	-	-	9 431 901	9 431 901	9 431 901
2023. június 30.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	-446 807	9 591 468	-	96 917 482	106 062 144	133 364 464

	Jegyzett tőke	Tőke tartalék	Törzstőke	Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözöt	Átértékelési tartalék	Egyéb tartalékok	Eredmény- tartalék	Tartalékok	Saját tőke összesen
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	-	-	-	528 993	-	-	-	528 993	528 993
Épületek valós érték változása	-	-	-	-	1 450 433	-	-	1 450 433	1 450 433
Épületek valós érték változásának halasztott adó hatása	-	-	-	-	-130 539	-	-	-130 539	-130 539
Telkek valós érték változása	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Átfogó jövedelem	-	-	-	528 993	1 319 894	-	-	1 848 887	1 848 887
Telkek realizált valós értéke	-	-	-	-	-1 446 405	-	1 446 405	-	-
Előző évi eredmény átsorolása	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adózott eredmény:	-	-	-	-	-	-	22 900 619	22 900 619	22 900 619
2024. június 30.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	-268 662	9 818 780	-	125 800 555	135 350 673	162 652 993

Évközi konszolidált Cash-Flow-ra vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2024. június 30.	2023. június 30.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		26 704 222	11 132 138
Értékcsokkenési leírás, amortizáció	3,5	474 512	45 927
Térítés nélküli átadás	8	441 385	-
Bérleti díj mentes időszak miatti módosítás	23	-109 898	-
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	6	-445 813	628 368
Kamatráfordítás	30	5 254 556	6 333 835
Kamatbevételek	30	-6 067 197	-2 688 357
Nem realizált árfolyamveszteség/(nyereség)		686 995	4 283 763
Összesen		26 938 762	19 735 674
Működőtőke változásai			
Vevőkövetelések állományváltozása	9	288 448	767 615
Készletek állományváltozása	8	-9 644 657	1 040 469
Egyéb követelések állományváltozása	14	-13 553 204	7 059 142
Adott előlegek állományváltozása	13	26 114 976	-
Vevőkkel szembeni kötelezettség változása	17	45 385 211	-20 419 488
Céltartalékok képzése / (feloldása)	19	-113 359	-
Szállítók állományváltozása	20	110 653	-4 564 030
Egyéb kötelezettségek állományváltozása	22	-2 228 598	-1 576 054
Fizetett nyereségadó		-3 664 933	-439 528
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáram		69 633 299	1 603 800
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Tárgyi eszközök, immateriális javak beszerzése	3,5	-827 793	-20 851 470
Kapott kamat	30	6 067 197	2 688 357
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáram		5 239 404	-18 163 113
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hitelfelvétel	16	1 266 875	28 167 440
Hiteltörlesztés	16	-45 951 832	-5 800 878
Fizetett kamat		-7 006 253	-15 160 855
Pénzügyi tevékenységből származó nettó pénzáram		-51 691 210	7 205 707
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek az év elején	14	151 040 770	86 580 458
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek árfolyamvesztesége		-3 889 860	-407 614
Bpart Aspius Kft. év végi pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek		-	481 816
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek növekedése/ (csökkenése)	14	23 181 494	-9 353 607
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az év végén		170 332 404	77 301 053

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 Társaság pénzügyi (üzleti) éve a január 1-től december 31-ig tartó időszakra vonatkozik (jelen beszámoló tárgy időszaka 2024.01.01-2024.06.30). A Csoport dolgozóinak átlagos állományi létszáma 2024. első félévében 59 fő volt, amelyből 19 fő kapcsolódik a Csoport fejlesztési/vagyonkezelési/projekt menedzsment funkcióhoz (2023: 17 fő), míg 40 fő a 2023 második félévében indult hotel alkalmazottja.

1.1. Tulajdonosok és részvény információk

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%
B névre szóló törzsrészvény	19	100 000	1 900 000	45%
C névre szóló törzsrészvény	30	10 000	300 000	7%
D névre szóló törzsrészvény	18	1 000	18 000	0%
E névre szóló törzsrészvény	19	100	1 900	0%
F névre szóló törzsrészvény	10	10	100	0%
Összesen	100		4 220 000	100%

A Társaság tulajdonosi szerkezetében 2023. december 31-hez képest nem történt változás. A tulajdonosi szerkezet 2024. június 30-án a következő:

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 %	100 %

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 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 (1138 Budapest, Súlytér u. 11. 4. em. 1. a.) 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 cégcsoport 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 az elkövetkező 8-10 évben mintegy 15 társasház, 11 irodaház és egy hotel jön létre. 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 projektben valósul meg. A megújuló városnegyed 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 élettel 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 könyvvizsgálatáért 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 2024. június 30-i évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

2.2. A konszolidált pénzügyi kimutatások készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elve alapján készült, 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 az alábbi pénzáramlásokból biztosítja:

- A már befejezett, vagy még fejlesztés alatt álló lakossági jellegű ingatlanok (lakások, parkolók, tárolók) eladásából, bérbeadásából;
- A már befejezett irodaépületek és egyéb kereskedelmi ingatlanok bérbeadásából.

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.

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:

- Az IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása a számviteli politikák bemutatásával kapcsolatos módosítás és ezzel egyidőben az IFRS Gyakorlati állásfoglalás 2 is kiegészítésre került. A módosítás a számviteli politikára vonatkozó közzétételeket igyekszik javítani, azok testreszabásával, illetve az általános számviteli politikára vonatkozó közzétételek csökkentésével.
- IAS 8 Számviteli politikák, becslésekben bekövetkeztett változások és hibák standard kapcsán a számviteli becslések fogalmában történt módosítás.
- IFRS 17 Biztosítási szerződések hatályba lépett 2023. január 1-jével, mely a biztosítási szerződések elszámolását szabályozza.
- IFRS 17 módosítása az első alkalmazással kapcsolatban és az IFRS 9 – összehasonlító információk módosítása, ami az IFRS 17 kezdeti alkalmazásakor bemutatott pénzügyi eszközökre vonatkozó összehasonlító információkkal kapcsolatos átmeneti lehetőséget tartalmaz.
- IAS 12 Jövedelemadók standard módosításai: egy tranzakcióból származó eszközök és kötelezettségek halasztott adó hatása esetén nem alkalmazható a „kezdeti megjelenítés kivétel” abban az esetben, amennyiben a tranzakció ugyanakkora összegben keletkezett levonható és adóköteles átmeneti különbözeteket is
- IAS 12 Jövedelemadók standard módosításai a nemzetközi adóreformhoz kapcsolódóan. A módosítás átmeneti könnyítést biztosít a második pillér modellszabályainak bevezetéséből eredő halasztott adók elszámolása terén, valamint tartalmazza, hogy standardot alkalmazó vállalatoknak olyan információkat kell közzétenniük, amelyek lehetővé teszik a pénzügyi kimutatások felhasználói számára, hogy értékeljék a második pillér szabályaiból eredő jövedelemadó-következmények jellegét és pénzügyi hatását.

A fent bemutatott módosítások 2023. január 1-től léptek hatályba és nem voltak jelentős hatással a Csoport konszolidált eredményére, pénzügyi helyzetére és pénzügyi kimutatásaira.

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 azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység irányítása révén képes befolyásolni ezen hozamokat.
- Irányítás akkor áll fenn, ha a befektető 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., kivéve a Budapest Barbus Kft-t, amelynek a székhelye 1117 Budapest, Dombóvári út 25/A.

A konszolidált pénzügyi kimutatás a Kopaszi Gát Zrt. és leányvállalatai éves pénzügyi kimutatásainak a Csoporton belüli egyenlegek (beleértve a közbeszűrés eredményét 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 készültek, 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. június 30-án és 2023. december 31-én:

Leányvállalat neve	Alapítás dátuma	Fő tevékenysége	Adószám	Tulajdoni hányad		Szavazati arány	
				%		(%)	
				2024.06.30	2023.12.31	2024.06.30	2023.12.31
BudaPart Albellus Kft.	2017. február 20.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897252-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Stellata Kft.	2017. február 20.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897276-2-43	100%	100%	100%	100%
Bpart Gavia Kft.	2017. február 20.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897300-2-43	100%	100%	100%	100%
Bpart Tower Kft.	2017. február 20.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897290-2-43	100%	100%	100%	100%
Bpart Aspius Kft.	2017. szeptember 1.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26142311-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Ballerus Kft.	2018. január 19.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26250140-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Silurus Kft.	2018. június 18.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26375164-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Barbus Kft.	2018. június 18.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26375140-2-43	100%	100%	100%	100%
Bpart Lucius Kft.	2018. június 18.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26375157-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Carassius Kft.	2020. szeptember 2.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776949-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Tilia Kft.	2020. szeptember 2.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776956-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Asset Management Kft.	2021. május 19.	Bérbeadási tevékenység	27427989-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Társasházkezelő Kft.	2022. november 22.	Ingatlankezelés	32170140-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Amarus Kft.	2023.május 25.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	32296536-2-43	100%	100%	100%	100%

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 26 új 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 beolvad 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 beolvad 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 beolvad 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 beolvad 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 beolvad 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 üzlethelyiségek.

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.

BudaPart Tilia Kft.

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

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, a még készleten lévők értékesítése jelenleg is zajlik.

BudaPart Asset Management Kft.

A társaság 2021. május 19-i dátummal került megalapításra. A társaságban 2024. első félévében lakóingatlan fejlesztés indult.

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. június 30.	2023. december 31.
BudaPart Albellus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Stellata Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Bpart Gavia Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Bpart Tower Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Bpart Aspius Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
BudaPart Ballerus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Silurus Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
BudaPart Barbus Kft.*	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	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 Asset Management Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	HUF	HUF
BudaPart Társasházkezelő Kft.	Ingtatlankezelés	HUF	HUF
BudaPart Amarus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF

* A BudaPart Barbus Kft. 2024. január 1-én funkcionális devizanemet változott és áttért az EUR-ról a HUF-ra.

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 árfolyamvesztés és árfolyamnyereség az eredménykimutatásban (pénzügyi eredmény) kerül elszámolásra.

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

- az eszközök és kötelezettségek az adott mérlegfordulónapon érvényes záróárfolyamon kerülnek átváltásra;
- a saját tőke tételei historikus árfolyamon kerülnek átváltásra;
- az eredménykimutatás tételei az MNB által az évben jegyzett napi záróárfolyamok éves átlagán lett átváltva;
- minden 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 eszközhez kapcsolódó jövőbeli gazdasági hasznok befolyanak, 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 értébecslése alapján határozza meg a Csoport.

2.9. Saját használatú ingatlanok gépek és berendezések

Saját használatú telkek

A saját használatú telkeket értékvesztéssel – ha van – csökkentett bekerülési értékükön mutatjuk be. Értéksökkenést 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 értéksökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéke és piaci értéke közötti különbözet. Értékesítéskor vagy egyéb jogcímen történő állomány csökkenéskor az eszközök bruttó értéke, halmozott értéksökkenése 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, kivéve a saját használatú épületeket, ahol 20% maradványértéket határoztunk meg. Az alkalmazott leírási kulcsok a következők:

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

Gépek, berendezések

A gépeket és berendezéseket a halmozott értéksökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értékükön mutatjuk be. Értékesítéskor vagy egyéb jogcímen történő állomány csökkenéskor az eszközök bruttó értéke, halmozott értéksökkenése 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 bérelt berendezéseken végzett felújítások aktivált értékének az értéksökkenése 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 értéksökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon megfelelő tükröztetése érdekében.

2.10. Eszközök értékvesztése

Az amortizáció vagy értéksökkenés 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 bérlőnek, 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 értékelése 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 értékelése 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 becslött 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 szintekbe 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 becsült értékesítési ár és (a saját termelésű készleteknél) az elkészülésig még várhatóan felmerülő költségek, valamint a becsült 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 komponens 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 komponens 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 ellenértékéért, és amelyek kifizetése kizárólag az idő múlásával válik esedékessé. A Csoport vevőköveteléseit jelentős finanszírozási komponens nem tartalmaznak. A jelentős finanszírozási komponens 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 készségi napszámot meghaladó vevőkövetelések állománya kerül értékvesztésként elszámolásra. A Csoport historikus tapasztalatok alapján úgy értékeli, hogy a 360 napot meghaladó készségi napszámmal rendelkező vevőkövetelések 100%-os értékvesztése megfelelően konzervatív megközelítést jelent.

2.15. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

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

2.16. 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 kötelezettségként 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 lejáratra 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:
 - Bérelőnek nyújtott szolgáltatások, beleértve a kezelési költségeket és a bérlelőktől megtérülő egyéb költségeket
 - Készleten lévő kulcsrakész, vagy még fejlesztés alatt álló ingatlanok értékesítése

A fentiek alapján az alábbiakban részletezettek 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 bérelőnek 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 bérelőnek 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 bérelő élni fog az opciós jogával.

A bérlelőktől 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**Bérelőnek 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 recepciók szolgáltatásokat, biztosítási díjakat, egyéb szolgáltatásokat). Az ezen szolgáltatásokért a bérlelők 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 bérelőre), 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 bérelőnek. 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 bérlelők 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 vételár részlet megfizetése és a kulcsrakész ingatlan vevőnek való átadása között
- a vételár fennmaradó 20%-át jellemzően foglalóként fizetik ki, amely nem tekinthető jelentős finanszírozási elemnek, mivel alapvetően nem abból a célból fizetik meg, hogy a Csoport finanszírozását biztosítsák. A foglalók átlagosan 1 évig vannak a Csoportnál és összességében nem képeznek jelentős tételt.

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

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

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

2.21. 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 függetlenül.

2.23. Nyereségadók**Tárgyvi adó**

A társasági adót az illetékes adóhatóságnak kell fizetni. Az adófizetés alapja az adózó vállalat számviteli profitjának adóalap-csökkentő és adóalap-növelő tételével korrigált adózás előtti eredménye. Az egyéb nyereségadó kategóriába tartoznak bizonyos helyi (iparüzési adó, innovációs adó) adónemek, amelyeket Magyarországon a vállalatok jellemzően az anyagköltségekkel, alvállalkozói teljesítésekkel és közvetített szolgáltatásaik költségével csökkentett nettó árbevételére vetnek ki.

Halasztott adó

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

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a tovább vihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képező nyereséget realizál.

Halasztott adó kötelezettség kerül felvételre valamennyi adóalapot képező időbeli eltérés vonatkozásában.

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.

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 vezetéség becsléseket és feltételezéseket fogalmaz meg a jövőre vonatkozóan. A korábbi tapasztalatokon és más tényezőkhöz – 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 2023. december 31-re, amely értékelést a jelen évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokra is érvényesnek tekintettünk. 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. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Immateriális javak összesen
<i>Bruttó érték</i>			
2023. január 1.	746	10 825	11 571
Növekedések	-	23 790	23 790
Csökkenések	-382	-6 757	-7 139
2023. december 31	364	27 858	28 222
Növekedések	-	-	-
Csökkenések	-	-531	-531
2024. június 30.	364	27 327	27 691
<i>Halmazott értékcsökkenés</i>			
2023. január 1.	-399	-6 070	-6 469
Éves értékcsökkenés	-71	-6 843	-6 914
Csökkenések	382	6 757	7 139
2023. december 31	-88	-6 156	-6 244
Éves értékcsökkenés	-34	-4 893	-4 928
Csökkenések	-	531	531
2024. június 30.	-122	-10 518	-10 640
Nettó érték 2023. január 1.	347	4 755	5 102
Nettó érték 2023. december 31.	276	21 702	21 978
Nettó érték 2024. június 30.	242	16 809	17 050

4. Telkek

	Telkek beszerzési értéke	Telkek átértékelése	Telkek értéke összesen
2023. január 1.	14 303 342	6 367 969	20 671 311
Vétel	-	-	-
Eladás	-	-	-
Átértékelési különbözet	-2	-251 309	-251 311
2023. december 31.	14 303 340	6 116 660	20 420 000
Vétel	-	-	-
Eladás	-	-	-
Átértékelési különbözet	-	-	-
2024. június 30.	14 303 340	6 116 660	20 420 000

5. Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések

	Saját használatú telkek	Saját használatú épületek	Műszaki gépek, berendezések	Egyéb berendezések	Egyéb járművek	Irodatechnikai berendezések	Gépek és berendezések összesen
<i>Bruttó érték</i>							
2023. január 1	-	-	316 802	37 843	125 831	148 150	628 626
Átsorolás befektetési ingatlanok közül	1 010 441	25 549 997	-	2 134 000	-	-	-
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
Átsorolás befektetési ingatlanok közül	-	-	-	-	-	-	-
Növekedések	-	-	-	-	-	15 070	15 070
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
Árfolyamváltozás hatása	-31 631	-799 832	-	-66 804	-	-	-898 267
2024. június 30.	978 810	24 750 165	322 054	2 105 039	125 831	189 801	28 471 700
<i>Valós érték különbözet</i>							
2023. január 1	-	-	-	-	-	-	-
Átsorolás befektetési ingatlanok közül	475 009	3 460 553	-	-	-	-	3 935 562
Növekedések	-	-	-	-	-	-	-
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
2023. december 31	475 009	3 460 553	-	-	-	-	3 935 562
Növekedések	-	1 450 433	-	-	-	-	1 450 433
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
Árfolyamváltozás hatása	-14 870	-108 331	-	-	-	-	-123 201
2024. június 30.	460 139	4 802 655	-	-	-	-	5 262 794
<i>Halmazott értékcsökkenés</i>							
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	-	-271 958	-13 495	-165 871	-5 925	-12 335	-469 584
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
Árfolyamváltozás hatása	-	-	-	-	-	-	-
2024. június 30.	-	-271 958	-257 395	-197 242	-101 807	-144 853	-973 255
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.	1 438 949	29 280 862	64 659	1 907 797	24 024	44 948	32 761 239

6. Befektetési célú ingatlanok

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

	2024. június 30.	2023. december 31.
Befejezett befektetési célú ingatlanok	99 909 653	99 303 544
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	8 952 224	8 762 338
Befektetési célú telkek valós értéken	19 830 000	19 830 000
Összesen	128 691 877	127 895 882

A befektetési célú ingatlanok mozgását a következő táblázat foglalja össze:

	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befektetési telkek	Befektetési célú ingatlanok összesen
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 elhatárolás	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 telak 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	622 837	189 886	-	812 723
Bérleti díj mentes időszak módosítás	109 898	-	-	109 898
Árfolyamkülönbözet	-131 054	-	-	-131 054
Valós érték átértékelés eredménnyel szemben	4 428	441 385	-	445 813
Térítés nélküli átadás	-	-441 385	-	-441 385
2024. június 30.	99 909 653	8 952 224	19 830 000	128 691 877

6.1. Befejezett befektetési célú ingatlanok

A Csoport befejezett befektetési célú ingatlanai a következőkből tevődtek össze:

	2024. június 30.	2023. december 31
Kopaszi gáton lévő vendéglátó egységek	(a) 4 607 123	4 607 123
Bpart Aspius Kft. irodaháza	(b) 64 200 969	64 150 000
BudaPart Silurus Kft. irodaháza	(c) 24 071 868	23 500 000
Lakóépületek aljában lévő üzletek, tárolók és parkolók	(d) 7 029 693	7 046 421
Összesen	99 909 653	99 303 544

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

	Telkek bekerülési értéken	Egyéb építmények	Épületek	Valós érték átértékelés	Befektetési célú ingatlan
Kopaszi Gát Zrt..	-	1 572 571	3 589 238	-123 044	5 038 765
2023. január 1.	-	1 572 571	3 589 238	-123 044	5 038 765
Beruházás	-	14 798	880 474	-	895 272
Csökkenés	-	-	-	-	-
Valós érték különbözet	-	-	-	-1 326 914	-1 326 914
2023. december 31.	-	1 587 369	4 469 712	-1 449 958	4 607 123
Beruházás	-	-	97 528	-	97 528
Csökkenés	-	-	-	-	-
Valós érték különbözet	-	-	-	-97 528	-97 528
2024. június 30.	-	1 587 369	4 567 240	-1 547 486	4 607 123

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 lágymányosi Duna-öblöt és az öböl mellett létesített közparkot, valamint a földnyelven lévő épületeket és felépítményeket, amelyeket a Társaság bérbead. A földnyelv, az öböl, illetve az öböl 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.

KOPASZI GÁT ZRT.
ÉVKÖZI KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ (nem auditált)
A 2024. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ PÉNZÜGYI IDŐSZAKRA
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

	Telek bekerülési értéke	Telek bekerülési értékében foglalt valós érték különbség	Irodaház bekerülési értéke	Egyéb gépek, felszerelések bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbség	Bérleti díj mentes időszak módosítás	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 különbség	-	-	-	-	-4 942 845	-	-4 942 845
Átsorolás értékesítésre tartott eszközök közé	-	-	-	-	-	-	-
2023. december 31.	3 155 810	1 944 190	49 580 112	124 798	8 840 629	504 461	64 150 000
Növekedés	-	-	50 969	-	-	54 062	105 031
Valós érték különbség	-	-	-	-	-54 062	-	-54 062
2024. június 30.	3 155 810	1 944 190	49 631 081	124 798	8 786 567	558 523	64 200 969

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 mérlegcsoportban 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.

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

	Telek bekerülési értéke	Irodaház bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbség	Bérleti díj mentes időszak módosítás	Befejezett befektetési ingatlan összesen
BudaPart Silurus Kft.					
2023. január 1.	-	-	-	-	-
Átsorolás fejlesztés alatt álló befektetett közép	1 094 915	20 873 239	1 434 024	-	23 402 178
Növekedés	-	-	-	83 636	83 636
Valós érték különbség	-	-	14 186	-	14 186
2023. december 31.	1 094 915	20 873 239	1 448 210	83 636	23 500 000
Növekedés	-	571 868	-	55 836	627 704
Valós érték különbség	-	-	-55 836	-	-55 836
2024. június 30.	1 094 915	21 445 107	1 392 374	139 472	24 071 868

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.

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

	Üzlethelyiségek, tárolók és parkolóhelyek bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbség	Összesen
2024. június 30.			
BudaPart Albellus Kft.	664 505	828 278	1 492 783
BudaPart Stellata Kft.	377 552	398 632	776 184
Bpart Gavia Kft.	279 435	42 045	321 480
Bpart Tower Kft.	1 640 994	-36 306	1 604 688
BudaPart Ballerus Kft.	1 255 267	1 579 291	2 834 558
Üzletek összesen	4 217 753	2 811 940	7 029 693

2023. december 31.	Üzlethelyiségek, tárolók és parkolóhelyek bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbség	Összesen
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 Csoport 2021. folyamán úgy döntött, hogy a már elkészült lakóingatlanok aljában lévő, eddig el nem adott üzlethelyiségeket a hozzájuk tartozó tárolókkal és parkolóhelyekkel a jövőben bérbeadás útján kívánja értékesíteni, ezért az addig a készletek között lévő tételeket átsorolta a befejezett befektetési ingatlanok közé. Ezek a tételek korábban a készletek között bekerülési értéken szerepeltek a könyvekben, míg az átsorolás után, mint befejezett befektetési ingatlanok a valós értékükön vannak bemutatva.

6.2. Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok

Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Kopaszi Gát Zrt.	BudaPart Barbus Kft.	BudaPart Silurus Kft.	BudaPart Tília 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	189 886	-	-	-	189 886
Valós érték változás	-	-	-	441 385	441 385
Tértésmentes átadás	-	-	-	-441 385	-441 385
2024. június 30.	7 269 735	-	-	1 682 489	8 952 224

A Kopaszi Gát Zrt.-ben nyilvántartott befejezetlen beruházások olyan infrastrukturális és közműberuházások, amelyek a tervezett további társasház és irodaprojektek megvalósításához szükségesek vagy még önálló projektcégre 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 Tília Kft. által fejlesztett lakóépület aljában lévő üzlethelyiségeket bérbeadás céljából fejleszti a társaság. 2024 első félévében a szintén a lakóépület aljában kialakított orvosi rendelőt, továbbá 3 parkolót a társaság szerződés szerint térítésmentesen átadott a XI. kerületi Önkormányzat számára.

6.3. Befektetési célú telkek

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

	2024. június 30.	2023. december 31.
Kopaszi Gát Zrt. fejlesztési telkek könyv szerinti értéken	6 816 269	6 816 269
Valós értékre való átértékelés	13 013 731	13 013 731
Kopaszi Gát Zrt. fejlesztési telkek valós értéken	19 830 000	19 830 000

7. A valós érték meghatározására alkalmazott módszerek

A Csoport telkeinek és befektetési ingatlanainak valós értékét - egy a Csoporttól független értékbecslő - az ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt. (a továbbiakban: „ESTON”) által elvégzett értékbecslés határozta meg. Az ESTON értékbecslői az értékbecslők országos egyesületének tagjai, továbbá az ingatlanok értékbecslése terén megfelelő képzettséggel és tapasztalattal rendelkeznek. Az alább felsorolt eszközök 2024. június 30-i valós értékét az ESTON által 2023. december 31-i állapotra készített értékelés alapján határoztuk meg, tekintettel arra, hogy az ESTON értékelés 2024. áprilisában készült és véleményünk szerint a valós értékekben nem következett be olyan jelentős változás, amely új értékelést tett volna szükségessé.

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. június 30.	2023. december 31.
<i>Beszerzési érték</i>		
Befektetési célú fejlesztési telkek	6 816 269	6 816 269
Társasházak fejlesztési telkei	14 303 340	14 303 340
Telkek beszerzési értéke összesen	21 119 609	21 119 609
<i>Valós érték különbözet</i>		
Befektetési célú fejlesztési telkek	13 013 731	13 013 731
Társasházak fejlesztési telkei	6 116 660	6 116 660
Telkek valós érték különbözete összesen	19 130 391	19 130 391
Befektetési célú fejlesztési telkek	19 830 000	19 830 000
Társasházak fejlesztési telkei	20 420 000	20 420 000
Telkek valós értéke összesen	40 250 000	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 becslt 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 építési költségeket emelték meg átlagosan 2%-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 összevetésére 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 profittartalomból a bruttó szint feletti ráépítési lehetőséggel szorozva meghatározta az egyes projektek teljes várható profitját.
- Az egyes projektek tervezett időbeli sorrendje alapján meghatározták a projektenként várható profit jelenértékét. Az értékelés során a fejlesztési telkek értékelését egyenként végezték el, aminek eredményeként megkapták a telekre építhető iroda bérbeadásából és a felépített lakások értékesítéséből realizálható profit tartalmát. A profittartalom a telek előkészítési, építési hard- és soft költségeinek, valamint kialakuló termékek piaci értékesítésekor elérhető bevétel különbségeként értelmezhető. A megállapított becslt érték a teljes telekcsoport együttes értékét jelenti. Az ingatlancsoport együttes értéke felfogható úgy is, mint a következő 10 évben történő egyedi értékesítések jelenértéke.
- Az ingatlan 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 egységgént 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%

- Az ingatlan értékbecslés főbb paraméterei a következők voltak a 2022. december 31-i értékbecslés folyamán:

Ingatlanok típusa:	Fejlesztési telkek
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi Gáton található, egy egységgént kezelt ingatlanfejlesztési terület
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület (projekt telkek)	127 837 m ²
Fejlesztési potenciál	407 089 m ²
Vizsgált projektek száma:	19
Megvalósítási időhorizont:	8 év
Diszkontráta	7,5%

A telkek számának csökkenése 2022 és 2023 között abból fakad, hogy a Kopaszi Gát Zrt. több fejlesztési telket apportált 2023 folyamán a BudaPart Amarus Kft-be, amelyet nem a fejlesztési telkek között, hanem készletként, a fejlesztés alatt álló irodaházak részeként mutat be.

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

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 5,91 % nettó hozam mellett (5,68% nettó hozam mellett 2022-ben). Megjegyzendő, hogy a feltüntetett hozam adatok nem a headline bérleti díjbevétele, hanem a nettó működési egyenlegre kerültek kivetítésre, így ezek a hozamok alacsonyabban a rendszerint piacon publikált headline bérleti díjbevétele alapú yield-eknél. A számítás alapvetően a következő két részből állt:

- A már megkötött, rendelkezésre álló bérleti szerződések paraméterei (bérleti díj, szerződés időtartama), amelyek alapján a költségekkel csökkentett nettó bevételből a direkt tőkésítés módszerével határozták meg az ingatlan értékét. A szerződéses periódus alatt a számítás során az ingatlan kihasználtságát 100%-nak vették.
- A szabad piaci hasznosítási idő, amely azt az időtartamot foglalja magában, amelyre jelenleg még nincs bérleti szerződés. Ezekre az időszakokra az ingatlanra jellemző hosszú távú kihasználtsággal (100% 2023-ban és 95% 2022-ben) 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 leendő 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 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 becsült értéke	164.788 EUR (62.621.212 Ft)
Alkalmazott diszkont ráta (szálloda):	6,95%

Irodaház

Az irodaház feltöltés alatt áll, jelenleg 36% a kihasználtsága. Az irodaépület értékét hozamszámítással határozták meg, a számításban a bérleti díj mentes, 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 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%

A hotel és az irodaház értékelésének főbb paraméterei a következők voltak a 2023. december 31-i értékelés folyamán:

Az értékelés a hozadáki (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.

Értékelt vagyontárgy:	Fejlesztési telkek
Hrsz:	4042/158
Művelési ága:	Beépítetlen terület
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	5.331 m ²
Fejlesztési potenciál bruttó, szint felett	19.191,60 m ²
Összes bérbe adható terület fejlesztés után:	9.904 m ² iroda+ 131 garázs, 9.288 m ² hotel, 198 szoba
Átlagos jellemző bérleti díj (iroda projekt):	17,64 EUR/hó/m ²
Alkalmazott diszkont ráta (iroda):	6,2%
Egy szoba becslült értéke	205.000 EUR (82mFt)
Alkalmazott diszkont ráta (szálloda):	6,2%

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 értékesítő a következőket vette figyelembe:

- A BudaPart üzlethelyiségeinek bérleti díj még változik, alakulban 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 pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítette, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjára határozta meg. A költségekkel csökkentett nettó bevételből a 10 éves cash-flow módszerével határozták meg a nettó jelenértéket 6,4-9% elvárt hozam mellett (6,4-9% 2022-ben). A számítás alapvetően a következő két részből állt:
- A már megkötött, rendelkezésre álló bérleti szerződések paraméterei (bérleti díj, szerződés időtartama), amelyek alapján a költségekkel csökkentett nettó bevételből a direkt tőkésítés módszerével határozták meg az ingatlan értékét. A szerződéses periódus alatt a számítás során az ingatlan kihasználtságát 100%-nak vették.
- A 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 árának 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, strand, csónakház, iroda. Több étterem és egy rendezvényközpont kapott itt helyet, a terület a fővárosiak egyik népszerű rekreációs célpontja, illetve itt működik az egyik budapesti vízirendőr állomás, valamint egy evezősklub.

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

- A Gát vendéglátóhelyiségei közül az elmúlt évben több megüresedett, a hozamértékek csökkentek.
- A lakóépületek alatti üzlethelyiségek kihasználtsága is csökkent, több bérleti díj a bérleti szerződés lejárt előtt felmondta a helyiségbérletet, mivel a covid évek, és az azóta eltelt idő gazdasági helyzete komolyan érintette a vendéglátó ipart.
- A Gát még változik, alakulban 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 értékesítő és megállapítása szerint a módszerek eredményei nagyságrendileg megerősítették egymást.

A Kopaszi Gát Zrt. bérbeadott épületeinek és építményeinek 2023. 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 m ²
Felépítmények száma:	18 db
Felépítmények nettó területe	4 282 m ²
Teraszok nettó területe:	6 333 m ²
Átlagos bérleti díj:	0,903 €/hó/m ² (legalacsonyabb bérleti díj) és 17,3-37,5 €/hó/m ² (átlagos bérleti díj)
Hozam	Jellemző hozamráták: 5% - 11% az ingatlan jellegétől és a bérleti szerződés paraméterei alapján

A Kopaszi Gát Kft. bérbeadott épületeinek és építményeinek 2022. 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 m ²
Felépítmények száma:	18 db
Felépítmények nettó területe	4 282 m ²
Teraszok nettó területe:	6 333 m ²
Átlagos bérleti díj:	0,74 - 40,65 EUR/hó/ m ² , a létesítmény jellegétől függően
Hozam	5,5 % - 10% a létesítmény jellegétől függően

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. június 30.	2023. december 31.
Befejezett értékesítendő ingatlanok	15 843 533	31 805 386
Még fejlesztés alatt álló értékesítendő ingatlanok	146 542 640	125 217 200
Szállodai készletek	364 595	360 981
Összesen:	162 750 768	157 383 567

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

	Fejlesztés alatt álló irodaházak	Fejlesztés alatt álló társasházi ingatlanok	Kulcsrakész társasházi ingatlanok	Vásárolt szállodai készletek	Készletek összesen
2023. január 1.	-	31 572 266	22 914 856	-	54 487 122
Fejlesztés	34 999 654	30 240 022	-	-	65 239 676
Vásárlás	-	-	-	360 981	360 981
Átsorolás befektetési ingatlanok közé	58 700 740	-	-	-	58 700 740
Átsorolás fejlesztés alatt állóból befejezettbe	-	-31 470 047	31 470 047	-	-
Értékesítés	-	-	-23 064 240	-	-23 064 240
Árfolyamhatás	-	1 174 565	484 723	-	1 659 288
2023. december 31.	93 700 394	31 516 806	31 805 386	360 981	157 383 567
Fejlesztés	55 663 836	2 175 056	-	-	57 838 892
Vásárlás	-	-	-	156 199	156 199
Térítés nélküli átadás	-	-	-29 893	-	-29 893
Átsorolás fejlesztés alatt állóból befejezettbe	-	-32 593 582	32 593 582	-	-
Értékesítés/felhasználás	-	-	-48 167 957	-152 585	-48 320 542
Árfolyamhatás	-2 933 250	-986 620	-357 585	-	-4 277 455
2024. június 30.	146 430 980	111 660	15 843 533	364 595	162 750 768

9. Vevő-és lízingkövetelések

	2024. június 30.	2023. december 31.
Vevőkövetelések harmadik felektől	1 493 986	1 783 574
Vevő és lízing követelések harmadik felektől – értékvesztés	-30 835	-31 832
Összesen:	1 463 151	1 751 742

10. Adókövetelések

	2024. június 30.	2023. december 31.
Társasági adó	697 345	346 617
Innovációs járulék	31 875	23 979
Helyi iparűzési adó	112 227	86 372
Összesen	841 447	456 967

11. Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek

	2024. június 30.	2023. december 31.
Bpart Lucius Kft.	-	227 958
BudaPart Carassius Kft.	-	278 061
Összesen	-	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.

12. Adott előlegek

	2024. június 30.	2023. december 31.
Szállítóknak adott előlegek	39 945	316 344
Irodafejlesztésre szállítóknak adott előlegek	34 728 667	60 572 224
Összesen	34 768 612	60 888 568

13. Egyéb követelések

	2024. június 30.	2023. december 31.
Elszámoló számla fedezetkezelővel	22 625 364	7 539 199
Adott kaució	4 493	4 619
Működési költségek elhatárolása	124 381	133 465
Általános forgalmi adó követelés	1 425 498	2 482 910
Egyéb adókövetelés	9 353	122
Egyéb	161 757	131 308
Összesen	24 350 845	10 291 623

14. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

	2024. június 30.	2023. december 31.
Házipénztár	1 528	1 344
Bankszámlák	161 944 727	118 758 192
Korlátozott felhasználású bankszámlák	8 386 149	32 281 234
Összesen	170 332 404	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.

15. Kötvénykötelezettség

15.1. Kötvénykibocsátás

A Kopaszi Gát Zrt. 2022. január 31-én a Növekedési Kötvényprogram keretében 34.450 millió forint (96.199.492 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

15.2. Kötvénykötelezettség

	2024. június 30.	2023. december 31.
Kötvény – tőketartozás	87 182 083	89 999 478
Kötvény - valós érték módosítás	-3 242 415	-3 374 380
Kötvény – kamattartozás	2 086 154	4 749 630
Kötvény – kamatprémium	-115 448	-123 017
Elhatárolt szerzési költségek	473 368	503 154
Kötvénykötelezettségek	86 382 742	91 754 865

A kötvénykötelezettség meghatározásához a Kopaszi Gát Zrt. az effektív kamatláb módszerét alkalmazza, azonban ennek a beszámolóra gyakorolt hatása (a névérték és az amortizált bekerülési érték minimális különbsége miatt) nem jelentős.

16. Hitelek és kölcsönök

	2024. június 30.	2023. december 31.
Bankhitelek	60 807 857	107 145 329
Anyavállalati kölcsön	19 080 198	19 080 198
Hosszú hitelek és kölcsönök összesen	79 888 055	126 225 527
Bankhitelek	13 287 651	11 786 275
Anyavállalati kölcsön	480 925	634 789
Rövid hitelek és kölcsönök összesen	13 768 576	12 421 064
Bankhitelek összesen	74 095 508	118 931 604
Anyavállalati kölcsönök összesen	19 561 123	19 714 987
Hitelek és kölcsönök összesen	93 656 632	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 32. jegyzet tartalmazza.

16.1. Beruházási és fejlesztési bankhitelek

A Csoport a következő hosszúlejáratú beruházási és fejlesztési bankhitelekkel az alábbiak szerint alakultak 2023-ben, illetve 2024. első félévében:

	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	Összesen
Folyósítási deviza	EUR	EUR	EUR	EUR	HUF	HUF	
Lejárat	2037.06.30	2033.09.30	2033.12.17	2024.12.17	2025.05.31	2025.05.31	
	(a)	(b)	(d)	(e)	(f)	(g)	
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	653 191
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
Törlesztés	-	-	-	-	-23 064 962	-22 687 309	-45 752 271
Árfolyamkülönbözet	-	-	-601 326	-	-	-	-601 326
2024. június 30.	-	42 399 199	18 607 533	-	-	-	61 006 732
Hitel felvételi költségek							
2023. január 1.	-	-	-	-	-	-	-
Új hitelfelvételi költség	-	-215 000	-	-	-	-	-215 000
Éves amortizáció	-	-	-	-	-	-	0
2023. december 31.	-	-215 000	-	-	-	-	-215 000
Új hitelfelvételi költség	-	-	-	-	-	-	0
Éves amortizáció	-	16 125	-	-	-	-	16 125
2024. június 30.	-	-198 875	-	-	-	-	-198 875
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. június 30.	-	42 200 324	18 607 533	-	-	-	60 807 857

A táblázatban felsorolt bankhiteleket évi bázis kamatlába + 2,0% és 4,0% között van. A bankok által előírt csoport szintű kovenánsok mind 2023. december 31-én, mind 2024. június 30-án teljesültek. A biztosítékkal fedezett hitelek meghatározott beruházási projektekhez lettek igénybe véve, melyekre a biztosítékot a finanszírozott eszközök jelentik.

16.2. Tulajdonostól kapott kölcsön

A Sinus Investment Zrt-től kapott kölcsön az alábbiak szerint változott 2023-ben és 2024. első félévében:

Sinus Investment 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
Kamatfizetés	-	-914 980	-914 980
Időszaki kamat	-	761 116	761 116
Tőkésített kamat	-	-	-
2024. június 30.	19 080 198	480 925	19 561 123

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

	2024. június 30.	2023. december 31
Hosszú lejárat	19 080 198	19 080 198
Rövid lejárat	480 925	634 789
Sinus Investment Zrt-től kapott kölcsön összesen	19 561 123	19 714 987

A Constellation Hungary S.A. részesedésének megvásárlásával egyidejűleg a Sinus Investment Zrt. átvállalta a Constellation Hungary S.A. által korábban önerő, illetve infrastruktúra fejlesztés és projektelőkészítés céljából a Csoport rendelkezésre bocsátott, hosszú lejáratú anyavállalati kölcsönt. A kölcsön EUR-ban denominált, kamata 8%. A kölcsön visszafizetésének fedezete a Bpart Aspius Kft. vagy a tulajdonában álló BudaPart City irodaház értékesítése, a kölcsön lejárat igazodik az értékesítés realizálásához.

16.3. Rövid lejáratú bankhitelek

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

	Folyósítási deviza	Lejárat	2024. június 30.	2023. december 31.
K&H Zrt. - Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft.	EUR	2024.12.31	1 284 287	1 156 218
MFB Zrt. - Beruházási hitel - BudaPart Silurus Kft.	EUR	2024.12.17	10 682 571	9 415 696
MFB Zrt. - Forgóeszközhitel - BudaPart Barbus Kft.	EUR	2024.12.17	98 542	300 000
MFB Zrt. - Beruházási hitel - BudaPart Barbus Kft.	EUR	2024.12.31	1 222 251	914 361
Összesen			13 287 651	11 786 275

A Csoport rövid távú bankhitelei az alábbiak szerint alakultak:

	K&H Zrt- Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft. - kamat	MFB Zrt - Beruházási hitel - BudaPart Silurus Kft.	MFB Zrt - forgóeszköz- hitel - BudaPart 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.	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
Felvétel	-	1 266 875	-	-	-	-	1 266 875
Törlesztés	-	-	-199 561	-	-	-	-199 561
Árfolyamváltozás hatása	-	-	-1 897	-36 234	-	-	-38 131
Elhatárolt kamat	128 069	-	-	344 124	-	-	472 193
2024. június 30.	1 284 287	10 682 571	98 542	1 222 251	-	-	13 287 651

17. 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.

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

	BudaPart Ballerus Kft.	BudaPart Tilia 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	-	-	17 622 616	31 879 256	70 630 011	120 131 883
Elismerés árbevételként	-	-	-39 446 669	-35 300 004	-	-74 746 673
Árfolyamhatás	-	-	-782 091	-288 548	-4 170 889	-5 241 528
2024. június 30.	-	-	2 377 157	5 508 137	199 694 923	207 580 217

18. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2024. június 30.	2023. december 31.
Éven túli garanciális visszatartások	272 373	288 371
NKP kötvény prémium érték éven túli lejáratú része	2 371 111	2 673 681
Összesen	2 643 484	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 - lejáratáig. A garanciális visszatartások következő évben lejáró, éven belül esedékes részleteit az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között mutatjuk ki.

19. Céltartalékok

	Hosszú lejáratú céltartalék	Rövid lejáratú céltartalék	Összesen
2023. január 1.	113 359	13 571	126 930
Képzés	-	1 369	1 369
Feloldás	-	-	-
Árfolyamkülönbözet	-	-	-
2023. december 31.	113 359	14 940	128 299
Képzés	-	-	-
Feloldás	-113 359	-	-113 359
Árfolyamkülönbözet	-	-	-
2024. június 30.	-	14 940	14 940

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 és amelyet 2024 első félévében feloldott. További 14.940 EUR értékben vállalkozónak kifizetett előleg fedezetére képzett céltartalékkal rendelkezett, amelyet a rövid lejáratú kötelezettségek között mutat ki.

20. Szállítók

A Csoport kizárólag harmadik felekkel szembeni szállítói kötelezettségekkel rendelkezett 2024. június 30-án.

21. Adófizetési kötelezettségek

	2024. június 30.	2023. december 31.
Társasági adó	2 534 398	2 687 039
Helyi iparüzési adó	941 331	401 587
Innovációs járulék	142 296	63 703
Összesen	3 618 025	3 152 329

22. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2024. június 30.	2023. december 31.
Elhatárolt működési költségek	878 594	501 181
Bérek és járulékok	96 471	108 201
Egyéb adók és járulékok	179 790	2 777 814
Garanciális visszatartások	272 373	288 371
NKP kötvény prémium érték rövid lejáratú része	364 756	376 525
Összesen	1 791 984	4 052 092

23. Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevétel

	2024. június 30.	2023. június 30.
Számlázott bérleti díj	2 596 196	1 685 307
Bérleti díjmentes időszakok miatti módosítás	109 898	-
Bérleti díj	2 706 094	1 685 307
Szolgáltatási díj	1 488 251	1 195 653
Bérlemények egyedi kialakítási díja	62 539	175 810
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	74 746 672	33 156 145
Ügyfelekkel kötött szerződésekből származó bevétel	76 297 462	34 527 608
Szállodai szolgáltatás bevételei	2 257 699	-
Bérleti díjak, ügyfelekkel kötött szerződések és szállodai szolgáltatások bevétele	81 261 255	36 212 915

- (a) A Csoport már befejezett, működő, bérbeadott befektetési ingatlanaiból (a Kopaszi Gát Zrt. különböző létesítményei, a Bpart Aspius Kft. és a BudaPart Silurus Kft. irodaházai, illetve az egyes lakóingatlanok aljában lévő üzlethelyiségek) származó bérleti díjak
- (b) A bérbeadott ingatlanokkal kapcsolatos különböző szolgáltatások díjai, jellemzően a továbbbszámlázott közműködési költségek, illetve az ingatlanok fenntartásával, karbantartásával, illetve a bérletők által igényelt egyéb szolgáltatásokkal kapcsolatos díjak.
- (c) A Bpart Aspius Kft. és a BudaPart Silurus Kft. irodaház bérletői által a bérbevetett területek egyedi kialakításával kapcsolatos díjak 2024. első félévében.
- (d) Elsősorban a BudaPart Carassius Kft, a Bpart Lucius Kft által fejlesztett lakóépületek egységeiből (lakás, tároló, parkoló) származó bevétel.
- (e) A BudaPart Barbus Kft. által 2023. második felében megnyitott szálloda bevételei.

24. Nettó bérleti díj

	2024. június 30.	2023. június 30.
Bérleti díj	2 706 094	1 685 307
Szolgáltatási díj	1 488 251	1 195 653
Bérlemények egyedi kialakítási díja	62 539	175 810
Bérbeadással kapcsolatos bevételek	4 256 884	3 056 770
Továbbbszámlázott közműködési költségek	-1 428 303	-1 070 665
Ingatlan működtetési költségek	-	-439 964
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-62 539	-175 810
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-1 490 843	-1 686 439
Nettó bérleti díj	2 766 041	1 370 331

25. Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek

	2024. június 30.	2023. június 30.
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-62 539	-175 810
Karbantartás	-	-178 401
Továbbszámlázott közműdíj	-1 428 303	-728 864
Ingatlan üzemeltetés	-	-603 363
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-1 490 843	-1 686 439

26. Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége

	2024. június 30.	2023. június 30.
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége		
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	74 746 672	33 156 145
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	-48 167 956	-22 367 130
Kulcsrakész ingatlanok eladásának nyeresége	26 578 716	10 789 015
Eladott/átadott infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	-563 896	-
Eladott/átadott infrastruktúrafejlesztés vesztesége	-563 896	-
Egyéb ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos bevételek és költségek	-472 800	-294 802
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége	25 542 020	10 494 213

- (a) A Csoport jelenleg nyolc kulcsrakész (BudaPart Albellus Kft., BudaPart Stellata Kft., Bpart Gavia Kft. és Bpart Tower Kft., BudaPart Ballerus Kft., BudaPart Tilia Kft., BudaPart Carassius Kft. és Bpart Lucius Kft.) társasházat fejezett már be, amelyek már eladott egységeit a Csoport bevételként elismerte. A 2023. első félévi bevételek döntő többsége a BudaPart Tilia Kft. lakóépületében eladott egységek átadásából, kisebb részt a BudaPart Ballerus Kft. még készleten lévő egységeinek az eladásából származott, míg a 2024. első félévi bevételek többsége a BudaPart Carassius Kft és a Bpart Lucius Kft egységeinek, kisebb részt a BudaPart Tilia Kft. még megmaradt egységeinek az eladásából származott.
- (b) A Kopaszi Gát Zrt. térítés mentesen adott át közműfejlesztéseket, illetve egy orvosi rendelőt a XI. kerületi Önkormányzatnak.

27. Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek

	2024. június 30.	2023. június 30.
Közvetítői díj	77 049	34 746
Céltartalék veszélyes hulladék eltávolítási költségeire	167 174	-
Céltartalék képzés	167 174	-
Nem aktivált infrastruktúra és egyéb projekt költségek	-712 621	-343 418
Nettó céltartalék ráfordítás	-545 446	-343 418
Megtérített kötbér	-	17 238
Fizetett kötbér	-4 402	-3 368
Nettó kötbér bevétel	-4 402	13 869
Összesen	-472 800	-294 802

28. Szállodai szolgáltatások eredménye

	2024. június 30.	2023. június 30.
Szállodai szolgáltatások bevételei	2 257 699	-
Közműdíjak	-255 011	-
Bérek és járulékok	-555 898	-
Étel és ital alapanyagok	-103 012	-
Egyéb anyagköltség	-434 335	-
Takarítás és üzemeltetési díj	-77 266	-
Szállodai szolgáltatások közvetlen költségei	-1 425 522	-
Szállodai szolgáltatások eredménye	832 177	-

A BudaPart Barbus Kft. által fejlesztett szálloda a Radisson üzemeltetése alatt 2023. augusztusában megkezdte működését.

29. Adminisztrációs költség

	2024. június 30.	2023. június 30.
Szakértői díj	-53 543	-377 927
Adók	-397 313	-332 182
Értécsökkenés*	-	-46 082
Követelések értékvesztése	-12 409	-
Közműdíj	-278 770	-420 242
Audit és egyéb könyvelési díjak	-29 262	-84 083
Jogi költségek	-84 434	-
Bérek és járulékok	-454 758	-495 881
Biztosítás	-20 636	-17 666
Bérleti díjak	-67 315	0
Egyéb	-559 357	-320 396
Adminisztrációs költségek	-1 957 796	-2 094 459

*Tekintettel arra, hogy a Csoport saját használatú ingatlanként tekint a BudaPart Barbus Kft, tulajdonában álló szállodára, amelyre 2024. január 1-től értékvesztést számol el, az értékvesztés már jelentős tétellé vált a Csoport számára, amelyet az eredménykimutatásban külön soron mutatunk be.

30. Pénzügyi eredmény

	2024. június 30.	2023. június 30.
Kamatbevétel	6 067 197	6 333 835
Realizált árfolyamnyereség	18 267	212 317
Nem realizált árfolyamnyereség	-	45 745
Pénzügyi bevétel	6 085 464	6 591 897
Kamatráfordítások összesen	-5 254 555	-2 688 357
Realizált árfolyamvesztés	-434 647	-2 408
Nem realizált árfolyamvesztés	-686 994	-1 766 750
Pénzügyi ráfordítás	-6 376 196	-4 457 515
Pénzügyi eredmény	-290 733	2 134 381

31. Nyereségadók

A nyereségadókból fakadó követelések és adókötelezettségek a következőképpen alakultak:

	2024. június 30.	2023. december 31.
Nyereségadó követelések:	841 447	456 967
Nyereségadó kötelezettségek:	-3 618 025	-3 152 329
Nyereségadók nettó egyenlege	-2 776 578	-2 695 361

	2024. június 30.	2023. december 31.
Halasztott adó követelés	153 538	110 780
Halasztott adó kötelezettség	-3 046 392	-2 815 594
Nettó halasztott adó összesen	-2 892 853	-2 704 814

A jövedelemadó a 2024. és 2023. június 30-án végződő időszakokban az alábbi elemekből állt:

	2024. június 30.	2023. június 30.
Társasági adó	2 600 475	1 230 131
Helyi iparüzési adó	1 001 832	405 435
Innovációs járulék	129 851	-
Halasztott nyereségadó	71 445	64 671
Jövedelemadók összesen	3 803 604	1 700 237

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

32. 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 árnak. Az árképzés megfelel az OECD Irányelveknek a szokásos piaci feltételeknek megfelelően.

32.1. 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 „16.1 Beruházási és fejlesztési bankhitelek” jegyzet tartalmaz.

33. 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:

	2023. június 30.	2023. december 31.
Hosszú lejáratú bankhitelek:	60 807 857	107 145 329
Rövid lejáratú bankhitelek:	13 287 651	11 786 275
Bankhitelek összesen:	74 095 508	118 931 603
Kötvénykötelezettségek:	86 382 746	91 754 865
Pénzeszközök és pénzegyenértékesek:	-170 332 404	-151 040 770
Nettó idegen tőke:	-9 854 150	59 645 698
Saját tőke összesen:	162 652 992	137 903 487
Nettó idegen tőke/ saját tőke:	-6%	43%
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	207 580 217	167 436 535
Nettó idegen tőke ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségekkel együtt	197 726 067	227 082 233
Kiegészített nettó idegen tőke/ saját tőke:	122%	165%

Hitelezési kockázat

A Csoport számos irodaházi bérletnek 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 késétségi napszámot meghaladó vevőkövetelések állománya kerül értékesztésként elszámolásra. A Csoport historikus tapasztalatok alapján úgy értékeli, hogy a 360 napot meghaladó késétségi napszámmal rendelkező vevőkövetelések 100%-os értékesztése megfelelően konzervatív megközelítést jelent.

Az irodaházak és egyéb bérbeadandó épületek és építmények esetében a bérlők fizetési kockázatát kezeli a Csoport. A bérleket minden esetben céginformációs adatbázisból, historikus pénzügyi beszámolójuk, nyilvánosan elérhető adatok, versenyhelyzetük, piaci pozíciójuk alapján előminősíti és csak ezt követően köt velük előbérleti szerződést, 3 havi bérleti díjnak megfelelő kaució vagy bankgarancia biztosításával együtt. Az irodaházak többségében multi-tenant jellegűek, azaz több bérlet részére adja ki a Csoport az irodaházakat, ezzel porlasztva a bérleti kockázatot. A bérlelak bonitásvizsgálata, 3 havi kaució és a több bérlet bérbeadási stratégia megfelelő szintre mérsékli a bérlelak esetleges nemfizetési kockázatát. A bérlelak minden esetben előre fizetik ki a bérleti díjakat.

A társasházfejlesztési projekteknél a vevők fizetési kockázatát megfelelően kezeli a Csoport. A társasház projekteknél rendszerint egy társasházban 100-200 lakásegységet értékesít a Csoport, így a vevőkockázat megfelelően porlasztott. Vevőkoncentráció nem jellemző, általában legfeljebb 1-2 lakást vásárol egy vevő. A vevőktől jellemzően 20% foglalót és előleget kér a Csoport el előre az adásvételi előszerződések megkötése során, így biztosított a vevő visszalépési kockázata.

Kamatkockázat

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

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

Likviditási kockázat

A Csoport működéséhez és az új ingatlanprojektek elindításához és megvalósításhoz szükséges forrást a Csoport minden esetben megfelelően biztosítja tőkéből, tagi kölcsönből és bankhitelből. A Csoport mind 2023, mind 2024. június 30-án megfelelt minden előírt mutatónak.

Földrajzi terület kockázata

A Csoport kizárólag Magyarország területén működik.

Ország kockázat

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

Árfolyamkockázat

A Kopaszi Gát 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 társasházak fejlesztésre alapított projektársaságok, valamint Budapest Amarus Kft. könyvelési pénzneme a forint. Ezen társaságok ingatlan adásvételi szerződéseiket forint alapon kötik, banki, illetve tulajdonosi kölcsöneit szintén forintban veszi fel és törleszti.

Adókockázat

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

Ukrán háborús helyzet hatása

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

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

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

35. Mérleg fordulónap utáni események

A Budapest Asset Management Kft. fővállalkozói szerződést kötött a Market Építő Zrt.-vel lakóház fejlesztésére.

A tulajdonosok határozatot hoztak, hogy a következő 4 társaságot 2024. október 1-i dátummal beolvasztják a BudaPart Ballerus Kft-be:

- BudaPart Albellus Kft.
- BudaPart Stellata Kft.
- Bpart Tower Kft.
- Bpart Gavia Kft.

36. Felelősségvállaló nyilatkozat

Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a Csoport legjobb tudása szerint elkészített 2024. június 30-i évközi konszolidált beszámoló valós és megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről a 2024. június 30-án záródó hat hónapos időszakra vonatkozóan.

37. A konszolidált pénzügyi kimutatások jóváhagyása

A Kopaszi Gát Zrt. 2024. június 30-án végződő hat hónapos időszakra vonatkozó évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat a vezetőség 2024. szeptember 27-én elfogadta és előterjesztette a tulajdonosok jóváhagyására.