

NYILATKOZAT

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

- az alkalmazandó számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített 2022. évre vonatkozó beszámoló valós és megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- a Kopaszi Gát Zrt. menedzsmentjének jelentése a 2022-es üzleti évről megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, bemutatva a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2023. április 28.

Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviselet: Fodor Tamás fejlesztési vezérigazgató és
Nagy Gábor gazdasági vezérigazgató együttes
képviseleti jogosultsággal

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Zrt.

a vállalkozás megnevezése

1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em

a vállalkozás címe

2022. évi

ÉVES BESZÁMOLÓ

Keltezés: Budapest, 2023. április 28.

PH.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Zrt.
2022. december 31.
MÉRLEG

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EUR-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	0	144 212 951
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	0	3 783
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
05.	3. Vagyoni értékű jogok	0	346
06.	4. Szellemi termékek	0	3 437
07.	5. Üzleti vagy cégérték	0	0
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	0	59 500 705
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	40 907 789
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	110 152
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	107 876
14.	4. Tenyészállatok	0	0
15.	5. Beruházások, felújítások	0	18 235 271
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	0	139 617
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sorok)	0	84 708 463
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	21 985 465
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	62 722 998
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0	0
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
23.	5. Egyéb tartós részesedés	0	0
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
29.	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	0	53 585 879
30.	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	0	48 781
31.	1. Anyagok	0	391
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
33.	3. Növedék-, hízó és egyéb állatok	0	0
34.	4. Késztermékek	0	0
35.	5. Áruk	0	48 390
36.	6. Készletekre adott előlegek	0	0
37.	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sorok)	0	9 568 112
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	0	667 729
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	7 765 725
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal sz.	0	0
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	224 735
42.	5. Váltakövetelések	0	0
43.	6. Egyéb követelések	0	909 923
44.	7. Követelések értékelési különbözete	0	0
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	0	0
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
49.	3. Egyéb részesedés	0	0
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sorok)	0	43 968 986
54.	1. Pénztár, csekkek	0	572
55.	2. Bankbetétek	0	43 968 414
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	1 818 635
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	1 117 986
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0	139 319
59.	3. Halasztott ráfordítások	0	561 330
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)	0	199 617 465

Keltezés: Budapest, 2023. április 28.

P.H.

Nagy László
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Zrt.
2022. december 31.
MÉRLEG

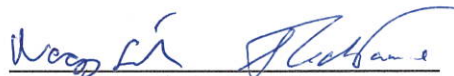
MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EUR-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
61.	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71.sor)	0	66 997 133
62.	I. JEGYZETT TŐKE	0	4 220 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
65.	III. TŐKETARTALÉK	0	23 082 319
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	0	39 713 063
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0
68.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	0	0
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	0	-18 249
72.	E. Céltartalékok (73.-75. sorok)	0	126 930
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	113 359
75.	3. Egyéb céltartalék	0	13 571
76.	F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)	0	125 938 070
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. sorok)	0	0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
79.	2. Hátrasorolt köt. jelentős tulajdoni részes. viszonyban lévő vállalk. sz.	0	0
80.	3. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. sz.	0	0
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sorok)	0	86 071 206
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0	86 071 206
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
89.	7. Tartós köt. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	0	0
90.	8. Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	0	0
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)	0	39 866 864
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
94.	- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0
95.	2. Rövid lejáratú hitelek	0	0
96.	3. Vevőktől kapott előlegek	0	0
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	1 427 212
98.	5. Váltótartozások	0	0
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	2 296 264
100.	7. Rövid lejáratú köt. jelentős tulajdoni részes. viszonyban lévő vállalk. sz.	0	0
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részes. viszonyban lévő vállalkozással s	0	34 774 711
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	1 368 677
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások	0	6 555 332
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	839 860
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	0	5 677 695
108.	3. Halasztott bevételek	0	37 777
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	0	199 617 465

Keltezés: Budapest, 2023. április 28.

PH.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Zrt.
2022. december 31.
EREDMÉNYKIMUTATÁS

EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összkieltség eljárással)

adatok EUR-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	1 495 322
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	0	1 495 322
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)	0	0
III.	Egyéb bevételek	0	958 396
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0
05.	Anyagkieltség	0	33 362
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	0	1 552 162
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	0	4 395
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	404 829
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	0	1 994 748
10.	Bérlői költség	0	208 169
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	6 530
12.	Bérlőárak	0	28 144
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	0	242 843
VI.	Értékcsökkenési leírás	0	88 140
VII.	Egyéb ráfordítások	0	83 420
	Ebből: értékvesztés	0	0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.-III.-IV.-V.-VI.-VII.)	0	44 567
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	2 796 045
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	1 341 176
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	39 503
	Ebből: értékelési különbözet	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	0	2 835 548
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) sz. ráf., árf.v	0	0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	1 971 176
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	69 452
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztés	0	0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	777 759
	Ebből: értékelési különbözet	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	0	2 748 935
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	0	86 613
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	0	131 180
X.	Adófizetési kötelezettség	0	149 429
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	0	-18 249

Keltezés: Budapest, 2023. április 28.

PH.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2022.12.31-i Éves beszámolóhoz

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

A. A VÁLLALKOZÁS ÉS A SZÁMVITELI POLITIKA BEMUTATÁSA

1. A VÁLLALKOZÁS ISMERTETÉSE

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

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

Jegyzett tőke a fordulónapon 4 220 000 €.

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

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

A Társaság operatív vezetését Nagy Gábor (1138 Budapest, Sólyatér utca 4/A ép. 6em.4.) gazdasági vezérigazgató és Fodor Tamás (2000 Szentendre, Sztaravodai út 51. 1.) fejlesztési vezérigazgató látják el.

A Társaság tulajdonosi szerkezete a fordulónapon a következő:

Tulajdonos megnevezése	Székhely	Tulajdoni hányad	Szavazati arány
Market Asset Management Zrt.	1123 Budapest, Alkotás 55-61.	16,5%	16,5%
4Z Investments Zrt.	1122 Budapest, Városmajor utca 13. 6. em.	26%	26%
DAM Invest Kft.	1011 Budapest, Ponty utca 16. alagsor 1.	41,75%	41,75%
Sinus Investment Zrt	1026 Budapest, Gábor Áron utca 4. 3. em. 2. ajtó	15,75%	15,75%
Összesen:		100 %	100 %

Az éves beszámoló aláírására együttesen jogosultak:

N é v	Beosztás	Lakcím
Nagy Gábor	gazdasági vezérigazgató	1138 Budapest, Sólyatér utca 4/A ép. 6em.4.
Fodor Tamás	fejlesztési vezérigazgató	2000 Szentendre, Sztaravodai út 51. 1.

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

2. A SZÁMVITELI POLITIKA BEMUTATÁSA

a.) Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a **kettős könyvvitel** szabályait alkalmazza, könyveit pedig **euróban** vezeti. A beszámoló készítésének időpontja jelen beszámolónál 2023. április 28., a beszámoló fordulónapja 2022. december 31. Az éves beszámoló a magyar számviteli törvénnyel összhangban készült. A Társaság összköltség eljárással állapítja meg az üzleti tevékenység eredményét. A mérlegét a számviteli törvényben meghatározott „A” változatú mérlegszerű formában, szerkezetben és előírásban készíti.

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

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

b.) A számviteli politikában meghatározott kritériumok ismertetése

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

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

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

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

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

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

A Társaság az értékcsökkenési leírást az amortizálható immateriális javak és tárgyi eszközök hasznos élettartama, rendeltetésszerű használati ideje alatt, a terv szerinti értékcsökkenési módszer alkalmazásával időarányosan, illetve a kis értékű eszközöket illetően használatbavételkor egy összegben számolja el.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2022.12.31-i Éves beszámolóhoz

A számviteli alapelvektől a Társaság 2022-ben nem tért el.

Könyvvizsgálat

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

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

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

A 2022. évi Éves beszámoló könyvvizsgálati díja 15 525 + ÁFA.

II. SPECIFIKUS RÉSZ

A. KÜLSŐ ESEMÉNYEK, MELYEK HATÁSSAL VANNAK AZ ÜZLETMENETRE

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

2022. április 29-én hatályba lépett a 166/2022 (IV.28.) Kormány rendelet, mely a Budapest területét **rozsdaovezetnek** jelöli ki.

Új, rozsdaovezeti besorolás lényege:

Az– általános szabályoktól függetlenül – a rozsdaovezeti többalakos lakóingatlanban kialakított (150 m²-nél kisebb hasznos alapterületű) lakások értékesítése jelenleg 5% áfa fizetési kötelezettséget keletkeztet.

B. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK

1. IMMATERIÁLIS JAVAK

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

Megnevezés	Nyitó állomány bruttó érték 2022.10.01	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány bruttó érték
Vagyoni értékű jogok	364	-	-	364
Szellemi termékek	4 069	-	-	4 069
Bruttó érték összesen	4 433	0,00	0,00	4 433

Megnevezés	Bruttó érték	Tárgyévi ÉCS	Eddig elszámolt ÉCS	Nettó érték
Vagyoni értékű jogok	364	17	-	347
Szellemi termékek	4 069	633	-	3 436
Bruttó érték összesen	4 433	650	0,00	3 783

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2022.12.31-i Éves beszámolóhoz

2. TÁRGYI ESZKÖZÖK

A tárgyi eszközök tárgyévi összetétele és változása az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	Nyitó állomány bruttó érték 2022.10.01	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány bruttó érték
Ingatlanok	40 971 691	0	0	40 971 691
Műszaki berendezések, gépek, járművek	121 293	0	0	121 293
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	113 780	6 543	0	120 323
Beruházások	13 817 914	5 479 854	1 062 497	18 235 271
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	139 617
Bruttó érték összesen	55 194 065	5 486 397	1 092 267	59 588 195

Megnevezés	Bruttó érték	Tárgyévi ÉCS	Eddig elszámolt ÉCS	Nettó érték
Ingatlanok	40 971 691	63 902	0	40 907 789
Műszaki berendezések, gépek, járművek	121 293	11 141	0	110 152
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	120 323	12 447	0	107 876
Beruházások	18 235 271	0	0	18 235 271
Beruházásokra adott előlegek	139 617	0	0	139 617
Bruttó érték összesen	59 588 195	87 490	0	59 500 705

3. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK

A Társaság befektetett pénzügyi eszközei a fordulónapon a következők:

Részesedés leányvállalatban	Székhelye	Névérték	Részesedés	Bekerülési érték (EUR)
Bpart Gavia Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 119 €
Bpart Tower Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 495 €
Budapart Albellus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 495 €
Budapart Stellata Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 495 €
Budapart Aspius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	10 000 000 EUR	100%	10 000 000 €

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2022.12.31-i Éves beszámolóhoz

Budapart Ballerus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000,00 Ft	100%	7 495 €
Bpart Lucius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	1 203 000 000 Ft	100%	3 005 622 €
Budapart Barbus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 080 000 EUR	100%	3 080 000 €
Budapart Silurus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	10 000 EUR	100%	10 000 €
Budapart Carassius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	1 205 000 000 Ft	100%	3 010 619 €
Budapart Tilia Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	1 118 000 000 Ft	100%	2 793 255 €
Budapart Asset Management Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 495 €
Budapart Társasházkezelő Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	16 560 000 Ft	100%	41 375 €
Összesen				21 985 465 €

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	2022.12.31
Budapart Carassius Kft.	3 289 403 EUR
Bpart Aspius Kft.	28 031 449 EUR
Budapart Tilia Kft.	6 813 989 EUR
Budapart Barbus Kft.	7 483 147 EUR
Budapart Silurus Kft.	12 437 005 EUR
Bpart Lucius Kft.	4 668 005 EUR
Összesen:	62 722 998 EUR

BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK

ÖSSZESEN:

84 708 463 EUR

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

2. FORGÓESZKÖZÖK

1. KÉSZLETEK

A készletek könyv szerinti értéke a fordulónapon 48 781 €, melyből 391 € munkaruha, 48 390 € közvetített szolgáltatás, projektcégek által megtérítendő szolgáltatások értéke.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2022.12.31-i Éves beszámolóhoz

2. KÖVETELÉSEK

	2022.12.31
Követelések	9 568 112
· vevők	667 729
· követelések kapcsolt vállalkozással szemben	7 765 725
· követelések jelentős tul. részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	224 735
· egyéb követelés	909 923
· szállítói előleg	984
· átsorolás szállítókba	-
· adott kaució, foglaló	23 773
· fedezetkezelő	568 317
· egyéb	316 849

3. ÉRTÉKPAPÍROK

A Társaság fordulónapon értékpapírral nem rendelkezett.

4. PÉNZESZKÖZÖK

	2022.12.31
Pénzeszközök	43 968 986
· készpénz	572
· bankbetét	43 968 414

3. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	2022.12.31
Aktív időbeli elhatárolások	1 818 635
Bevételek	1 117 986
· kölcsön járó kamata (leányvállalati kölcsön)	976 282
· holding díj bevétel (leányvállalatokkal szemben elszámolt bevétel)	0
· bérleti díj bevétel	141 704
Költségek, ráfordítások	139 319
Halasztott ráfordítások	561 330

4. SAJÁT TŐKE

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

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2022.12.31-i Éves beszámolóhoz

Tőkeelem	2022.10.01. Nyitó	változás	2022.12.31
Jegyzett tőke	4 220 000		4 220 000
Tőketartalék	23 082 320		23 082 319
Eredménytartalék	39 713 063		39 713 063
Értékelési tartalék			
Adózott eredmény	-	-	18 249
Saját tőke	67 015 383		66 997 133

5. CÉLTARTALÉKOK

A Társaság 113 359 € értékben tart nyilván céltartalékot veszélyes hulladék elszállítási szerződéses kötelezettségéhez kapcsolódóan, valamint 13 571 € értékben szolgáltatásnyújtással nem ellentételezett, de megfizetett előleg fedezetére.

6. KÖTELEZETTSÉGEK

1. Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettség a tárgyévben sem volt.

2. Hosszú lejáratú kötelezettségek

	2022.12.31
Tartozás kötvénykibocsátásból	86 071 206
Tartós kötelezettség jelentős tul. részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	
Hosszú lejáratú kötelezettségek	86 071 206

A Kopaszi-csoport az átalakulást megelőzően a tárgyév elején megszerezte a B+ rating minősítést, mely alapján NKP konstrukcióban kötvényt bocsátott ki.

A kötvény össznévértéke 34.450.000.000 Ft. Kibocsátás napja: 2022. január 31. Futamideje 10 év, 2022. január 31-től 2032. január 31-ig.

Kötvények darabszáma: 689 db, névértéke kötvényenként 50.000.000 Ft.

Kamatláb: évi 5,75 %

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

A hosszú lejáratú kötelezettségek változását a kötvény ártértékelése adja, mely jelentős mértékű.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2022.12.31-i Éves beszámolóhoz

3. Rövid lejáratú kötelezettségek

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

	2022.12.31
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen:	39 866 864
· Rövid lejáratú hitelek	
· Szállítók	1 427 212
· Rövid lej. kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (leányvállalati kölcsön)	2 296 264
· Rövid lej. kötelezettség jelentős tulajdoni rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	
· Rövid lej. Kötelezettség egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	34 774 711
o kölcsön	
o átsorolt szállító	
· Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	1 368 677
· helyi iparüzési adó kötelezettség	3 899
· innovációs járulék	-
· TAO	149 429
· Áfa	166 073
· bérbeadott ingatlan kaució	157 279
· vevő átsorolás	-
· költségvetési befizetési kötelezettségek (munkabérhez kapcsolódó)	21 641
· munkabér	31 132
· garanciális visszatartás	811 481
· egyéb	27 743

7. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

A Társaság 6 555 332 € passzív időbeli elhatárolást számolt el az alábbiak szerint:

	2022.12.31
Bevételek elhatárolása	839 860
· bérleti díj bevétel	514 085
· költséggel nem ellentételezett bevétel elhatárolása	186 094
· befolyt kártérítés költséggel nem ellentételezett része	139 681
Költségek, ráfordítások elhatárolása	5 677 695
· fizetendő kamat jelentős tulajdonosi viszonyban lévő vállalkozással szemben	
· fizetendő kamat kapcsolt vállalkozás	99 966
· hitelkamat	
· könyvvizsgálat díja	48 949
· egyéb költség elhatárolás	215 765
· kötvény kamat	4 497 744
· Egyéb részesedési visz. Szembeni kamat	815 271
Halasztott bevétel	37 777

C. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

A Társaság átalakulása miatt az eredménykimutatásban a tárgyévi adatok 2022.10-2022.12. hónapra vonatkoznak, így az adatok összehasonlíthatósága nem mutatható be. Árbevétel és üzemi költségek tekintetében az adatok időarányosan számolva a Társaság szokásos üzemi eredmény szintjét tükrözik, de a pénzügyi műveletek tekintetében az árfolyamkockázatból, és nagyrészt a kötvény árfolyamnyereségéből adódó jelentős összegek teljes évre vetítve nem az arányos mértéket mutatják.

1. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE

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

Bérleti díjak

A Társaság a saját tulajdonában álló ingatlanjai bérbeadásából bérleti díjra tesz szert. A bérleti szerződések nem járnak a bérbeadott ingatlanok tulajdonjogából fakadó előnyök és kockázatok bérlőknek való átadásával.

A bérleti szerződésekből fakadó bérleti díjat, annak működési jellegére való tekintettel, a Társaság a bérleti szerződés futamideje alatt időarányosan számolja el bevételként, kivéve az esetleges bérleti díjakat, amelyeket akkor számol el a Társaság, amikor azok ténylegesen felmerülnek.

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

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

Vevői szerződésekből származó bevételek

Bérlőknek nyújtott szolgáltatásokból származó bevételek

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

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

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2022.12.31-i Éves beszámolóhoz

A Társaságnak exportból származó árbevétele nem volt, belföldi értékesítésből 1 495 322 € árbevételt realizált az alábbiak szerint:

	2022.10.01-2022.12.31
Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés bevétele	234 549
Ingatlan üzemeltetési díj	87 961
Projekt menedzsment díj	170 000
Projektcégek (leányvállalatok) áthárított projektelőkészítési költségekből származó bevétel	421 326
Közüzemi díjak	169 029
Áru értékesítés	
Egyéb közvetített szolgáltatás bevétele	404 122
Egyéb árbevétel	8 335
Összesen:	1 495 322

2. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE

Aktivált saját teljesítmény a tárgyévben nem volt.

3. EGYÉB BEVÉTELEK

A Társaság 2022.10.01-2022.12.31-ig tartó időszakban 957 521 € veszélyes hulladék mentesítése okán kapott kártérítést és 873 EUR kerekítés miatti különféle egyéb bevételt, összesen 957 521 EUR egyéb bevételt számolt el.

4. ÜZEMI KÖLTSÉGEK

	2022.10.01-2022.12.31
Anyagköltség	33 362
· közüzemi díjak	24 298
· nyomtatvány, irodaszer	2 620
· üzemanyag	4 156
· egyéb anyag	2 288
Igénybe vett szolgáltatások	1 552 162
· vagyonvédelem	55 623
· karbantartás	17 710
· üzemeltetés	11 240
· internet, telefon	2 193
· könyvvizsgálat	49 983
· kertészet	144 121
· szennyvízdíj	3 912
· szállítás	1 134
· tűzvédelem	859
· takarítás	8 537
· egyéb szakértői díj	53 612
· ingatlan szakértői díj	343

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2022.12.31-i Éves beszámolóhoz

· gazdasági jellegű szakértői díjak	28 658
· ügyvédi munkadíj	6 846
· hasznosítási projektmanagement díja	112 660
· egyéb szolgáltatás	60 028
· bérleti díjak	37 182
· alvállalkozói teljesítések	957 521
Egyéb szolgáltatások	4 395
· hatósági díjak	532
· bankköltség	2 958
· biztosítás	893
· egyéb	12
Eladott áruk beszerzési értéke	-
Eladott (közvetített) szolgáltatások	404 829
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	1 994 748
· bérköltség	208 169
· személyi jellegű egyéb kifizetések	6 530
· bérjárulékok	28 144
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	242 843
Értékcsökkenés	88 140
Egyéb ráfordítások	83 420
· késedelmi, önell. pótlék	2 890
· építményadó	16 504
· iparűzési adó	21 143
· telekadó	21 293
· egyéb	21 590
Üzemi költségek összesen:	2 409 151

5. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE

A Társaság pénzügyi műveletekből 86 613 € nyereséget realizált:

	2022.10.01-2022.12.31
· kapott, járó kamatok	2 796 045
o ebből leányvállalatoktól kapott	1 341 176
· nyereség jellegű árfolyamkülönbözet	39 503
Pénzügyi műveletek bevétele összesen:	2 835 548
· fizetendő kamatok bankhitel	1 971 176
· fizetendő kamat kapcsolt és jelentős tulajdonosi rész. viszonyban lévő vállalkozás	69 452
· árfolyamvesztesség - átértékelési különbözet	777 759
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen:	2 748 935
Pénzügyi műveletek eredménye	86 613

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2022.12.31-i Éves beszámolóhoz

6. TÁRSASÁGI ADÓ

A Társaság adózás előtti eredménye 131 180 €, társasági adó fizetési kötelezettsége 149 429 €, részletezve az alábbiak szerint:

	EUR	eFt
Adózás előtti eredmény	131 180	52 505
Adózás előtti eredményt csökkentő tételek	48 700	19 492
· Tao tv. sz. értékcsökkenés és tárgyi eszköz kivezetési érték	48 700	19 492
· kapott osztalék	0	0
· bejelentett részesedés nyeresége	0	0
· hosszúlej.kötel.átértékelése miatt keletkezett árf.nyereség	0	0
Adózás előtti eredményt növelő tételek	3 238 170	1 296 077
· várható kötelezettségekre, költségekre képzett céltartalék	-	0
· Sztv. szerint elszámolt értékcsökkenés, eszközök kivezetési értéke	88 140	35 278
· nem a vállalkozás érdekében felmerült költség (debt-push-down)	6 530	2 614
· kötelezettségnek a hosszú lejáratú kötelezettségek közül való kikerüléskor a 7. § (1) bek dzs) szerinti adóalap csökkentésként elszámolt összeg arányos része	3 140 862	1 257 130
· adóévben visszatérítési kötelezettség nélkül adott támogatás, juttatás, véglegesen átadott pénzeszköz, térítés nélkül átadott eszköz	-	0
egyéb adóalap növelő	-	0
· késedelmi pótlék	2 638	1 056
Elhatárolt veszteség	1 660 325	664 545
Adóalap	1 660 325	664 545
Társasági adó (9%)	149 429	59 809

alkalmazott euró árfolyam: 400,25

ADÓZOTT EREDMÉNY FELHASZNÁLÁSA

A tárgyévi adózott eredmény eredménytartalékba kerül elhelyezésre.

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Átlagos statisztikai állományi létszám: 14 fő

Béreköltség: 208.169 EUR

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

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2022.12.31-i Éves beszámolóhoz

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

2. számú melléklet - cash flow-kimutatás

Budapest, 2023. április 28.


.....

Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató


.....

Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2022.12.31-i Éves beszámolóhoz

1. sz. melléklet

AZ EREDMÉNY ÉS A JÖVEDELMEZŐSÉG ALAKULÁSA

2022.október 01-2022.december 31.

adatok EUR-ban	
AZ EREDMÉNY FŐBB ÖSSZETEVŐI	TÁRGY ÉV
Üzemi tevékenység eredménye	44 567
Pénzügyi műveletek eredménye	86 613
Adózás előtti eredmény összesen	131 180
Adófizetési kötelezettség	149 429
Adózott eredmény	-18 249

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	TÁRGY ÉV
Árbevétel arányos üzemi eredmény	$\frac{\text{Üzemi tev. eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	$\frac{\text{Er. A}}{\text{Er. I.}}$	2,98%
Tőkearányos adózott eredmény	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	$\frac{\text{Er. D}}{\text{D.}}$	-0,03%
Eszközhatékonyság	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Teljes eszközállomány}}$	$\frac{\text{Er. D}}{\text{A+B+C}}$	-0,01%

A Társaság átalakulása miatt a jövedelmi helyzetét nem teljes évre mutatjuk be. Emiatt a fentiek előző évi adatokat nem tartalmaznak.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2022.12.31-i Éves beszámolóhoz

Kopaszi Gát Zrt.

A KÖLTSÉGSZERKEZET ALAKULÁSA ("A")

2022.október 01-2022.december 31.

Megnevezés	Tárgyév	
	EUR	%
Nettó árbevétel	1 495 322	-
Saját termelésű készletek állományváltozása		-
Saját előállítású eszközök aktivált értéke		-
Bruttó árbevétel (termelési érték)	1 495 322	-
Egyéb bevétel	958 396	-
Összes árbevétel	2 453 718	
Anyagköltség	33 362	
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 552 162	
Egyéb szolgáltatások értéke	4 395	
Eladott áruk beszerzési értéke		
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	404 829	
Anyagjellegű ráfordítások összesen	1 994 748	
Béreköltség	208 169	
Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 530	
Bérjárulékok	28 144	
Személyi jellegű ráfordítások összesen	242 843	
Értékcsökkenési leírás	88 140	
Egyéb ráfordítások	83 420	
Összes költség és ráfordítás	2 409 151	
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	44 567	

Az adatok az átalakulást követő bevételek illetve ráfordítások. A jelen adatok a normál üzletműködést mutatják, jelentős kiugró tételeket nem tartalmaznak.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2022.12.31-i Éves beszámolóhoz

A PÉNZÜGYI HELYZET RÖVIDTÁVÚ MUTATÓI

2022.október 01-2022.december 31.

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	TÁRGY ÉV
Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{B}{F.III.}$	134,41%
Likviditási gyorsráta	$\frac{\text{Pénzeszközök} + \text{ért.pap.} + \text{követelések}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{B.IV. + B.III. + B.II.}{F.III.}$	134,29%
Készpénzlikviditás	$\frac{\text{Pénzeszközök} + \text{ért.pap.}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	$\frac{B.IV. + B.III.}{F.III.}$	110,29%
Nettó működő tőke	Forgóeszk. – Rövid lejáratú köt.	B – F.III.	13 719 014,84 EUR

A forgóeszközök állománya biztonságos mértékben meghaladja a rövid lejáratú kötelezettségeket.

A VAGYONI HELYZET ÉS A TŐKESZERKEZET MUTATÓI

2022.október 01-2022.december 31.

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	TÁRGY ÉV
Tőkeszerkezeti mutató	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Kötelezettségek}}$	$\frac{D}{F}$	53,20%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}}$	$\frac{D}{D.I.}$	1587,61%
Befektetett eszközök fedezettsége	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}}$	$\frac{D}{A}$	46,46%
Vagyonszerkezet	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Forgóeszközök}}$	$\frac{A}{B}$	269,12%
Befektetett eszközök aránya	$\frac{\text{Befektetett eszköz}}{\text{Teljes eszközállomány}}$	$\frac{A}{A+B+C}$	72,24%

A saját tőke az átalakulást megelőző adathoz képest csak a jelen adózott eredménnyel változott. A hosszú lejáratú kötelezettségek változását a kötvény ártértékelési különbözet okozza.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2022.12.31-i Éves beszámolóhoz

2. sz. melléklet - 2022. évi cash flow-kimutatás

		EUR
Srsz	Megnevezés	2022
I.		
1a	Adózás előtti eredmény	131 180
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	131 180
2.	Elszámolt amortizáció (+)	88 140
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás (+)	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete (+)	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (+)	0
6.	Szállítói kötelezettség változása (+)	-15 604
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (+)	3 166 051
8.	Passzív időbeli elhatárolás változása (+)	1 084 056
9.	Vevőkövetelés változása (+)	-431 414
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása (+)	577 034
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása (+)	537 355
12.	Fizetett adó (nyereség után) (-)	-149 429
13.	Fizetett osztalék, részesedés (-)	0
I.	Működési cash flow (1-13. sor)	4 987 369
II.		
14.	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-5 479 854
15.	Befektetett eszközök eladása (+)	104 976
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása (+)	0
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)	0
18.	Kapott osztalék, részesedés (+)	0
II.	Befektetési cash flow (14-18. sor)	-5 374 878
III.		
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele (+)	0
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele (+)	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0
23.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) (-)	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése (-)	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	0
	Finanszírozási cash flow (19-26. sor)	0
IV.		
	Pénzeszközök változás (I+II+III. sorok)	-387 509
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése (+)	2 207 035
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	1 819 526

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

Üzleti jelentés – 2022.12.31.

A Kopaszi Gát Zrt. a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet előírásaival összhangban közzé teszi a 2022-es üzleti évre vonatkozó beszámolóját *(külön mellékelve)*, valamint jelent dokumentumban szereplő üzleti jelentését.

1. A Társaság tevékenysége és struktúrája

A Kopaszi Gát Zrt. (a továbbiakban „Kopaszi Gát Zrt.” vagy „a Társaság”) leányvállalataival együtt alkotja a Kopaszi Gát Csoportot (a továbbiakban „Cégcsoport”). A Társaság 2022. október 1-én alakult meg. Cégjegyzékszám: 01-10-142037, adószáma: 32082429-2-43. A Társaság székhelye 1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. emelet. A Társaság alaptevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Csoport webcíme: www.Budapart.hu. A Társaság – amely korábban Kopaszi Gát Kft. volt – 2022. szeptember 30-i fordulónappal alakult át korlátolt felelősségű társaságból zártkörűen működő részvénytársasággá. A Társaság átlagos statisztikai létszáma 2022-ben 14 fő volt.

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

Az Igazgatóság tagjai:

- Hall Krisztián
- Komondi Zsolt
- Scheer Sándor

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

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

A Társaság tervei szerint a BudaPart Projekt részeként a területen összesen 15 lakóépület, 12 irodaépület és 1 szálloda kerül kialakításra, létrehozva ezzel 2.800 lakást, 215.000 négyzetméternyi irodaterületet és mintegy 19.000 négyzetméternyi kiskereskedelmi területet. A BudaPart Projekt eredményeként 2030-

32-re egy teljesen új városrész jön létre Budapest ezen egyedülálló adottságokkal rendelkező, de eddig hasznosítatlan területén.

A Társaság leányvállalatai Magyarországon bejegyzett társaságok, amelyek köre a következő volt 2022. december 31-én és 2021. december 31-én:

Leányvállalat neve	Alapítás dátuma	Fő tevékenysége	Adószám	Tulajdoni hányad		Szavazati arány	
				%		(%)	
				2022	2021	2022	2021
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%	-

2. A Társaság üzleti környezete

A Társaság tevékenysége és eredményessége kitett az ingatlanpiac különböző szegmenseit befolyásoló globális makrogazdasági környezet, illetve a magyarországi piaci, gazdasági környezet alakulásának. 2022 tekintetében az alábbi jelentős események esetleges hatását szükséges kiemelni:

Orosz-ukrán háború

Az orosz-ukrán háború 2022. februárjában történt kitörése nagymértékben növelte a makrogazdasági helyzet bizonytalanságát, valamint jelentősen növelte az energiahordozók árát. A 2022-es év tekintetében ezek a tényezők a Társaság tevékenységére nem gyakoroltak negatív hatást, ugyanakkor a többi piaci szereplőhöz hasonlóan a következő évekre vonatkozó energia árak és keresleti hatások várhatóan a korábbiaknál kedvezőtlenebbül alakulnak. Ezen hatások egyrészt a bérleti/vevői rétegre, tehát a tényleges fogyasztókra természetesen áthárításra kerülnek, másrészt a piaci szereplőket egységesen érintik, így a Társaság a stabil pénzügyi helyzete és piaci megítélése miatt inkább piaci pozíciójának erősödésére számít.

Pénzügyi környezet változása (infláció, kamatszintek)

Az euró zónában és ezen belül is kiemelten Magyarországon tapasztalható inflációs nyomás és az ehhez kapcsolódó kamatszintek emelkedése az ingatlanfejlesztési projektekre több szempontból is hatással vannak. Egyrészt növekednek a finanszírozási költségek, másrészt a lakásértékesítések esetén ez csökkentheti a vevők hitelfelvételi hajlandóságát. A finanszírozási költségek emelkedése 2022. első félévében már érzékelhető volt a projektek indítása kapcsán, azonban hasznosítási oldalon ez nem éreztette hatását. 2022 Q4-ben a pénzügyi környezet okozta általános piaci keresletcsökkenés már éreztette hatását a lakóprojektek tekintetében. Az áremelkedés ugyanakkor a bevételi oldalra pozitív hatással volt, kiemelten a lakásértékesítések tekintetében.

A magas kamatszintek betéti oldalon a szabad pénzeszközökön keresztül többlet pénzügyi bevételeket generáltak.

COVID alakulása

A COVID 2022-ben a korábbiakhoz képest kevésbé volt hangsúlyos hatással a működési környezetre. A vállalati szektor alkalmazkodása az irodai és otthoni munkavégzéshez megtörtént és kialakulni látszik egy egyensúly, ami az irodafejlesztések kapcsán kalkulálható működési modell.

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

3. 2022. jelentős eseményei

A Társaság leányvállalatain keresztül 2022-ben a korábbi években lefektetett stratégiai ütemterv szerint folytatta a BudaPart Projekt megvalósítását az alábbiak szerint:

- **Lakóingatlan fejlesztések:** BudaPart Otthonok „F”, „G” és „L” jelű épületek összesen nagyságrendileg 500 lakást és a hozzájuk tartozó parkolókat, tárolókat, illetve földszinti üzlethelyiségeket magában foglaló kivitelezése, magas előértékesítettségi mutatók mellett. A „G” és „L” jelű épületek fejlesztésére 2022.06.07-én hitelszerződések kerültek aláírásra az OTP Bank Nyrt-vel, mint finanszírozóval, összesen 21,24 milliárd forint értékben.
- **Kereskedelmi ingatlan fejlesztések:** BudaPart Downtown iroda és a hozzá kapcsolódó hotel fejlesztése.
- **Infrastruktúra fejlesztések:** BudaPart projekt infrastruktúrájának fejlesztése a további lakás és iroda fejlesztési ütemek előkészítéseként.

2022. kiemelt jelentőségű eseményei voltak továbbá:

- **Rozsdaövezeti besorolás:** 2022. április 29-én hatályba lépett a 166/2022 (IV.28.) Kormányrendelet, mely a BudaPart területét rozsdaövezetnek jelöli ki. Az általános szabályoktól függetlenül a rozsdaövezeti többlakásos lakóingatlanban kialakított (150 m²-nél kisebb hasznos alapterületű) lakások értékesítése (időkorlától függetlenül) 5% áfa fizetési kötelezettséget keletkeztet. A jogalkotó a rozsdaövezeti fejlesztéseket áfa visszaigényléssel ösztönzi, azaz a rozsdaövezetben vásárlók visszaigényelhetik a lakás vételárának teljes áfáját.
- **Kötvénykibocsátás:** A Társaság megszilárdította a BudaPart Projekt fejlesztésének finanszírozási hátterét az MNB által meghirdetett Növekedési Kötvényprogramban való részvételével, amely kapcsán 34,45 milliárd forint értékben bocsátott ki forint kötvényt.
- **Hitelminősítés:** A Kopaszi Gát Kft. (beleértve a teljes Cégcsoportot) Növekedési Kötvényprogramban való részvétele kapcsán hitelminősítói eljárásban vett részt, amelynek eredményeként a Scope Ratings hitelminősítő társaság a Kopaszi Gát Kft-t 2022. január 19-én

B+ stabil minősítésben részesítette, amely minősítést jogutód Kopaszi Gát Zrt-re vonatkozóan 2022. december 15-én az éves felülvizsgálat során megerősítette.

- **Tulajdonosi változás:** A Társaságban jelentős tulajdonosi változás történt, mely szerint 2022 Q2-ben a DAM-Invest Kft. új tagként megszerezte a Kopaszi Gát Zrt. jogelődjének számító Kopaszi Gát Kft. 41,75%-os üzletrészt, a korábbi 49,90%-os tulajdonos Market Asset Management Zrt. üzletrész hányada 16,50%-ra csökkent, a korábbi 24,10%-os tulajdonos Sinus Investments Zrt. üzletrész hányada 15,75%-ra csökkent, míg a 26,00%-os tulajdonrészrel rendelkező 4Z Investments Zrt. fenntartotta üzletrész hányadát.
- **Társasági forma váltás:** A Kopaszi Gát Kft. 2022.10.01-től társasági formát váltott és Kopaszi Gát Zrt. néven zártkörűen működő részvénytársaságként folytatja tevékenységét. A Kopaszi Gát Zrt. élére 3 fős ügyvezető Igazgatóság került megválasztásra.

2022-es tőkefinanszírozások:

- 2022.01.12 – A Kopaszi Gát Kft. 1.200.000.000 Ft értékben beapportálta a fejlesztési telket a BPart Lucius Kft-be.
- 2022.04.01 – A Kopaszi Gát Kft. 1.200.000.000 Ft értékben beapportálta a fejlesztési telket a BudaPart Carassius Kft-be.
- 2022.05.31 – A Bpart Gavia Kft. törzstőkéje 901.000.000 Ft összeggel leszállításra került.
- 2022.05.31 – A Bpart Tower Kft. törzstőkéje 497.000.000 Ft összeggel leszállításra került.
- 2022.05.31 – A BudaPart Ballerus Kft. törzstőkéje 853.000.000 Ft összeggel leszállításra került.
- 2022.06.13 – A Kopaszi Gát Kft. 2.700.000 Ft összegben pótbefizetést teljesített a Budapest Asset Management Kft. részére.
- 2022.06.13 – A Kopaszi Gát Kft. 100.000 EUR összegben pótbefizetést teljesített a Budapest Silurus Kft. részére.
- 2022.06.16 – A Kopaszi Gát Kft. 47.585 EUR összegben pótbefizetést teljesített a Budapest Silurus Kft. részére.
- 2022.10.01 – A Kopaszi Gát Zrt. törzstőkéje az átalakulás során 9.000 EUR összegben felemelésre került.
- 2022.12.07 – A Kopaszi Gát Zrt. 3.000.000 Ft törzstőkével, illetve 13.560.000 Ft tőketartalékkal megalapította a Budapest Társasházkezelő Kft.-t.

Mérlegfordulónap utáni lényeges események:

A Társaságban nem történt jelentős mérlegfordulónap utáni esemény.

4. A vállalkozás célja és stratégiája

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

5. A vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

Erőforrások

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

Kockázatok

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

A kockázatok főbb kategóriáinként részletezve:

- **Bérleti díj kockázat:** A Társaság következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérleti részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A projektek minden esetben konzervatív díjfeltételezésekkel kerültek megtervezésre, így a folyamatban lévő projektek bérleti díjai megfelelnek a fenntartható üzleti tervek feltételeinek.
- **Vételár megfizetéséhez kapcsolódó kockázat:** A Társaság következetes, kiszámítható és versenyképes eladási árakat állapított meg vevői részére. A jelenlegi eladási árak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A lakóingatlanok vételárának megfizetése előfeltétele az ingatlanok tulajdonba és birtokba adásának, így fizetési kockázat ezen a területen nem jelentkezik.
- **Devizakockázat:** A Cégcsoportba tartozó iroda fejlesztéssel foglalkozó társaságok, illetve a Kopaszi Gát Zrt. könyvelési pénzneme az EUR. Bérleti szerződéseiket, telek értékesítéssel kapcsolatos tranzakcióikat jellemzően EUR alapon kötik. A Kopaszi Gát Zrt. HUF és EUR finanszírozással is rendelkezik, ami megfelelő deviza kitettséget jelent a HUF és EUR alapú fejlesztések miatt. A lakóingatlan fejlesztéssel foglalkozó társaságok könyvelési pénzneme: HUF. Ezen társaságok értékesítésből származó bevételei és hiteleivel kapcsolatos adósságszolgálatok forintban merül fel, költségei szintén forintban fizetendők, így megállapítható, hogy a működésükben érdemi árfolyamkockázat nincs.
- **Kamatláb kockázat:** A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. Tekintettel arra, hogy a Társaság és leányvállalataink a finanszírozási ügyleteink jelentős részénél fix a kamatozás, ezért a Társaság vezetése a változó kamatozású hitelekből eredő kamatkockázatot nem itéli meg jelentős kockázati tényezőként, mivel a kamatmértékek nem képviselnek akkora nagyságrendet, mely nem lenne kigazdálkodható az üzleti tevékenység nyereségéből.
- **Likviditási kockázat:** A Társaság jelentős likvid pénzállománnyal rendelkezik, amelyeket a reálérték megőrzése érdekében kockázatmentes betéti ügyletekben kamatoztat. A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók. A Társaság és leányvállalatai nem rendelkeznek kockázatos tőzsdei, devizapiaci, fedezeti vagy egyéb potenciálisan likviditási kockázatot keletkeztető pénzügyi pozíciókkal.
- **Hitelezési kockázat:** A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner egy pénzügyi eszközzel vagy vevői szerződéssel kapcsolatos fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és ezzel pénzügyi veszteséget okoz. A Cégcsoport bérbeadási és ingatlan értékesítési tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak. Bérleti partnerek esetében a hitelezési kockázat csökkentése érdekében a bérleti szerződések letéttel, vagy bankgaranciával kerülnek biztosításra, illetve nagy hangsúlyt fektet a Cégcsoport a bérleti kintlévőségek folyamatos nyomon követésére. A lakóingatlan fejlesztéssel foglalkozó társaságok vevőkkel kötött ingatlan értékesítési ügyletei óvadékkal kerülnek biztosításra.

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

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

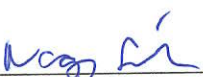
Dolgozóink megfelelő továbbképzéséről folyamatosan gondoskodunk, emellett biztosítjuk részükre a mindenkori speciális munkavédelmi előírásoknak való megfelelést.

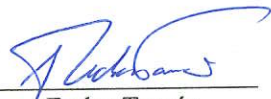
6. 2022. eredményei és kilátásai

A Társaság 2022.12.31-es mérlegfőösszege 199,6 millió EUR, adózott eredménye -18,2 ezer EUR. A fenti értékek a 2022.10.01-es alapítástól eltelt negyedév számaikat tükrözik.

2022 a fejlesztések időszaka a Társaság életében, amivel összhangban 2022-ben jelentős eredmény nem keletkezett. A jelenleg a leányvállalatokban folyamatban lévő projektek eredményhatása 2023-24-ben fog realizálódni, ugyanakkor az előértékesítettségi adatok tekintetében ezekben az években jelentős pozitív eredményhatás várható.

Budapest, 2023. április 28.


Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató


Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük a Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság („Társaság”) mellékelt 2022. december 31-i fordulónapra elkészített éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 199.617.465 EUR, az adózott eredmény 18.249 EUR veszteség -, a 2022. október 1-től 2022. december 31-ig tartó időszakra vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2022. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben („számviteli törvény”) foglaltakkal összhangban.

A vélemény alapja

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

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

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

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

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

A bérbeadásból és egyéb üzemeltetésből származó bevételek elszámolásának időzítése

A 2022. október 1-től 2022. december 31-ig tartó időszakra vonatkozóan a Társaság árbevétele 1.495.322 EUR.

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

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

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

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

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

A vevőkkel megkötött bérleti szerződéseket összevetettük a három hónapos időszak alatt elszámolt bérbeadási és egyéb üzemeltetéssel kapcsolatos bevételeket az elszámolás teljeskörűségének ellenőrzése érdekében.

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

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

Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2022. december 31-i fordulónapra elkészített üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményünk szerint a Társaság 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2022. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

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

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

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

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

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

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

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

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnere Bartha Zsuzsanna Éva.

Budapest, 2023. április 28.

Bartha Zsuzsanna Éva
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

Bertalan Zsuzsanna
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005611

Jelen könyvvizsgálói jelentést megfelelően aláírva, papír alapon is kibocsátottuk.