

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük a Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság és leányvállalatai („Csoport”) mellékelt 2022. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2022. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az eszközök összesen 375.669.302 EUR, az adózott eredmény 6.815.183 EUR nyereség –, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelemkimutatásból, konszolidált saját tőke változásainak kimutatásából, konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2022. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash flow-iról a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal – ahogyan azokat az EU befogadta – („EU IFRS-ek”) összhangban, valamint az minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) EU IFRS-ek szerint összeállított összevont (konszolidált) éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

A vélemény alapja

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

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

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

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

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

A bérbeadással kapcsolatos bevételek elszámolásának időzítése

A bérbeadással kapcsolatos éves konszolidált árbevétel (mely magában foglalja a bérleti díjat, a szolgáltatási díjat, illetve a bérlemények egyedi kialakítási díját) 4.840.343 EUR.

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

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

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

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

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

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

A vevőkkel megkötött lízing szerződéseket összevetettük a tárgyév alatt elszámolt bérbeadással kapcsolatos bevételekkel az elszámolás teljeskörűségének ellenőrzése érdekében. Továbbá elsődleges analitikus eljárásokat végeztünk a bérbeadással kapcsolatos bevételekre, illetve az elszámolás időszakára vonatkozóan.

A mérlegfordulónapon és a körülötte lévő időszakban elszámolt értékesítési tranzakciókra vizsgálati eljárásokat végeztünk annak ellenőrzésére, hogy az értékesítések és a kapcsolódó vevőkövetelések az alátámasztó dokumentációknak megfelelő időszakban kerültek rögzítésre.

Megvizsgáltuk a konszolidált pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletében közölt információk helyességét.

A Csoport bérbeadással kapcsolatos bevételeinek közzétételeit, valamint az elszámolására vonatkozó számviteli politikáit a konszolidált pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletének 2.23.1. Bérleti díjak és 27. Nettó bérleti díj pontjai mutatják be.

Befektetési célú ingatlanok valós értékelése

A Csoport befektetési célú ingatlanjainak valós értéke 125.128.316 EUR, amely a konszolidált mérlegfőösszeg 33%-a.

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

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

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

Telkek értékelése

A Csoport telkeinek valós értéke 20.671.311 EUR, amelyet évente az IAS 16 által megengedett átértékelési modell szerint értékelnek. A Csoport telekportfóliója a konszolidált mérlegfőösszeg 5,5%-át teszi ki.

A telkek értékelése kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés, tekintettel annak pénzügyi nagyságrendjére és ezen eszközök valós értékének megállapítása során alkalmazott becslési bizonytalanságra.

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

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

A Csoport befektetési célú ingatlanjaira vonatkozó közzétételeit a konszolidált pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletének 2.13. Befektetési célú ingatlanok és 6. Befektetési célú ingatlanok pontjai mutatják be, melyek részletezik a valós érték meghatározása során alkalmazott főbb feltételezéseket is.

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

Megítéltük az értékelési módszertan EU IFRS-seknek való megfelelését, valamint a tavalyi évhez való konzisztenciáját.

A becslés az alkalmazott értékelési módszerekre és az azokban foglalt feltételezésekre vonatkozik. A főbb feltételezések közé tartozik a kész ingatlan piaci értéke, a fejlesztői profit, illetve a maradványérték. A vezetőség külső szakértőt alkalmaz az értékelés elvégzésére.

Értékeljük a Csoport azon közzétételeinek teljeskörűségét és megfelelőségét, amelyekre az értékelési modell eredménye a legérzékenyebb.

A Csoport telkeire vonatkozó közzétételeit a konszolidált pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletének 2.10. Telkek és 4. Telkek pontjai mutatják be, melyek részletezik a valós érték meghatározása során alkalmazott főbb feltételezéseket is.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Csoport 2022. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

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

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

Véleményünk szerint a Csoport 2022. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2022. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő az összevont (konszolidált) üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleményre a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

A könyvvizsgálónak a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

Emellett:

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- ▶ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- ▶ Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesülnek-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- ▶ Elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoport gazdasági egységei pénzügyi információira vonatkozóan ahhoz, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokról véleményt fejezhessünk ki. Mi vagyunk a felelősek a csoport-könyvvizsgálat irányításáért, felügyeletéért és eredményéért. A könyvvizsgálói véleményünkért kizárólag a miénk marad a felelősség.

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

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

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

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnere 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.

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 összevont (konszolidált) éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- a Kopaszi Gát Zrt. menedzsmentjének összevont (konszolidált) jelentése a 2022-es üzleti évről megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, bemutatva a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

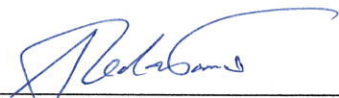
Budapest, 2023. április 28.

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

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

a 2022. december 31-ével végződő pénzügyi évre
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS)
(ahogyan azokat az EU befogadta) összhangban

Budapest, 2023. április 28.


Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató
Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató

TARTALOMJEGYZÉK

Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	1
Konszolidált eredménykimutatás	2
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás.....	3
Konszolidált saját tőke változásainak kimutatása	4
Konszolidált Cash-Flow-ra vonatkozó kimutatás	5
1. Általános tájékoztatás	6
2. Számviteli politika összefoglalása.....	7
3. Immateriális javak	18
4. Telkek.....	19
5. Gépek és berendezések	19
6. Befektetési célú ingatlanok	19
7. A valós érték hierarchia.....	23
8. A valós érték meghatározására alkalmazott módszerek	24
9. Készletek	28
10. Fedezetül szolgáló eszközök.....	28
11. Vevő- és lízingkövetelések.....	29
12. Adókövetelések.....	29
13. Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	29
14. Egyéb követelések.....	30
15. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek.....	30
16. Kötvénykötelezettség.....	30
17. Hitelek és kölcsönök.....	31
18. Rövid lejáratú bankhitelek	33
19. Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek.....	33
20. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	34
21. Céltartalékok	34
22. Szállítók.....	35
23. Adófizetési kötelezettségek	36
24. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	36
25. Értékesítésre tartott eszközök és a kapcsolatos kötelezettségek	36
26. Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevétel.....	36
27. Nettó bérleti díj.....	37
28. Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	37
29. Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége	37
30. Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	38
31. Adminisztrációs költségek	38
32. Pénzügyi eredmény.....	39
33. Pénzügyi instrumentumok valós és könyv szerinti értéke.....	39
34. Nyereségadók	40
35. Tranzakciók kapcsolt felekkel	42
36. Szegmens információ	45
37. Kockázatok kezelése.....	50
38. A Csoport által indított peres, illetve nem peres eljárások.....	51
39. Mérleg fordulónap utáni események	52
40. Felelősségvállaló nyilatkozat	52
41. A konszolidált pénzügyi kimutatások jóváhagyása	52

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZETRE VONATKOZÓ KIMUTATÁS
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2022. december 31.	2021. december 31.
Immateriális javak	3	5 102	4 927
Telkek	4	20 671 311	24 541 924
Gépek és berendezések	5	218 028	261 002
Befektetési célú ingatlanok	6	125 128 316	153 672 251
Halasztott adó követelés	34	41 586	39 541
Befektetett eszközök összesen		146 064 343	178 519 645
Készletek	9	54 487 122	20 396 117
Vevő- és lízingkövetelések	11	968 869	1 354 341
Adókövetelések	12	372 429	256 909
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	13	392 631	-
Egyéb követelések	14	16 188 577	10 548 749
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	15	86 580 458	27 451 712
Forgóeszközök		158 990 086	60 007 828
Értékesítésre tartott eszközök	25	70 614 873	-
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		375 669 302	238 527 473
Jegyzett tőke		4 220 000	4 211 000
Tőketartalék		23 082 320	23 082 320
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet		-355 386	-479 966
Ártértékelési tartalék		8 115 508	7 209 872
Eredménytartalék		80 670 398	60 490 328
Adózott nyereség		6 815 183	20 134 998
SAJÁT TŐKE		122 548 023	114 648 552
Kötvénykötelezettségek	16	87 687 798	
Hitelek és kölcsönök	17	36 363 188	51 415 774
Halasztott adó kötelezettség	34	3 941 733	4 086 261
Céltartalékok	21	113 359	166 993
Bérlők kauciója		383 217	273 163
Egyéb kötelezettségek	20	2 917 119	334 318
Hosszú lejáratú kötelezettségek		131 406 414	56 276 509
Hitelek	17,18	38 682 291	51 073 936
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek	19	37 116 715	7 157 977
Céltartalékok	21	13 571	466 248
Szállítók	22	15 197 537	6 123 787
Adófizetési kötelezettségek	23	205 598	705 695
Egyéb kötelezettségek	24	3 262 014	2 074 769
Rövid lejáratú kötelezettségek		94 477 726	67 602 412
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettség	25	27 237 139	-
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		253 121 279	123 878 921
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		375 669 302	238 527 473

Konszolidált eredménykimutatás

	Jegyzet	2022. december 31.	2021. december 31.
Bérleti díj bevétel	26, 27	2 571 615	1 227 318
Szolgáltatási díj bevétel	26, 27	1 644 053	832 970
Bérlemények egyedi kialakítási díja	26, 27	624 675	404 283
Szolgáltatási díjak költsége	27, 28	-1 259 718	-335 205
Ingatlan működtetési költségek	28, 29	-837 086	-1 233 092
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	27, 28	-622 397	-404 283
Nettó bérleti díj		2 121 142	491 991
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	26, 29	3 867 899	38 783 152
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	26, 29	280 000	90 966
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	29	-2 241 979	-27 201 971
Kulcsrakész ingatlanok elszámolt értékvesztése	29	-2 775	-245 403
Eladott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	29	-1 779 382	-60 665
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	29, 30	183 895	81 867
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége/(vesztesége)		307 658	11 447 946
Adminisztrációs költség	31	-2 861 502	-1 899 627
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	6,7	7 428 355	18 781 209
Marketing költség		-427 594	-172 321
Működési nyereség/(veszteség)		6 568 059	28 649 198
Leányvállalat eladásából származó nyereség	32	0	764 536
Pénzügyi bevétel	32	8 740 750	433 884
Pénzügyi ráfordítás	32	-6 944 059	-7 054 415
Pénzügyi nyereség/(veszteség)		1 796 691	-5 855 995
Adózás előtti eredmény		8 364 750	22 793 203
Jövedelemadók	34	-1 549 567	-2 658 205
Adózott eredmény		6 815 183	20 134 998

Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás

	Jegyzet	2022. december 31.	2021. december 31
Adózott eredmény		6 815 183	20 134 998
Deviza átváltási különbözet		124 580	70 111
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban elszámolható egyéb átfogó jövedelem		124 580	70 111
Telkek valós érték változása	9	864 935	-1 029 785
Telkek ártértékelési különbözet halasztott adó hatása	34	94 773	127 042
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban nem elszámolható egyéb átfogó jövedelem/(veszteség)		959 708	-902 743
Tárgyévi összes átfogó jövedelem		7 899 471	19 302 366

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

Konszolidált saját tőke változásainak kimutatása

	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Törzs tőke	Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözlet	Átértékelési tartalék	Egyéb tartalékok	Eredmény- tartalék	Tartalékok	Külső tulajdonos részesedése	Saját tőke
2021. január 1.	4 211 000	23 082 320	27 293 320	-550 077	8 765 375	603 339	59 219 740	68 038 377	8 824 525	104 156 222
Devizaváltozás hatása	-	-	-	70 111	-	-	-	70 111	-	70 111
Telkek valós érték változása	-	-	-	-	-1 029 785	-	-	-1 029 785	-	-1 029 785
Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása	-	-	-	-	127 042	-	-	127 042	-	127 042
Átfogó jövedelem	-	-	-	70 111	-902 743	-	-	-832 632	-	-832 632
Telkek apportértékének kiigazítása	-	-	-	-	14 489	-	-	14 489	-	14 489
Telkek realizált valós értéke	-	-	-	-	-667 249	-	667 249	-	-	-
Előző évi eredmény átsorolása	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adózott eredmény:	-	-	-	-	-	-	20 134 998	20 134 998	-	20 134 998
Fejlesztési tartalék felhasználása	-	-	-	-	-	-603 339	603 339	-	-	-
Auratus 51% részesedés eladása	-	-	-	-	-	-	-	-	-8 824 525	-8 824 525
2021. december 31.	4 211 000	23 082 320	27 293 320	-479 966	7 209 872	-	80 625 326	87 355 232	-	114 648 552
Devizaváltozás hatása	-	-	-	124 580	-	-	-	124 580	-	124 580
Telkek valós érték változása	-	-	-	-	864 935	-	-	864 935	-	864 935
Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása	-	-	-	-	94 773	-	-	94 773	-	94 773
Átfogó jövedelem	-	-	-	124 580	959 708	-	-	1 084 288	-	1 084 288
Telkek realizált valós értéke	-	-	-	-	-54 072	-	54 072	-	-	-
Jegyzett tőke emelés eredménytartalékból	9 000	-	9 000	-	-	-	-9 000	-9 000	-	-
Előző évi eredmény átsorolása	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adózott eredmény:	-	-	-	-	-	-	6 815 183	6 815 183	-	6 815 183
2022. december 31.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	-355 386	8 115 508	-	87 485 581	95 245 703	-	122 548 023

Konszolidált Cash-Flow-ra vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2022. december 31	2021. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		8 364 751	22 793 203
Értékcsökkenési leírás, amortizáció	3,5	96 209	88 681
Értékvesztés, selejtezés	9	2 775	245 403
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	6,7	-7 428 356	-18 781 209
Leányvállalatok értékesítésének a nyeresége		-	-764 536
Kamatráfordítás	32	5 935 769	5 587 800
Kamatbevétel	32	-5 010 916	-83
Nem realizált árfolyamveszteség		2 260 343	534 992
Összesen		4 220 575	9 704 251
Működőtőke változásai			
Vevő- és lízingkövetelések állományváltozása	11	-30 290	-1 047 200
Készletek állományváltozása	9	-31 007 429	12 424 557
Egyéb követelések állományváltozása	14	-7 080 989	-6 158 282
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek változása	19	29 958 738	-4 012 962
Céltartalékok képzése / (feloldása)	21	-506 311	-999 339
Szállítók állományváltozása	22	9 893 383	-2 235 097
Egyéb kötelezettségek állományváltozása	24	3 086 805	1 768 818
Fizetett nyereségadó		-1 118 163	-2 533 721
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáram		7 416 319	6 911 025
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Tárgyi eszközök, immateriális javak beszerzése	3,5,6	-26 662 981	-28 332 461
Tárgyi eszközök eladásából származó jövedelem		681	-
Leányvállalatok értékesítése		-	13 729 067
Kapott kamat	32	5 010 916	-
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáram		-21 651 384	-14 603 394
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hitelfelvétel	17, 18	48 312 809	22 757 207
Hiteltörlesztés	17,18	-53 719 318	-15 051 467
Kötvénykibocsátás	16	86 071 205	
Fizetett kamat	32	-2 742 691	-1 903 418
Pénzügyi tevékenységből származó nettó pénzáram		77 922 005	5 802 322
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek az év elején	15	27 451 712	29 591 315
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek árfolyamvesztesége		-407 614	-249 556
Bpart Aspius Kft. év végi pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	25	-4 150 581	-
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek növekedése/ (csökkenése)	15	63 686 941	-1 890 047
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az év végén		86 580 458	27 451 712

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

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 a Kopaszi Gát Zrt. 2022. október 1- től 2022. december 31-ig tartó működésének, illetve a Kopaszi Gát Zrt. jogelődjének, a Kopaszi Gát Kft-nek 2022. január 1—től 2022. szeptember 30-ig tartó működésének teljes üzleti évet lefedő együttes beszámolója.

A Csoport dolgozóinak átlagos állományi létszáma 2022-ben 14 fő (2021: 12,4 fő).

Csoport szinten számítva a 2022. év könyvvizsgálati díj (konszolidált beszámolóval együtt): 124.450 EUR (2021: 89.400 EUR).

1.1. Tulajdonosok és a részvényinformációk

A pénzügyi kimutatásokban az anyavállalat alaptőkéje 4.220.000 EUR (2021: 4.211.000 EUR), amely a következő névértékű névre szóló EUR-ban denominált törzsrészvényekből áll:

Megnevezés	Darab	Névérték	Névérték összesen	%
A névre szóló törzsrészvény	4	500 000	2 000 000	47,4%
B névre szóló törzsrészvény	19	100 000	1 900 000	45,0%
C névre szóló törzsrészvény	30	10 000	300 000	7,1%
D névre szóló törzsrészvény	18	1 000	18 000	0,4%
E névre szóló törzsrészvény	19	100	1 900	0,0%
F névre szóló törzsrészvény	10	10	100	0,0%
Összesen	100	611 110	4 220 000	100%

2022-ben a Kopaszi Gát Zrt. jogelődjének számító Kopaszi Gát Kft-ben történt tulajdonosi változás. A Kopaszi Gát Zrt. már a megváltozott tulajdonosi szerkezettel került megalapításra, amelyben 2022 folyamán nem történt változás.

A Társaság tulajdonosi szerkezete 2022. december 31-én 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.	1123 Budapest, Alkotás 55-61.	16,50%	16,50%
Sinus Investment Zrt	1026 Budapest, Gábor Áron utca 4. 3. em. 2. ajtó	15,75%	15,75%
Összesen		100,00 %	100,00 %

1.2. A vezetés

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, Sólyatér u. 4. A. lépcsőház 6. emelet 4.) együttesen képviselhetik, 2022. szeptember 30-ig, mint ügyvezető igazgatók, 2022. október 1-től a cég zártkörű részvénytársasággá való átalakulása után, mint fejlesztési-, illetve gazdasági vezérigazgató.

1.3. A cégcsoport tevékenysége

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

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

Magyarország Kormánya a projektet is magába foglaló ingatlanfejlesztéssel összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket a 105/2016. (V.13.) számú Kormányrendelettel nemzeti gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásá 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 úján történő hasznosítása.

A Kopaszi Gát Zrt. a tulajdonában lévő telkeket a várható fejlesztések ütemében önálló projektársaságokba apportálja. Tervek szerint a terület 6 fázisban épül be 2017-2028 között. Mindegyik ingatlan fejlesztés (mostani ismereteink szerint 26 db) külön projektcégekben 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/spa létesítmények is hozzájárulnak az itt lakók és dolgozók feltöltődésének ebben a kényelmes, nyugodt, mégis étellel teli új városrészben.

1.4. Ukrán háborús helyzet hatása

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

2. Számviteli politika összefoglalása

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

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

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

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

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

2.2. A beszámoló készítésért és könyvvizsgálataért felelős személyek

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

A Csoport könyvvizsgálatra kötelezett, de konszolidált pénzügyi kimutatásokat először csak 2021. január 1-ét követően kellett készítenie. A könyvvizsgálatot az Ernst and Young Könyvvizsgáló Kft. (1132 Budapest, Váci út 20.) végzi. A könyvvizsgálataért felelős személy: Bertalan Zsuzsanna, MKVK tagsági ig. száma: 005611. (1194 Budapest, Hárs u. 17.) A 2022. december 31-i konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálati díja 33.750 EUR + ÁFA (2021: 25.000 EUR + ÁFA) volt.

2.3. A konszolidált pénzügyi kimutatások készítésének alapja

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

2.4. Az alkalmazott standardok és értelmezések

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

2.5. Még nem hatályos és idő előtt nem alkalmazott standardok

- IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása módosítása: A kötelezettségek besorolása rövid és hosszú lejáratúként való besorolása (Módosítások) (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)

- IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása és az IFRS Gyakorlati állásfoglalás 2: Számviteli politikák közzététele (módosítások) (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IAS 8 Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák módosítása: Számviteli becslések meghatározása (Módosítások) (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IAS 12 Jövedelemadók: Egyetlen tranzakció kapcsán keletkező halasztott adó követelés és kötelezettség kezelése (Módosítások);
- IFRS 16 Lizingek: Lizingkötelezettség a Visszlizing ügyletekben (Módosítások);
- Módosítás az IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások és az IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések standardban: Befektető és annak társult vagy közös vállalkozása közötti eszközök értékesítése vagy átadása

A fent említett standardok és módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport konszolidált eredményére, pénzügyi helyzetére és pénzügyi kimutatásaira.

2.6. 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 befektetőt meglévő jogai képessé teszik a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység lényeges tevékenységeinek befolyásolására. Lényeges tevékenységek azok, melyek meghatározzák a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység hozamait.

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

A konszolidált pénzügyi kimutatás a Kopaszi Gát Zrt. és leányvállalatai éves pénzügyi kimutatásainak a Csoporton belüli egyenlegek (beleértve a közbeső eredményt is) kiszűrése utáni tételeit tartalmazza. A konszolidációba a Társaság valamennyi leányvállalatát bevontuk. Az év folyamán alapított, megszerzett vagy értékesített leányvállalatok eredményét az alapítás, vagy megszerzés időpontjától, illetve az értékesítés időpontjáig tartalmazza. A konszolidált pénzügyi kimutatások az IFRS-ben alkalmazott értékelési elveknek megfelelően (ahogyan azokat az EU befogadta) és az IFRS Értelmezési Bizottság által kiadott értelmezésekkel (IFRIC) összhangban készültek. A konszolidált pénzügyi kimutatások az eredeti bekerülési érték elvének alkalmazásával készült, kivéve azon eszközöket, amelyeket a számviteli politika szerint valós értéken mutat be a Csoport. A konszolidációba bevont valamennyi leányvállalat Magyarországon bejegyzett társaság köre a következő 2022. 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%	-

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

2.7. 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 fel az új Budapest városnegyed, amely 6 fázisban készül el 2017-2032 között. Mindegyik ingatlan fejlesztés (mostani ismereteink szerint 26 db) külön projektcégekben valósul meg.

Budapest Albellus Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRA jelű 161 lakásos társasházának ingatlanait 2017-2019 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt megkapta, 2019. szeptemberében elkezdődött a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. Tekintettel a tényre, hogy az eddig el nem adott üzlethelyiségeket a vezetőség döntése alapján a Csoport egy külön eszközkezelő társaságban fogja összeváltani, amely azokat továbbra is bérbeadva, befektetési ingatlanként kívánja a jövőben hasznosítani, 7 üzlethelyiségek és a hozzá tartozó 7 parkolót és 10 tárolót átsoroltuk a befejezett befektetési ingatlanok közé 2021 végén és ekként tartjuk őket nyilván 2022. december 31-én is.

Budapest Stellata Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRC jelű 106 lakásos társasházának ingatlanait 2017-2019 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt megkapta, 2019. októberében elkezdődött a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. Tekintettel a tényre, hogy az eddig el nem adott üzlethelyiségeket és a hozzájuk tartozó kiszolgáló egységeket (parkolók, tárolók) a vezetőség döntése alapján a Csoport egy külön eszközkezelő társaságban fogja összeváltani, amely azokat továbbra is bérbeadva, befektetési ingatlanként kívánja a jövőben hasznosítani, 3 üzlethelyiséget és a hozzá tartozó 6 parkolót és 8 tárolót átsoroltuk a befejezett befektetési ingatlanok közé 2021 végén és ekként tartjuk őket nyilván 2022. december 31-én is.

Bpart Gavia Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRB jelű 253 lakásos társasházának ingatlanait 2018-2020 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt megkapta, 2020. júliustól elkezdődött a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. Tekintettel a tényre, hogy az eddig el nem adott üzlethelyiségeket a vezetőség döntése alapján a Csoport egy külön eszközkezelő társaságban fogja összeváltani, amely azokat továbbra is bérbeadva, befektetési ingatlanként kívánja a jövőben hasznosítani, a társaság 1 üzlethelyiségét és a hozzá tartozó 3 parkolót és 4 tárolót átsoroltuk a befejezett befektetési ingatlanok közé, 2021 végén és ekként tartjuk őket nyilván 2022. december 31-én is.

Bpart Tower Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRD jelű 114 lakásos társasházának ingatlanait 2018-2020 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt megkapta, 2020. júliustól elkezdődött a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. Tekintettel a tényre, hogy az eddig el nem adott üzlethelyiségeket a vezetőség döntése alapján a Csoport egy külön eszközkezelő társaságban fogja összeváltani, amely azokat továbbra is bérbeadva, befektetési ingatlanként kívánja a jövőben hasznosítani, 4 üzlethelyiséget és a hozzá tartozó 25 parkolót és 3 tárolót átsoroltuk a befejezett befektetési ingatlanok közé 2021 végén és ekként tartjuk őket nyilván 2022. december 31-én is.

Budapest Ballerus Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRE jelű 182 lakásos társasházának ingatlanait 2018-2021 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt megkapta, 2021. júniustól elkezdődött a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. Tekintettel a tényre, hogy az eddig el nem adott üzlethelyiségeket a vezetőség döntése alapján a Csoport egy külön eszközkezelő társaságban fogja összeváltani, amely azokat továbbra is bérbeadva, befektetési ingatlanként kívánja a jövőben hasznosítani, 8 üzlethelyiséget és a hozzájuk tartozó 4 parkolót átsoroltuk a befejezett befektetési ingatlanok közé 2021 végén míg a még készleten lévő 1 lakást és 2 parkolót továbbra is befejezett, eladási célú ingatlanként tartjuk nyilván a készletek között 2022. december 31-én.

Bpart Aspius Kft.

A Társaság fejleszti a Budapest városnegyed BOE jelű, 19 746 m² bérbeadható területtel rendelkező irodaházát 2018-2021 folyamán. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt 2021. június 30-án kapta meg. A 2021. év második félévében az egyedi bérleményi kialakítások kezdődtek meg. 2022. december 31-ig a bérbeadható irodaterület 84.6%-ára rendelkezünk aláírt bérleti szerződéssel. A fennmaradó területre vonatkozóan aktív tárgyalások folynak. Az ingatlan 2021. december 31-én már a befejezett befektetési ingatlanok között volt a mérlegben kimutatva, míg 2022. december 31-én már az értékesítésre tartott eszközök között, tekintettel arra, hogy Kopaszi Gát Zrt. célja az ingatlan vagy az ingatlant tulajdonló társaság értékesítése.

Budapest Silurus Kft.

A Társaság 2021. májusában megvásárolta a Budapest Barbus Kft. tulajdonában lévő telek egy részét, melyen a BOG jelű, 8 738 m² bérbeadható területtel rendelkező irodafejlesztést kívánja megvalósítani. A Társaság ingatlana a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok között szerepel a mérlegben 2022. és 2021. december 31-én. Az irodaépület kivitelezését 2021 márciusában megkezdtük, amely várhatóan 2023 első felében lesz átadva.

Budapest Barbus Kft.

A Társaság 2021 májusában eladta telke egy részét a BudaPart Silurus Kft.-nek, amely az eladott telekrészen irodafejlesztést tervez, míg a Budapest Barbus Kft. a megmaradt telekrészen egy 7 493 m² bérbeadható területtel rendelkező szállodafejlesztést valósít meg. A Társaság ingatlana a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok között szerepel a mérlegben 2022. és 2021. december 31-én. Az hotelépület kivitelezését 2021 áprilisában megkezdtük, amely várhatóan 2023 első felében lesz átadva.

Bpart Lucius Kft.

A Társaság 2021. április 30-ig jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végzett MNB engedéllyel, minimális árbevétellel és költséggel, majd 2021 szeptemberében főtevékenysége módosításra került Saját tulajdonú ingatlan adásvételére. A Társaság célja a BRL jelű, 140 lakásból álló lakóingatlan fejlesztése, melyhez a szükséges telek 2022. január 12-én apportálásra került. A lakóingatlan kivitelezését 2021 decemberében megkezdtük, befejezése 2023 első felében várható.

Budapest Carassius Kft.

A Társaság 2021. december 31-én üres projektvég volt. A Társaság célja a BRG jelű, 180 lakásból álló lakóingatlan fejlesztése, melyhez a szükséges telek 2022. április 1-én apportálásra került. A lakóingatlan kivitelezését 2022 áprilisában megkezdtek, befejezése 2023 első felében várható.

Budapest Tilia Kft.

A Társaságba 2021. február 12-én apportálta a Kopaszi Gát Zrt. a Budapest városnegyed BRF jelű ingatlanát. A lakóépületben kialakításra került 185 lakás, illetve a kapcsolódó kocsibeállók és tárolók, valamint 4 üzlethelyiség és egy orvosi rendelő. A Társaság ingatlana 2021. december 31-én a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok között volt a mérlegben kimutatva, 2022 november 23-án azonban megkapta a használatbavételi engedélyt, ezért eladási célú ingatlanként átsoroltuk a befejezett készletek közé 2022. december 31-én. A fordulónapot követően megkezdtek a kész egységek birtokba adását új tulajdonosaiknak. Az ingatlan aljában található 3 üzlethelyiséget és orvosi rendelőt átsoroltuk a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok közé 2022. december 31-én, tekintettel arra, hogy ezek végső kialakítása még folyik, illetve, hogy hosszú távon ezeket az egységeket bérbeadással kívánja a Csoport hasznosítani.

Budapest Asset Management Kft.

A Társaságot 2021. május 19-i dátummal alapítottuk meg a lakóingatlanokban létesített üzlethelyiségek kezelése céljából. Várhatóan 2023. második félévében veszi át az üzlethelyiségeket és a hozzájuk tartozó kiszolgáló egységeket (tárolók, parkolók) a többi projektvegből.

Budapest Társasházkezelő Kft.

A Társaságot 2022. november 22-én alapítottuk meg ingatlankezelés céljából.

2.8. Devizaműveletek

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

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

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

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

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

2.9. Immateriális javak

Az immateriális javakat megszerzéskor bekerülési értéken veszi nyilvántartásba a Csoport. Az immateriális javakat akkor mutatja ki, ha valószínű, hogy az eszközökhöz kapcsolódó jövőbeli gazdasági hasznok befolyának, és az eszköz költsége megbízhatóan megállapítható. Az immateriális javakat bekerülési értéken, a 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.

2.10. Telkek

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

2.11. Gépek és berendezések

A gépek és berendezéseket a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értékükön mutatjuk be. Értékesítéskor vagy egyéb jogcímen történő állomány csökkenéskor az eszközök bruttó értéke, halmozott értékcsökkenése 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:

- Gépek, berendezések 6% - 33%

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

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

2.12. Eszközök értékvesztése

Az amortizáció vagy értékcsökkenés tárgyát képező eszközök értékét minden olyan alkalommal felülvizsgálja a Csoport, amikor az események vagy a körülmények változásai azt jelzik, hogy a könyv szerinti érték nem fog megtérülni. Az értékvesztés miatti veszteség az az összeg, amennyivel az eszköz könyv szerinti értéke magasabb, mint annak megtérülési értéke. A megtérülési érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és használati értéke közül a magasabb. Az értékvesztés felmérése céljából az eszközök csoportosítása azokon a legalacsonyabb szinteken történik, ahol elkülönített cash flow-k azonosíthatók (pénztermelő egységek). Az értékvesztés miatti veszteség utólagos 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.

2.13. 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.

2.13.1. Befejezett befektetési célú ingatlanok

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

2.13.2. 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.

2.13.3. Befektetési célú telkek

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

2.13.4. 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 6. jegyzet tartalmazza.

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

2.15. Pénzügyi eszközök

Pénzügyi eszközök besorolása

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

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

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

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

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

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

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

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

Pénzügyi eszközök értékelése

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

A jelentős finanszírozási komponenst nem tartalmazó vevőköveteléseket kezdeti megjelenítésükkor az IFRS 15 standard szerint meghatározott ügyleti 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.

2.16. 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 vevőkövetelései jelentős finanszírozási komponenst nem tartalmaznak. A jelentős finanszírozási komponenst nem tartalmazó vevőköveteléseket kezdeti megjelenítésükkor az IFRS 15 standard szerint meghatározott ügyleti áron értékeli a Csoport, a későbbiekben pedig amortizált bekerülési értéken, az effektív kamatláb módszerének alkalmazásával és az értékvesztés levonásával mutatja be a Csoport.

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

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

2.17. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

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

2.18. Saját tőke

Jegyzett tőke és tartalékok

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

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

Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási tartalék

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

Átértékelési tartalék

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

Osztalék

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

2.19. Pénzügyi kötelezettségek

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

- (a) az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek. Ezeket a kötelezettségeket, köztük a kötelezettségnek minősülő származékos instrumentumokat, a későbbiekben valós értéken kell értékelni;
- (b) az olyan pénzügyi kötelezettségek, amelyek akkor keletkeznek, amikor egy pénzügyi eszköz átadása nem felel meg a kivezetés feltételeinek, vagy amikor a folytatódó részvételi megközelítés alkalmazandó.
- (c) pénzügyi garanciaszerződések. A kezdeti megjelenítést követően az ilyen szerződést a következők közül a magasabbik értéken kell értékelni
 - az elszámolt veszteség összege
 - a kezdetben megjelenített összeg, csökkentve a jövedelem halmozott összegével, amikor alkalmazandó

- (d) elkötelezettségek a piaci kamatlábnál alacsonyabb kamatláb melletti hitelnyújtásra. Az ilyen elkötelezettséget a későbbiekben a következők közül a magasabbik értéken kell értékelni:
- az elszámolt veszteség összege
 - a kezdetben megjelenített összeg, csökkentve a jövedelem halmozott összegével, amikor alkalmazandó
- (e) felvásárló által megjelenített függő ellenérték az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard hatókörébe tartozó üzleti kombinációban. Az ilyen függő ellenértéket a későbbiekben valós értéken kell értékelni, a változásokat az eredményben elszámolva.

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

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

2.20. Szállítói és egyéb kötelezettségek

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

2.21. Céltartalékok

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

A Csoport többek között a következőkre képez céltartalékot:

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

2.22. Lízingek

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

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

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

A Csoport, mint lízingbevevő

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

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

A lízingkötelezettség bekerülési értéke a lízingszerződés időtartama alatt fizetendő lízingdíjak összegének a lízing kezdetének napjára számított jelenértéke. A lízingdíj tartalmazza a fix lízingdíjakat (beleértve a lényegileg fix lízingdíjakat) levonva a kapott lízingösztönzőket, az indextől vagy a kamatlábtól függő változó lízingdíjakat, valamint a maradványérték-garanciák alapján várhatóan fizetendő összegeket. A lízingdíjak tartalmazzák a

vételi opció lehívási árát, amennyiben észszerűen valószínű az opció lehívása, valamint a lízing megszüntetése kapcsán fizetendő díjakat, amennyiben a lízing futamideje az felmondási opció lehívásának figyelembevételével lett meghatározva. A nem indextől, vagy kamatlábtól függő változó lízingdíjak abban az időszakban kerülnek elszámolásra (kivéve, ha készletek előállításával kapcsolatban merültek fel), amikor a fizetést kiváltó esemény bekövetkezett, vagy körülmény teljesült.

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

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

A Csoport valamennyi lízing szerződése esetén alkalmazza a rövid futamidejű lízingek kivételét függetlenül attól, hogy a mögöttes eszköz melyik használatijog eszköz kategóriába tartozik (azok a lízingek, melyek futamideje 12 hónap, vagy ennél kevesebb a lízing kezdő napjától számítva, és nem tartalmaznak vásárlási opciót). A Csoport szintén alkalmazza a kis értékű eszközökre vonatkozó kivételt a kis értékű lízingelt eszközei esetén. Kis értékű az a lízingelt eszköz értéke nem haladja meg az 5.000 eurót. A rövid futamidejű és a kis értékű lízingek költségként kerülnek elszámolásra lineárisan a lízing futamideje alatt.

A Csoport, mint lízingbeadó

A Csoport bérbeadási tevékenységet is végez. A bérbe adott eszközöket a Csoport a befejezett befektetési ingatlanok között szerepelteti a pénzügyi kimutatásokban. A bérleti tevékenységből származó bevételeket és a velük kapcsolatos közvetlen költségeket a nettó bérleti díj részeként mutatja be az eredménykimutatásban. Ezzel kapcsolatban bővebb információt a 2.23 „Bevételek elszámolása”, valamint a 2.13.1 „Befejezett befektetési célú ingatlanok” jegyzetek szolgáltatnak.

2.23. 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:
 - Bérloknek nyújtott szolgáltatások, beleértve a kezelési költségeket és a bérloktől megtérülő egyéb költségeket
 - Készleten lévő kulcsrakész, vagy még fejlesztés alatt álló ingatlanok értékesítése

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

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

A fentiek alapján az alábbiakban részleteztük szerint számoljuk el bevételeinket.

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

A bérleti szerződés futamideje a fel nem mondható bérleti időtartam plusz az az időtartam, amelyre a bérloknek 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 bérlok élni fog az opciós jogával.

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

2.23.2. Vevői szerződésekből származó bevételek

Bérloknek nyújtott szolgáltatásokból származó bevételek

A bérleti szerződések üzemeltetéssel kapcsolatos szolgáltatásokat is tartalmaznak (például a közös területek takarítását, őrzését, tereprendezését, vagy hóeltakarítását), illetve egyéb kiszolgáló tevékenységeket (például a recepciós szolgáltatásokat, biztosítási díjakat, egyéb szolgáltatásokat). Az ezen szolgáltatásokért a bérlok 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 bérlokre), és mint ilyenek, az IFRS 15 hatálya alá tartoznak. Ennek megfelelően a Csoport a bérleti szerződés alapján neki járó díjakat két különálló részre – bérleti díjra, illetve üzemeltetési díjakra - osztja szét azon az alapon, hogy ezek relatíve két külön szolgáltatásnak minősülnek.

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

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

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

(a) Készleten lévő kulcsrakész ingatlanok

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

(b) Fejlesztés alatt álló ingatlanok

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

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

- a vételár döntő részét - 80%-át - az átadás előtti 6 hónapban kell megfizetni, azaz jellemzően kevesebb, mint egy év telik el a 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 ígéretek, amelyek különálló kötelezettséget jelentenek és amelyekre ezért a vételár egy részét allokálni kellene. Ezzel kapcsolatban megállapítottuk, hogy a Csoport olyan, több egységből álló társasházakat fejleszt, amelyek teljes kivitelezéséért és a vevőknek kulcsrakész állapotban való átadásáért felel.

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

2.24. 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 devizahiteleken 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.

2.25. Értékesítésre tartott eszközök és kötelezettségeik

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

- azok azonnal értékesíthetők és
- értékesítésük nagyon valószínű.

Az értékesítés nagyon valószínű, amennyiben:

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

Az értékesítésre tartott eszközöket és kötelezettségeiket való értékén mutatja ki a Csoport.

2.26. Hosszú és rövid lejáratú eszközök és kötelezettségek bemutatása

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

Egy eszköz abban az esetben rövid lejáratú, ha:

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

vagy, ha

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

Minden más esetben az eszköz hosszú lejáratúnak minősül.

Egy kötelezettség abban az esetben rövid lejáratú, ha:

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

vagy, ha

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

2.27. Nyereségadók

Tárgyévi adó

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

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

Halasztott adó

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

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

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

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

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

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

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

2.28. Mérlegen kívüli tételek

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

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

2.29. Kritikus számviteli feltételezések és becslések

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

Telkek valós értékének a meghatározása

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

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

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

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

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

Céltartalékok

A céltartalék képzés általában nagymértékben szubjektív megítélést igényel, különösen jogviták esetében. Ha egy kedvezőtlen hatású esemény bekövetkezését egy múltbeli esemény eredményeként értékeljük, és ha a bekövetkezés valószínűsége ötven százaléknál nagyobb, a kötelezettség teljes összegére a Csoport tartalékot képez.

3. Immateriális javak

	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Immateriális javak összesen
<i>Bruttó érték</i>			
2021. január 1.	693	12 566	13 259
Növekedések	53	6 269	6 322
Csökkenések	-	-10 771	-10 771
2021. december 31	746	8 064	8 810
Növekedések	-	2 761	2 761
Csökkenések	-	-	-
2022. december 31.	746	10 825	11 571
<i>Halmozott értékcsökkenés</i>			
2021. január 1.	-208	-10 421	-10 629
Éves értékcsökkenés	-122	-3 903	-4 025
Növekedések	-	-	-
Csökkenések	-	10 771	10 771
2021. december 31	-330	-3 553	-3 883
Éves értékcsökkenés	-69	-2 517	-2 586
Csökkenések	-	-	0
2022. december 31.	-399	-6 070	-6 469
Nettó érték 2021. január 1.	485	2 145	2 630
Nettó érték 2021. december 31.	416	4 511	4 927
Nettó érték 2022. december 31.	347	4 755	5 102

4. Telkek

	Telkek beszerzési értéke	Telkek átértékelése	Telkek értéke összesen
2021. január 1.	17 120 924	7 421 000	24 541 924
Vétel	-	-	-
Eladás	-	-	-
Átértékelési különbözet	-	-	-
2021. december 31.	17 120 924	7 421 000	24 541 924
Átsorolás készletbe	-2 817 582	-	-2 817 582
Vétel	-	-	-
Eladás	-	-	-
Átértékelési különbözet	-	-1 053 031	-1 053 031
2022. december 31.	14 303 342	6 367 969	20 671 311

5. Gépek és berendezések

	Műszaki gépek, berendezések	Egyéb berendezések	Egyéb járművek	Irodatechnikai berendezések	Gépek és berendezések összesen
<i>Bruttó érték</i>					
2021. január 1.	271 542	35 057	125 831	44 793	477 223
Növekedések	45 260	1 070	-	61 353	107 683
Csökkenések	-	-	-	-6 929	-6 929
2021. december 31	316 802	36 127	125 831	99 217	577 977
Növekedések	-	1 716	-	49 614	51 330
Csökkenések	-	-	-	-681	-681
2022. december 31	316 802	37 843	125 831	148 150	628 626
<i>Halmazott értékcsökkenés</i>					
2021. január 1.	-124 439	-24 997	-58 554	-31 259	-239 249
Növekedések	-43 551	-2 229	-13 446	-25 430	-84 656
Csökkenések	-	-	-	6 930	6 930
2021. december 31	-167 990	-27 226	-72 000	-49 759	-316 975
Éves értékcsökkenés	-38 659	-2 047	-11 968	-40 949	-93 623
Csökkenések	-	-	-	-	-
2022. december 31	-206 649	-29 273	-83 968	-90 708	-410 598
Nettó érték 2021. január 1.	147 103	10 060	67 277	13 534	237 974
Nettó érték 2021. december 31.	148 812	8 901	53 831	49 458	261 002
Nettó érték 2022. december 31.	110 153	8 570	41 863	57 442	218 028

6. Befektetési célú ingatlanok

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

	2022. december 31.	2021. december 31.
Befejezett befektetési célú ingatlanok	11 787 459	67 100 000
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	53 502 167	27 064 174
Befektetési célú telkek valós értéken	59 838 690	59 508 077
Összesen	125 128 316	153 672 251

A befektetési célú ingatlanokra hitelfelvételi költségeket aktivált a Csoport, mind 2021-ben, mind 2022-ben. Az aktiválási ráta 5.75% volt 2022-ben (8% 2021-ben), értékük 2022. december 31-én 2.551.950 EUR (2021. december 31-én 1.496.942 EUR) volt.

A befektetési célú ingatlanok mozgását a következő táblázat foglalja össze:

	Jegyzet	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befektetési telkek	Befektetési célú ingatlanok összesen
2021. január 1.		4 479 817	43 343 521	54 428 288	102 251 626
Beruházás		594 178	27 624 277	-	28 218 455
Valós érték átértékelési különbözet		10 472 495	3 150 000	5 079 789	18 702 284
Átsorolás befejezett befektetési célú ingatlanba		47 053 623	-47 053 623	-	-
Átsorolás készletből		4 499 886	-	-	4 499 886
Csökkenés		-	-	-	-
2021. december 31.		67 100 000	27 064 174	59 508 077	153 672 251
Beruházás		4 250 716	23 847 992	.	28 098 708
Valós érték átértékelési különbözet		6 131 128	966 614	330 613	7 428 356
Átsorolás készletből		.	1 623 387	.	1 623 387
Árfolyamvesztés		-694 386	.	.	-694 386
Átsorolás értékesítésre tartott eszközök közé	24	-65 000 000	.	.	-65 000 000
2022. december 31.		11 787 459	53 502 167	59 838 690	125 128 316

6.1. Befejezett befektetési célú ingatlanok

A Csoport befejezett befektetési célú ingatlanai a következőkből tevődtek össze:

	Jegyzet	2022. december 31.	2021. december 31.
Kopaszi gáton lévő vendéglátó egységek		5 038 765	5 370 000
Aspius irodaház	24	-	54 530 000
Lakóépületek aljában lévő üzletek, tárolók és parkolók		6 748 694	7 200 000
Összesen		11 787 459	67 100 000

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

Kopaszi Gát Zrt.	Telkek bekerülési értéken	Egyéb építmények	Épületek	Valós érték átértékelés	Befektetési célú ingatlan
2021. január 1.	-	890 579	3 589 237	-	4 479 816
Fejlesztés	-	594 179	-	-	594 179
Valós érték különbözet	-	-	-	296 004	296 004
Csökkenés	-	-	-	-	-
2021. december 31.	-	1 484 758	3 589 237	296 004	5 370 000
Beruházás	-	87 813	-	-	87 813
Valós érték különbözet	-	-	-	-419 048	-419 048
Csökkenés	-	-	-	-	-
2022. december 31.	-	1 572 571	3 589 238	-123 044	5 038 765

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.

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	Befejezett befektetési ingatlan összesen
Budapart Aspius Kft.						
2021. január 1.	-	-	-	-	-	-
Átsorolás fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok közé	3 155 810	1 944 190	41 828 825	124 798	-	47 053 623
Valós érték különbség	-	-	-	-	7 476 377	7 476 377
2021. december 31.	3 155 810	1 944 190	41 828 825	124 798	7 476 377	54 530 000
Növekedés	-	-	4 162 903	-		4 162 903
Valós érték különbség	-	-	-	-	6 307 097	6 307 097
Átsorolás értékesítésre tartott eszközök közé	-3 155 810	-1 944 190	-45 991 728	-124 798	-13 783 474	-65 000 000
2022. december 31.	-	-	-	-	-	-

A Bpart Aspius Kft. tulajdonában álló irodaház 2021. június 30-án kapta meg a használatbavételi engedélyt. Az addig fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanként nyilvántartott irodaház ezzel a dátummal sorolódott át a befejezett befektetési ingatlanok közé. A fordulónapon az irodaház jelentős része aláírt bérleti szerződéssel rendelkezett. A Bpart Aspius Kft. 2022. december 31-én fennálló eszközeit és kötelezettségeit egy-egy mérlegsorban mutattuk be az alábbiak szerint, tekintettel arra, hogy a Csoport üzleti tervei szerint a Bpart Aspius Kft, benne az irodaházzal eladó, amennyiben megfelelő vevő érkezik rá. További részleteket a 25. jegyzet tartalmaz.

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

	Üzlethelyiségek, tárolók és parkolóhelyek bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbség	Összesen
2022. december 31.			
Budapart Albellus Kft.	650 354	749 895	1 400 249
Budapart Stellata Kft.	353 366	366 101	719 467
Budapart Gavia Kft.	268 727	43 135	311 862
Budapart Tower Kft.	1 619 521	-6 250	1 613 271
Budapart Ballerus Kft.	1 129 765	1 574 079	2 703 844
Üzletek összesen	4 021 733	2 726 960	6 748 693
2021. december 31.			
Budapart Albellus Kft.	693 984	842 974	1 536 958
Budapart Stellata Kft.	373 521	403 074	776 595
Budapart Gavia Kft.	293 800	46 162	339 962
Budapart Tower Kft.	1 764 643	-7 943	1 756 700
Budapart Ballerus Kft.	1 373 938	1 415 847	2 789 785
Üzletek összesen	4 499 886	2 700 114	7 200 000

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

6.2. Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok

A Csoport fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanai a következőkből tevődtek össze 2022. december 31-én:

2022. december 31.	Telek bekerülési értéke	Telek valós érték különbözete	Befejezetlen beruházás	Összesen
Kopaszi Gát Zrt.	-	-	14 505 212	14 505 212
Budapart Barbus Kft. szálloda	1 010 442	3 610 619	15 986 596	20 607 657
Budapart Silurus Kft. irodaház	1 077 852	1 451 088	14 200 358	16 729 298
Budapart Tilia Kft. üzlethelyiségek	242 913	35 797	1 381 290	1 660 000
Összesen	2 331 207	5 097 504	46 073 456	53 502 167

A Csoport fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanai a következőkből tevődtek össze 2021. december 31-én:

2021. december 31.	Telek bekerülési értéke	Telek valós érték különbözete	Befejezetlen beruházás	Összesen
Kopaszi Gát Kft.	-	-	10 141 584	10 141 584
Budapart Barbus Kft. szálloda	1 010 442	3 009 558	5 442 957	9 462 957
Budapart Silurus Kft. irodaház	1 077 851	1 122 149	5 259 633	7 459 633
Összesen	2 088 293	4 131 707	20 844 174	27 064 174

A Kopaszi Gát Zrt-ben nyilvántartott befejezetlen beruházások olyan infrastrukturális és közműberuházások, amelyek a tervezett további társasház és irodaprojektek megvalósításához szükségesek vagy még önálló projektcégekbe 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. 2021-ben, a korábban a Budapart Barbus Kft- tulajdonában álló telek, amelyen iroda és szállodafejlesztést tervezett a Csoport, ketté lett választva és az irodaház fejlesztéshez tartozó telekrész értékesítve lett a Budapart Silurus Kft-nek, így a két fejlesztés két külön projektcégekben valósul meg.

A Budapart Tilia Kft. által fejlesztett lakóépület aljában lévő üzlethelyiségeket bérbeadás céljából fejleszti a társaság, így ezek át lettek sorolva a befejezetlen befektetési célú ingatlanok közé, várható befejezésük 2023 első félévé.

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

Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Kopaszi Gát Zrt.	Bpart Aspius Kft.	Budapart Barbus Kft.	Budapart Silurus Kft.	Budapart Tilia Kft.	Összesen
2021. január 1.	5 537 946	33 629 648	4 160 861	15 065	-	43 343 520
Átsorolás projektcégek között	-	-	-2 052 936	2 052 936	-	-
Növekedés	4 603 638	13 423 975	4 820 483	4 776 181	-	27 624 277
Átsorolás befejezett befektetési ingatlanok közé	-	-47 053 623	-	-	-	-47 053 623
Valós érték változás	-	-	2 534 549	615 451	-	3 150 000
2021. december 31.	10 141 584	-	9 462 957	7 459 633	-	27 064 174
Átsorolás készletből	-	-	-	-	1 623 387	1 623 387
Növekedés	4 363 628	-	10 543 639	8 940 725	-	23 847 992
Valós érték változás	-	-	601 061	328 940	36 613	966 614
2022. december 31.	14 505 212	-	20 607 657	16 729 298	1 660 000	53 502 167

6.3. Befektetési célú telkek

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

	2022. december 31.	2021. december 31.
Kopaszi Gát Zrt. befektetési célú telkek könyv szerinti értéken	22 428 970	22 428 970
Valós értékre való átértékelés	37 409 720	37 079 107
Kopaszi Gát Zrt. befektetési célú telkek valós értéken	59 838 690	59 508 077

7. A valós érték hierarchia

	Megfigyelhető aktív piaci ár alkalmazásával meghatározott	Jelentős, objektíven megfigyelhető alapadatok alkalmazásával meghatározott	Jelentős, objektíven nem megfigyelhető alapadatok alkalmazásával meghatározott	Valós érték összesen	Saját tőkén keresztül az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt profittartalom	Eredményen keresztül elszámolt profittartalom	Eredmény- tartalékban elszámolt profittartalom
2022. december 31.	1. szint	2. szint	3. szint				
Kopaszi Gát Zrt. iroda fejlesztési telkei	-	-	59 838 690	59 838 690	-	330 613	37 079 107
Kopaszi Gát Zrt. bérbeadott épületei és építményei	-	-	5 038 765	5 038 765	-	-419 048	296 004
Budapart Barbus Kft. Szállodafejlesztése	-	-	20 607 657	20 607 657	-	601 061	3 009 558
Budapart Silurus Kft. Irodaház fejlesztése	-	-	16 729 298	16 729 298	-	328 940	1 122 149
Budapart Tilia Kft. Üzlethelyiségei	-	-	1 660 000	1 660 000	-816	36 613	-
Budapart Albellus Kft. Üzlethelyiségei	-	-	1 400 249	1 400 249	-65 195	-27 884	867 615
Budapart Stellata Kft. Üzlethelyiségei	-	-	719 467	719 467	-31 346	-5 628	414 856
Budapart Gavia Kft. Üzlethelyiségei	-	-	311 862	311 862	-3 618	592	47 511
Budapart Tower Kft. Üzlethelyiségei	-	-	1 613 271	1 613 271	596	1 097	-8 175
Budapart Ballerus Kft. Üzlethelyiségei	-	-	2 703 844	2 703 844	-116 670	274 901	1 457 234
Befektetési célú ingatlanok	-	-	110 623 103	110 623 103	-217 049	1 121 258	44 285 859
Bpart Aspius Kft. Befejezett irodaháza	-	-	65 000 000	65 000 000	-	6 307 097	9 470 567
Értékesítésre tartott eszközök	-	-	65 000 000	65 000 000	-	6 307 097	9 470 567
Kopaszi Gát Zrt. társasház fejlesztési telkei	-	-	20 671 311	20 671 311	6 367 969	-	-
Telkek	-	-	20 671 311	20 671 311	6 367 969	-	-
Valós értéken tartott eszközök összesen	-	-	196 294 415	196 294 415	6 150 920	7 428 355	53 756 426

	Megfigyelhető aktív piaci ár alkalmazásával meghatározott	Jelentős, objektíven megfigyelhető alapadatok alkalmazásával meghatározott	Jelentős, objektíven nem megfigyelhető alapadatok alkalmazásával meghatározott	Valós érték összesen	Saját tőkén keresztül az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt profittartalom	Eredményen keresztül elszámolt profittartalom	Eredmény- tartalékban elszámolt profit- tartalom
2021. december 31.	1. szint	2. szint	3. szint				
Kopaszi Gát Kft. iroda fejlesztési telkei	-	-	59 508 077	59 508 077	-	5 079 787	31 999 320
Kopaszi Gát Kft. bérbeadott épületei és építményei	-	-	5 370 000	5 370 000	-	296 004	-
Bpart Aspius Kft. Befejezett irodaháza	-	-	54 530 000	54 530 000	-	7 476 377	1 994 190
Budapart Barbus Kft. szállodafejlesztése	-	-	9 462 957	9 462 957	-	2 534 549	475 009
Budapart Silurus Kft. irodaház fejlesztése	-	-	7 459 633	7 459 633	-	615 451	506 698
Budapart Albellus Kft. üzlethelyiségei	-	-	1 536 958	1 536 958	-24 641	867 615	-
Budapart Stellata Kft. üzlethelyiségei	-	-	776 595	776 595	-11 782	414 856	-
Budapart Gavia Kft. üzlethelyiségei	-	-	339 962	339 962	-1 349	47 511	-
Budapart Tower Kft. üzlethelyiségei	-	-	1 756 700	1 756 700	232	-8 175	-
Budapart Ballerus Kft. üzlethelyiségei	-	-	2 789 786	2 789 786	-41 385	1 457 234	-
Befektetési célú ingatlanok	-	-	143 530 668	143 530 668	-78 925	18 781 209*	34 975 217
Kopaszi Gát Kft. társasház fejlesztési telkei	-	-	24 541 923	24 541 923	7 421 000	-	-
Telkek	-	-	24 541 923	24 541 923	7 421 000	-	-
Valós értéken tartott eszközök összesen	-	-	168 072 591	168 072 591	7 342 075	18 781 209	34 975 217

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

8. A valós érték meghatározására alkalmazott módszerek

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

8.1. 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.

	2022. december 31.	2021. december 31.
<i>Beszerzési érték</i>		
Befektetési célú fejlesztési telkek	22 428 970	22 428 970
Társasházak fejlesztési telkei	14 303 342	17 120 923
Telkek beszerzési értéke összesen	36 732 312	39 549 893
<i>Valós érték különbözet</i>		
Befektetési célú fejlesztési telkek	37 409 720	37 079 107
Társasházak fejlesztési telkei	6 367 969	7 421 000
Telkek valós érték különbözete összesen	43 777 689	44 500 107
 Befektetési célú fejlesztési telkek	59 838 690	59 508 077
Társasházak fejlesztési telkei	20 671 311	24 541 923
Telkek valós értéke összesen	80 510 001	84 050 000

8.2. 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 becslült értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt.
 - A maradványértékelés során több feltételezéssel élt az értékbecslő, többek között a késztermék eladási árával, illetve a várható építési költségekkel. A eladási ár becslésénél a jelenlegi tényleges értékesítési árakkal kalkuláltak, míg az építési költségek becslésénél az előző évi tényleges építési költségeket emelték meg átlagosan 12%-kal.
 - Az input adatokat a Kopaszi-gáton megvalósuló komplex ingatlanfejlesztés már elkészült projektjeinek adatait vette figyelembe, matematikai átlaguk alapján határozták meg. A benchmarkot a már elkészült öt társasház és egy irodafejlesztés összes tényadata (a valós költség és bevétel adatok) alapján képezte a szakértő. A modellekből kapott profittartalom összevezetésre került a megvalósult projektek fajlagos profittartalmával.
- A fenti módszerrel az értékbecslő meghatározta
 - minden egyes irodafejlesztési, illetve társasházfejlesztési projektre jutó négyzetméterenkénti fajlagos profittartalmat; illetve
 - a fajlagos négyzetméter profittartalomból a bruttó szint feletti ráépítési lehetőséggel szorozva meghatározta az egyes projektek teljes várható profitját.
- Az egyes projektek tervezett időbeli sorrendje alapján meghatározták a projektenként várható profit jelenértékét. Az értékelés során a fejlesztési telkek értékelését egyenként végezték el, aminek eredményeként megkapták a telekre építhető iroda bérbeadásából és a felépített lakások értékesítéséből realizálható profit tartalmat. A profittartalom a telek előkészítési és építési hard és soft költségeinek és a kialakuló termékek piaci értékesítésekor elérhető bevétel különbségeként értelmezhető. A megállapított becslült 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 2022. december 31-i értékbecslés folyamán:

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

- Az ingatlan értékbecslés főbb paraméterei a következők voltak a 2021. december 31-i értékbecslés folyamán:

Ingatlanok típusa:	Fejlesztési telkek
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi Gáton található, egy egységként kezelt ingatlanfejlesztési terület
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület (projekt telkek)	127 837 m ²
Fejlesztési potenciál	407 089 m ²
Vizsgált projektek száma:	19
Megvalósítási időhorizont:	9 év
Diszkontráta	7,5%
Alkalmazott árfolyam:	365 HUF/EUR

8.3. 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 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 5.68% nettó hozam mellett (6.05% nettó hozam mellett 2021-ben). Megjegyzendő, hogy a feltüntetett hozam adatok nem a headline bérleti díjbevételekre, hanem a nettó működési egyenlegre kerültek kivetítésre, így ezek a hozamok alacsonyabban a rendszerint piacon publikált headline bérleti díjbevételek 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 táv kihasználtsággal (95% 2022-ben és 2021-ben is) és átlag bérleti díj becsléssel számoltak.

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

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

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

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

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

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

Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2021. december 31-i értékelés folyamán:

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):	6,8%
Egy szoba becsült értéke	218.000 EUR
Alkalmazott diszkont ráta (szálloda):	6,8%

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

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

- Az üzlethelyiségek esetében a jövedelemtermelő képességüket vizsgálta, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítette, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjára határozta meg. A költségekkel csökkentett nettó bevételből a 10 éves cash-flow módszerével határozták meg a nettó jelenértéket 6.4% -9% elvárt hozam mellett (6-8% 2021-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 árainak átlagát vették.

8.6. 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 adottak, egy kisebb részük kiadásra vár. Funkciójuk vendéglátó, strand, csónakház, iroda. Több étterem és egy rendezvényközpont kapott itt helyet, a terület a fővárosiak egyik népszerű rekreációs célpontja, illetve itt működik az egyik budapesti vízirendőr állomás, valamint egy evezősklub.

Az értékelés a hozam alapú módszerrel történt az ingatlanok jövedelemtermelő képessége alapján figyelembe véve egyedi jellegüket. Az értékbecsülés során az értékbecsülő figyelembe vette, hogy 2022 folyamán a gát vendéglátóegységei közül több megüresedett és csökkentek az elérhető hozamok is. Ellenőrzésképp piaci összehasonlítást végzett az értékbecsülő és megállapítása szerint a módszerek eredményei nagyságrendileg megerősítették egymást.

A Kopaszi Gát Zrt. 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
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

A Kopaszi Gát Kft. bérbeadott épületeinek és építményeinek 2021. 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
Felépítmények száma:	18 db
Felépítmények nettó területe	4 282 m ²
Teraszok nettó területe:	6 333 m ²
Átlagos bérleti díj:	2 - 16 EUR/hó/ m ² , a létesítmény jellegétől függően
Hozam	5,5 % - 9% a létesítmény jellegétől függően

8.7. Valós értékek érzékenysége

Telkek valós értékének érzékenysége

Budapest XI. kerület, Budafoki, Dombóvári út, Hengermalom utca és a Duna között fekvő fejlesztési telekcsoporthoz esetében az érzékenységvizsgálatba bevont tényezők a lakások, építési költségek, valamint a projektek sorrendje és az ütemek megvalósítási ideje voltak. A számítások eredménye intervallumban változott, az elvárt hozam 1%-os csökkenése 5%-kal növeli a valós értéket. Ugyanakkor, ha a befektetési kockázatok 1%-kal nőnek, akkor a valós érték 4,67 %-kal csökken. A nem beépíthető telekcsoporthoz értékre nem készítettünk érzékenységvizsgálatot, a paraméterek széles változtatása esetén sem gondoljuk, hogy a telekcsoporthoz pozitív értéket képvisel.

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

Az öböl körül a Kopaszi-gáton és az öböl mellett épült többségében bérbeadott felépítmények értéke az elvárt hozam és a kihasználtság arányában szűkebb intervallumban változhatnak. Az ingatlancsoport átlagos elvárt hozama 8.69% (8,735% 2021-ben). Az érzékenységi számítások szerint, ha az elvárt hozam 0.5%-kal növekszik, az a valós értéket 5,36%-kal csökkenti, míg az elvárt hozam 0,5%-kal való csökkentése a valós értéket 6,01%-kal növeli.

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

Az értékesített lakóépületek földszintjén elhelyezkedő, részben bérbeadott üzlethelyiségek és ezekhez tartozó parkolóhelyek és tárolók értékének rugalmasságára a gáton fekvő üzlethelyiségek vizsgálatához hasonló számítást végeztünk. A kihasználtság 10%-os növelése az értéket 13%-kal növeli. Az elvárt hozam fél százalékos csökkentése az érték 6.22%-os növekedését okozza, míg az elvárt hozam fél százalékos növekedése az érték 6.91%-os csökkenését okozza. A kihasználtság, elvárt hozam és az átlagos bérleti díj nem tekinthető független piaci paramétereknek, kismértékű változásai egymás értékmódosító hatását csökkenthetik, így a számítás megbízhatóságát elfogadható tartományban befolyásolják.

9. 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:

	2022. december 31.	2021. december 31.
Befejezett értékesítendő ingatlanok	22 914 856	2 462 894
Még fejlesztés alatt álló értékesítendő ingatlanok	31 572 266	17 933 223
Összesen:	54 487 122	20 396 117

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

	Fejlesztés alatt álló társasházi ingatlanok	Kulcsrakész társasházi ingatlanok	Társasházi ingatlanok összesen
2021. január 1.	26 536 812	8 552 101	35 088 913
Fejlesztés	15 006 313	-	15 006 313
Átsorolás fejlesztés alatt állóból befejezettbe	-25 353 221	25 353 221	-
Átsorolás befektetési ingatlanok közé	-	-4 499 886	-4 499 886
Átsorolás telkekből	1 982 198	-	1 982 198
Értékvesztés	-	-245 403	-245 403
Értékesítés	-	-27 201 971	-27 201 971
Árfolyamhatás	-238 880	504 832	265 952
2021. december 31.	17 933 223	2 462 894	20 396 117
Fejlesztés	36 159 071	-	36 159 071
Átsorolás fejlesztés alatt állóból befejezettbe	-22 689 832	22 689 832	-
Átsorolás fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok közé	-1 623 387	-	-1 623 387
Átsorolás telkekből	2 817 582	-	2 817 582
Értékvesztés	-	-2 775	-2 775
Értékesítés	-	-2 171 546	-2 171 546
Árfolyamhatás	-1 024 391	-63 549	-1 087 940
2022. december 31.	31 572 266	22 914 856	54 487 122

10. Fedezetül szolgáló eszközök

A Csoport elkészült, illetve fejlesztés alatt álló ingatlanjain az adott projektet finanszírozó bank(ok) javára az alábbi biztosítékok állnak fenn 2022. december 31-én:

Bpart Aspius Kft. (Hitelező: MFB-Takarékbank)	Budapest Tilia Kft. (Hitelező: OTP Bank)	Budapest Barbus Kft (Hitelező: MFB)	Budapest Silurus Kft (Hitelező: MFB)	Bpart Lucius Kft. (Hitelező: OTP Bank)	Budapest Carassius Kft. (Hitelező: OTP Bank)
Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog
Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog
Ingó jelzálogjog	Ingó jelzálogjog	Ingó jelzálogjog	Ingó jelzálogjog	Bankszámla zálogjog	Bankszámla zálogjog
Bankszámla zálogjog	Bankszámla zálogjog	Bankszámla zálogjog	Bankszámla zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog
Üzletrészt terhelő zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog	Tulajdonosi kötelezettségvállalás	Tulajdonosi kötelezettségvállalás
Tulajdonosi kötelezettség-vállalás	Tulajdonosi kötelezettség-vállalás	Tulajdonosi kötelezettség-vállalás	Tulajdonosi kötelezettség-vállalás	Garancia szerződés	Garancia szerződés
	Készfizető kezesség	Készfizető kezesség	Készfizető kezesség		
		Garancia szerződés	Garancia szerződés		

Banki hitelek fedezetére a hiteket felvevő társaságok a következő fedezeteket nyújtották 2021. december 31-én:

Kopaszi Gát Kft. (Hitelező: Eximbank Zrt.)	Bpart Aspius Kft. (Hitelező: MFB-Takarékbank Zrt.)	Budapest Tilia Kft. (Hitelező: OTP Bank Nyrt.)	Budapest Barbus Kft (Hitelező: MFB Zrt.)	Budapest Silurus Kft (Hitelező: MFB Zrt.)
Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog	Ingatlan jelzálogjog
Jogon és követelésen alapított zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog
Ingó jelzálogjog	Ingó jelzálogjog	Ingó jelzálogjog	Ingó jelzálogjog	Ingó jelzálogjog
Fizetési számla-követelésen alapított jelzálogjog	Bankszámla zálogjog	Bankszámla zálogjog	Bankszámla zálogjog	Bankszámla zálogjog
Üzletrészt terhelő zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog
Tulajdonosi kötelezettségvállalás	Tulajdonosi kötelezettségvállalás	Tulajdonosi kötelezettségvállalás	Tulajdonosi kötelezettségvállalás	Tulajdonosi kötelezettségvállalás
		Készfizető kezesség	Készfizető kezesség	Készfizető kezesség
			Garancia szerződés	Garancia szerződés

11. Vevő- és lízingkövetelések

	2022. december 31.	2021. december 31.
Vevőkövetelések harmadik felektől	737 286	541 654
Vevőkövetelések kapcsolt felektől	231 582	812 687
Összesen:	968 869	1 354 341

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

	2022. december 31.	2021. december 31.
Nem lejárt	713 940	1 258 620
> 30 nap késedelem	95 239	66 434
31-90 nap késedelem	91 179	7 039
91-180 nap késedelem	17 812	135
181-360 nap késedelem	35 493	1 947
360 < nap késedelem	15 206	20 166
Összesen:	968 869	1 354 341

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

12. Adókövetelések

	2022. december 31.	2021. december 31.
Társasági adó	246 194	136 028
Innovációs járulék	73 137	59 249
Helyi iparűzési adó	53 098	61 632
Összesen	372 429	256 909

13. Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek

	2022. december 31	2021. december 31
Budapest Tilia Kft.	135 231	-
Budapest Lucius Kft.	115 993	-
Budapest Carassius Kft.	141 407	-
Összesen	392 631	-

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.

14. Egyéb követelések

	2022. december 31.	2021. december 31.
Elszámoló számla fedezetkezelővel	14 809 306	3 962 100
Szállítóknak adott előlegek	905 590	4 803 915
Adott kaució	4 206	474 255
Működési költségek elhatárolása	3 332	10 002
Általános forgalmi adó követelés	139 396	1 130 659
Egyéb adókövetelés	9 874	4 186
Egyéb	316 873	163 632
Összesen	16 188 577	10 548 749

15. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

	2022. december 31.	2021. december 31.
Házipénztár	572	1 263
Bankszámlák	68 496 957	21 121 403
Korlátozott felhasználású bankszámlák	18 082 929	6 329 046
Összesen	86 580 458	27 451 712

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

16. Kötvénykötelezettség

16.1. 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

16.2. Kötvénykötelezettség

	2022. december 31.	2021. december 31.
Kötvény – tőketartozás	86 071 206	-
Kötvény – kamattartozás	1 256 500	-
Elhatárolt szerzési költségek	-138 237	-
Kötvénymortizáció	498 330	-
Kötvénykötelezettségek	87 687 798	-

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.

17. Hitelek és kölcsönök

	2022. december 31.	2021. december 31.
Bankhitelek	36 363 188	21 503 478
Anyavállalati kölcsön	-	29 912 296
Hosszú hitelek és kölcsönök összesen	36 363 188	51 415 774
Bankhitelek	5 800 878	27 810 474
Anyavállalati kölcsön	32 881 413	23 263 462
Rövid hitelek és kölcsönök összesen	38 682 291	51 073 936
Bankhitelek összesen	42 164 066	49 313 952
Anyavállalati kölcsönök összesen	32 881 413	53 175 758
Hitelek és kölcsönök összesen	75 045 479	102 489 710

A Csoport vezetősége elemezte az egyes leányvállalatok lehetséges finanszírozási igényeinek időzítését, jellegét és mértékét, és úgy véli, hogy a rendelkezésre álló készpénz, valamint a várható működési pénzáram elegendő lesz a csoport működőtőke-célokra vonatkozó várható készpénzigényének finanszírozására, amely a mérlegfordulónaptól számított legalább tizenkét hónap. A likviditási kockázatokra és a tőkekezelési folyamatokra vonatkozó részleteket a 37. jegyzet tartalmazza.

17.1. Beruházási és fejlesztési bankhitelek

A Csoport a következő hosszúlejáratú beruházási és fejlesztési bankhitelekkel rendelkezett:

	Kopaszi Gát Zrt. Fejlesztési hitel	Bpart Aspius Kft. beruházási hitel	Bpart Tília Kft. beruházási hitel	Budapart Barbus Kft. Beruházási hitel	Budapart Silurus Kft. Beruházási hitel	Budapart Lucius Kft. Beruházási hitel	Budapart Carassius Kft. Beruházási hitel	Összesen
Folyósítási deviza	EUR	EUR	HUF	EUR	EUR	HUF	HUF	
Lejárat	2025.12.01	2037.06.30	2023.05.31	2033.12.17	2024.12.17	2025.05.31	2025.05.31	
<i>Bruttó</i>								
2021. január 1.	31 623 346	-	-	-	-	-	-	31 623 346
Folyósítás	-	20 809 594	693 884	-	-	-	-	21 503 478
Törlesztés	-3 816 154	-	-	-	-	-	-	-3 816 154
Átsorolás rövid lejáratú hitelek közé	-27 807 192	-	-	-	-	-	-	-27 807 192
2021. december 31	-	20 809 594	693 884	-	-	-	-	21 503 478
Folyósítás	-	4 142 606	7 761 859	15 316 391	6 734 902	8 272 687	6 039 208	48 267 653
Törlesztés	-	-	-2 631 371	-	-	-	-	-2 631 371
Árfolyamkülönbözet	-	-	-54 176	-	-	-	-	-54 176
Átsorolás rövid lejáratú hitelek közé	-	-	-5 770 196	-	-	-	-	-5 770 196
Átsorolás értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettségek közé	-	-24 952 200	-	-	-	-	-	-24 952 200
2022. december 31.	-	-	-	15 316 391	6 734 902	8 272 687	6 039 208	36 363 188
<i>Elhatárolt tranzakciós költségek</i>								
2021. január 1.	-160 420	-	-	-	-	-	-	-160 420
Új hitelfelvételi költség	-	-	-	-	-	-	-	-
Éves amortizáció	160 420	-	-	-	-	-	-	160 420
2021. december 31	-	-	-	-	-	-	-	-
Új hitelfelvételi költség	-	-	-	-	-	-	-	-
Éves amortizáció	-	-	-	-	-	-	-	-
2022. december 31.	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Nettó</i>								
2021. január 1.	31 462 925	-	-	-	-	-	-	31 462 925
2021. december 31	-	20 809 594	693 884	-	-	-	-	21 503 478
2022. december 31	-	-	-	15 316 391	6 734 902	8 272 687	6 039 208	36 363 188

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

A beruházási hitelek éven túli törlesztőrészleteinek az esedékességét a következő tábla foglalja össze 2022. december 31-én:

2022. december 31.

Esedékesség	2023	2024	2 025	2 026	2027 -	Összesen
MFB Zrt - Beruházási hitel - Budapest Barbus Kft.	-	914 361	951 488	1 305 034	12 145 508	15 316 391
MFB Zrt - Beruházási hitel - Budapest Silurus Kft.	-	6 734 902	-	-	-	6 734 902
OTP Bank Nyrt. - beruházási hitel Budapest Lucius Kft.	-	-	8 272 687	-	-	8 272 687
OTP Bank Nyrt. - beruházási hitel Budapest Carassius Kft.	-	-	6 039 208	-	-	6 039 208
Összesen	-	7 649 263	15 263 383	1 305 034	12 145 508	36 363 188

A beruházási hitelek éven túli törlesztőrészleteinek az esedékességét a következő tábla foglalja össze 2021. december 31-én:

Esedékesség	2022	2023	2024	2025	2026-	Összesen
MFB Zrt - Takarékbank Zrt. Beruházási hitel - Bpart Aspius Kft.	-	20 809 594	-	-	-	20 809 594
OTP Bank Nyrt. - beruházási hitel Budapest Tilia Kft.	-	693 884	-	-	-	693 884
Összesen	-	21 503 478	-	-	-	21 503 478

A tulajdonostól kapott kölcsön az alábbiak szerint változott 2022 és 2021 folyamán:

Sinus Zrt.	Tőke	Elhatárolt kamat	Összesen
2021. január 1.	47 944 998	1 177 205	49 122 203
Időszaki kamat	-	4 053 555	4 053 555
Tőkésített kamat	3 912 306	-3 912 306	-
2021. december 31.	51 857 304	1 318 454	53 175 758
Törlesztés	-23 263 000	-	-23 263 000
Időszaki kamat	-	2 968 655	2 968 655
Tőkésített kamat	3 471 838	-3 471 838	-
2022. december 31.	32 066 142	815 271	32 881 413

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

	2022. december 31.	2021. december 31
Hosszú lejárat	-	29 912 296
Rövid lejárat	32 881 413	23 263 462
Sinus Zrt-től kapott kölcsön összesen	32 881 413	53 175 758

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 Budapest Aspius Kft. vagy a tulajdonában álló Budapest City irodaház értékesítése, a kölcsön lejárat igazodik az értékesítés realizálásához.

17.2. Finanszírozási tevékenységhez tartozó kötelezettségek változása

	2022. január 1.	Pénzáramok	Egyéb mozgások	Átsorolás hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek között	Átsorolás értékesítésre tartott eszközök kötelezettségei közé	2022. december 31.
Hosszú lejáratú bankhitelek	21 503 478	45 636 282	-54 177	-5 770 196	-24 952 200	36 363 188
Hosszú lejáratú tulajdonosi kölcsön	29 912 296	-	-	-29 912 296	-	-
Rövid lejáratú bankhitelek	27 810 474	-27 779 791	-	5 770 196	-	5 800 878
Rövid lejáratú tulajdonosi kölcsön	23 263 462	-23 263 000	2 968 655	29 912 296	-	32 881 413
Finanszírozást nyújtó kötelezettségek összesen	102 489 710	-5 406 509	2 914 478	-	-24 952 200	75 045 479

	2021. január 1.	Pénzáramok	Egyéb mozgások	Átsorolás hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek között	2021. december 31.
Hosszú lejáratú bankhitelek	31 462 925	17 687 324	160 420	-27 807 192	21 503 478
Hosszú lejáratú tulajdonosi kölcsön	49 122 203	-	4 053 555	-23 263 462	29 912 296
Rövid lejáratú bankhitelek	9 981 585	-11 885 003	1 906 700	27 807 192	27 810 474
Rövid lejáratú tulajdonosi kölcsön	-	-	-	23 263 462	23 263 462
Finanszírozást nyújtó kötelezettségek összesen	90 566 713	5 802 322	6 120 675	-	102 489 710

18. Rövid lejáratú bankhitelek

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

	Folyósítási deviza	Lejárat	2022. december 31	2021. december 31
Eximbank Zrt- beruházási hitel - Kopaszi Gát Zrt.	EUR	2021.12.31	-	27 810 474
OTP Bank Nyrt. - beruházási hitel - Budapest Tilia Kft.	HUF	2023.05.31	5 770 196	-
OTP Bank Nyrt. - ÁFA hitel - Budapest Tilia Kft.	HUF	2023.05.31	30 682	-
Összesen			5 800 878	27 810 474

A Csoport rövid távú bankhitelei az alábbiak szerint alakultak:

	Eximbank Zrt. beruházási hitel Kopaszi Gát Zrt.	OTP Bank Nyrt. beruházási hitel Budapest Ballerus Kft.	OTP Bank Nyrt. beruházási hitel Budapest Tilia Kft.	OTP Bank Nyrt. ÁFA hitel Budapest Tilia Kft.	Összesen
2021. január 1.	-	9 981 585	-	-	9 981 585
Felvétel	-	1 253 729	-	-	1 253 729
Törlesztés	-	-11 235 314	-	-	-11 235 314
Elhatárolt kamat	3 281	-	-	-	3 281
Átsorolás hosszú lejáratú kötelezettségek közül	27 807 192	-	-	-	27 807 192
2021. december 31.	27 810 473	-	-	-	27 810 473
Felvétel	-	-	-	45 156	45 156
Törlesztés	-27 810 473	-	-	-14 474	-27 824 947
Átsorolás hosszú lejáratú kötelezettségek közül	-	-	5 770 196	-	5 770 196
2022. december 31.	-	-	5 770 196	30 682	5 800 878

19. Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek

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

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

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

	Bpart Gavia Kft.	Bpart Tower Kft.	Budapest Albellus Kft.	Budapest Stellata Kft.	Budapest Ballerus Kft.	Budapest Tilia Kft.	Budapest Carassius Kft.	Budapest Lucius Kft.	Összesen
2021. január 1.	752 533	797 157	7 730	7 548	9 605 971	-	-	-	11 170 939
Új befizetés	2 391 837	4 697 034	202 181	490 068	21 244 412	7 689 393	-	211 983	36 926 908
Visszafizetés	-	-	-	-	-	-1 531 851	-	-	-1 531 851
Elismerés árbevételként	-3 311 544	-5 236 373	-253 820	-483 635	-29 497 779	-	-	-	-38 783 151
Elismerés egyéb bevételként	-	-	-430	-	-	-	-	-	-430
Árfolyamhatás	178 745	-257 818	44 339	-13 981	-394 821	-174 881	-	-6 021	-624 438
2021. december 31.	11 571	-	-	-	957 783	5 982 661	-	205 962	7 157 977
Új befizetés	799 157	17 266	23 166	-	2 138 528	18 773 376	5 487 363	7 150 395	34 389 251
Visszafizetés	-	-3 911	-	-	-	-	-	-	-3 911
Elismerés árbevételként	-809 825	-13 355	-23 166	-	-3 021 553	-	-	-	-3 867 899
Árfolyamhatás	-903	-	-	-	-74 758	-466 966	-	-16 076	-558 703
2022. december 31.	-	-	-	-	-	24 289 071	5 487 363	7 340 281	37 116 715

- A Budapest Albellus Kft. és a Budapest Stellata Kft. társaságait 2019. harmadik negyedévben fejezte be a Csoport és akkor kezdte meg az elkészült kulcsrakész egységek átadását az ügyfeleknek.
- A Bpart Gavia Kft. és a Bpart Tower Kft. társaságai 2020. második negyedév készültek el és ekkor kezdték meg az átadásukat.
- A Budapest Ballerus Kft. társasága 2021. májusában kapta meg a használatbavételi engedélyt és ezután kezdték meg a kész egységek átadását.
- A Budapest Tilia Kft. társasága 2022. november 24-én kapta meg a használatbavételi engedélyt, a kész egységek átadása 2023 elején kezdődött meg.
- 2020. január 1 óta csak néhány esetben fordult elő, hogy egy vevő visszalépett a megkötött előszerződésből, aminek következtében a befizetett foglalóját egyéb bevételként számolta el a Csoport, illetve néhány olyan eset is előfordult, amikor a Csoport visszafizette a már korábban megkapott előleget.

20. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2022. december 31.	2021. december 31.
Éven túli garanciális visszatartások	-	334 318
NKP kötvény prémium érték éven túli lejáratú része	2 917 119	-
Összesen	2 917 119	334 318

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek az alábbi tételeket tartalmazzák:

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

21. Céltartalékok

	2022. december 31.	2021. december 31
Kopaszi Gát	(a) 126 930	128 857
Albellus	(b) -	88 818
Stellata	(c) -	49 085
Gavia	(d) -	128 936
Tower	(e) -	70 552
Ballerus	(f) -	166 993
Összesen	126 930	633 241
Átsorolás rövidbe	-13 571	-466 248
Éven túl esedékes céltartalékok	113 359	166 993

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

	Kopaszi Gát Zrt.	Budapest Albellus Kft.	Budapest Stellata Kft.	Bpart Gavia Kft.	Bpart Tower Kft.	Budapest Ballerus Kft.	Összesen
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	
2021. január 1.	1 065 187	151 106	91 298	210 052	114 937	-	1 632 580
Képzés	128 857	-	-	-	-	171 875	300 732
Feloldás	-1 065 187	-62 478	-42 481	-81 200	-44 442	-	-1 295 788
Árfolyamkülönbözet	-	190	269	84	56	-4 882	-4 283
2021. december 31.	128 857	88 818	49 086	128 936	70 551	166 993	633 241
Képzés	-	-	-	-	-	-	-
Feloldás	-1 927	-88 818	-49 086	-128 936	-70 551	-166 993	-506 311
Árfolyamkülönbözet	-	-	-	-	-	-	-
2022. december 31.	126 930	-	-	-	-	-	126 930
Rövid lejáratú céltartalékok	-13 571	-	-	-	-	-	-13 571
Hosszú lejáratú céltartalékok	113 359	-	-	-	-	-	113 359

- (a) A Kopaszi Gát Zrt. 2020-ban 1.065.187 EUR céltartalékot képzett Budapest Auratus Kft.-ben lévő üzletrész értékesítéshez kapcsolódóan, amely értékesítés részeként a Kopaszi Gát Zrt. vállalta, hogy az irodaház teljes bérbeadottságát biztosítja az adás vétel utáni 2 évben. A megállapodás szerint, ha ez a kötelezettségvállalás nem valósul meg (vagyis az Ingatlan teljes bérbeadható területe nem kerül bérbeadásra meghatározott időpontig), a Kopaszi Gát Zrt. ún. kompenzációs díjat köteles fizetni a Budapest Auratus Kft. felé a fennmaradó bérbe nem adott területre vonatkozóan. A hivatkozott megállapodást 2021. november 30. nappal megszüntették a felek, a megképzett céltartalék az évközi ezzel a megállapodással kapcsolatos fizetésekhez, illetve a megállapodás megszüntetéséhez kapcsolódóan, teljes egészében feloldásra került. A Kopaszi Gát Zrt. 2021-ben 113.359 EUR összegben veszélyes hulladék elszállításával kapcsolatos kötelezettségekre, és 15.498 EUR értékben vállalkozónak kifizetett előleg fedezetére képzett céltartalékot, amely utóbbiból 1.927 EUR összeget feloldott.
- (b) A Budapest Albellus Kft. 2019-ben 357.001 EUR összegű céltartalékot képzett a kivitelezési szerződés szerint a még visszalévő befejező kivitelezési (elsősorban infrastrukturális) munkák maximálisan várt költségére. Ebből az összegből 205.895 EUR 2020-ban, 62.288 EUR 2021-ben, majd a maradék 88.818 EUR 2022 folyamán lett feloldva, miután beérkeztek a korábban még ki nem számlázott infrastrukturális költségek.
- (c) A Budapest Stellata Kft. 2019-ben 249.046 EUR céltartalékot képzett a kivitelezési szerződés szerint a még visszalévő befejező kivitelezési (elsősorban infrastrukturális) munkák maximálisan várt költségére. Ebből az összegből 157.748 EUR 2020-ban, 42.212 EUR 2021-ben, majd a maradék 49.086 EUR 2022 folyamán lett feloldva, miután beérkeztek a korábban még ki nem számlázott infrastrukturális költségek.
- (d) A Bpart Gavia Kft. 2020-ban 210.052 EUR céltartalékot képzett a kivitelezési szerződés szerint a még visszalévő befejező kivitelezési (elsősorban infrastrukturális) munkák maximálisan várt költségére, amelyből 81.116 EUR 2021-ben, majd a maradék 128.936 EUR 2022 folyamán lett feloldva, miután beérkeztek a korábban még ki nem számlázott infrastrukturális költségek.
- (e) A Bpart Tower Kft. 2020-ban 114.937 EUR céltartalékot a kivitelezési szerződés szerint a még visszalévő befejező kivitelezési (elsősorban infrastrukturális) munkák maximálisan várt költségére, amelyből 44.386 EUR 2021-ben, majd a maradék 70.551 EUR 2022 folyamán lett feloldva, miután beérkeztek a korábban még ki nem számlázott infrastrukturális költségek.
- (f) A Budapest Ballerus Kft. 2021-ben 166.993 EUR összegű céltartalékot képzett a kivitelezési szerződés szerint a még visszalévő befejező kivitelezési (elsősorban infrastrukturális) munkák maximálisan várt költségére, amely teljes egészében fel lett oldva 2022 folyamán, miután beérkeztek a korábban még ki nem számlázott infrastrukturális költségek.

22. Szállítók

	2022. december 31.	2021. december 31.
Harmadik fél szállítók	1 608 794	1 248 342
Kapcsolt szállítók	13 588 743	4 875 445
Összesen	15 197 537	6 123 787
Ebből a kapcsolt szállítók a következők voltak:		
Market Építő Zrt:	13 472 152	4 044 856
Property Market Kft.	112 466	821 587
Market Asset Management Kft.	4 125	8 948
Market Épületszervíz Kft.	-	54
Összesen:	13 588 743	4 875 445

23. Adófizetési kötelezettségek

	2022. december 31.	2021. december 31.
Társasági adó	191 792	391 564
Helyi iparűzési adó	13 806	269 675
Innovációs járulék	-	44 456
Összesen	205 598	705 695

24. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2022. december 31.	2021. december 31.
Elhatárolt működési költségek	765 009	1 582 532
Bérek és járulékok	46 346	50 899
Egyéb adók és járulékok	1 275 323	107 019
Garanciális visszatartások	851 212	334 319
NKP kötvény prémium érték rövid lejáratú része	324 124	-
Összesen	3 262 014	2 074 769

25. Értékesítésre tartott eszközök és a kapcsolatos kötelezettségek

A Bpart Aspius Kft. 2022. december 31-én fennálló eszközeit és kötelezettségeit egy-egy mérlegsorban mutattuk be az alábbiak szerint, tekintettel arra, hogy a Csoport üzleti tervei szerint a Bpart Aspius Kft., benne az irodaházzal eladó, amennyiben megfelelő vevő érkezik rá.

	Jegyzet	2022. december 31.
Befejezett befektetési ingatlan:	6	65 000 000
Vevő- és lízingkövetelések		415 762
Egyéb követelések:		1 048 530
Pénzeszközök		4 150 581
Értékesítésre tartott eszközök		70 614 873
Bankhitel:	17	24 952 199
Bérlők kauciója:		69 943
Szállítók		819 633
Adófizetési kötelezettségek:		35 249
Egyéb kötelezettségek:		296 542
Halasztott adófizetési kötelezettség		1 063 573
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettségek		27 237 139
Értékesítésre tartott eszközök nettó értéke		43 377 734

26. Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevétel

		2022. december 31.	2021. december 31.
Bérleti díj	(a)	2 571 615	1 227 318
Szolgáltatási díj	(b)	1 644 053	832 970
Bérlemények egyedi kialakítási díja	(c)	624 675	404 283
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	(d)	3 867 899	38 783 152
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	(e)	280 000	90 966
Vevői szerződésekből származó bevétel		6 416 627	40 111 371
Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevétel		8 988 242	41 338 689

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

- (a) A Csoport már befejezett, működő, bérbeadott befektetési ingatlanaiból származó bérleti díjak. Ezek a Kopaszi Gát különböző létesítményei, illetve a Bpart Aspius Kft. irodaháza bérleti díjai 2022 folyamán, illetve a Kopaszi Gát különböző létesítményei, illetve az Auratus irodaházának 2022. március 12-ig megszolgált bérleti díjai. A pénzügyi kimutatások elkészítéséig ismertté vált, már megkötött bérleti szerződések alapján a Csoport nem diszkontált bérleti díjai várhatóan a következőképpen fognak alakulni a következő 5 évben:

	2023-ban esedékes éves bérleti díjak	2-5. évben várható bérleti díj	5-10. évben várható bérleti díj*
Kopaszi Gát Zrt. éttermei és egyéb egységei	396 401	2 982 995	3 111 840
Bpart Aspius Kft. irodaház	2 368 512	18 440 698	18 339 646
Társasházak alján lévő üzlethelyiségek	358 281	2 469 254	2 112 996
Összesen:	3 123 194	23 892 947	23 564 482

*Az 5-10 évben várható bérleti díjak szegmensbe a már meglévő, határozatlan idejű szerződéseket, illetve a 2026 után lejáratott határozott idejű szerződéseket soroltuk be.

- (b) A bérbeadott ingatlanokkal kapcsolatos különböző szolgáltatások díjai, jellemzően a továbbszámolt közműköltések, illetve az ingatlanok fenntartásával, karbantartásával, illetve a bérlők által igényelt egyéb szolgáltatásokkal kapcsolatos díjak.
(c) A Bpart Aspius Kft. irodaház bérbevett területeinek egyedi kialakításának díjai a bérlők kívánságainak megfelelően.
(d) Se 2022, se 2021 során nem volt a Csoportnak olyan vevője, amely a kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevételek több, mint 10%-át generálta volna.
(e) A Kopaszi Gát Zrt. által harmadik, külső félnek átszámlázott infrastruktúra-fejlesztési költségek.

27. Nettó bérleti díj

	2022. december 31.	2021. december 31.
Bérleti díj	2 571 615	1 227 318
Szolgáltatási díj	1 644 053	832 970
Bérlemények egyedi kialakítási díja	624 675	404 283
Bérbeadással kapcsolatos bevételek	4 840 343	2 464 571
Szolgáltatási díjak költsége	-1 259 718	-335 205
Ingtalan működtetési költségek	-837 086	-1 233 092
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-622 397	-404 283
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-2 719 201	-1 972 580
Nettó bérleti díj	2 121 142	491 991

28. Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek

	2022. december 31.	2021. december 31.
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-622 397	-404 283
Karbantartás	-365 255	-439 608
Közműdíj	-1 259 718	-335 205
Ingtalan üzemeltetés	-471 831	-793 484
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-2 719 201	-1 972 580

29. Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége

	Jegyzet	2022. december 31.	2021. december 31.
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel		3 867 899	38 783 152
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke		-2 241 979	-27 201 971
Kulcsrakész ingatlanok értékvesztése		-2 775	-245 403
Kulcsrakész ingatlanok eladásának nyeresége	(a)	1 623 145	11 335 778
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	(b)	280 000	90 966
Eladott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	(c)	-1 779 382	-60 665
Eladott infrastruktúrafejlesztés nyeresége		-1 499 382	30 301
Egyéb ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos bevételek és költségek	27	183 895	81 867
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége		307 658	11 447 946

- (a) Mind 2022-ben, mind 2021-ben öt kulcsrakész ((Budapart Albellus Kft., Budapart Stellata Kft., Bpart Gavia Kft. és Bpart Tower Kft., Budapart Ballerus Kft) társasház volt, amelyek már eladott egységeit a Csoport bevételként elismerte, viszont az ezek által fejlesztett társasházi apartmanok, tárolók és parkolóhelyek döntő többségét már 2021-ben, illetve még korábbi években értékesítették. A 2021. évi bevételek túlnyomó többsége a 2021. folyamán elkészült és átadott Budapart Ballerus Kft. által fejlesztett egységek, kisebb részt a korábban elkészült 4 társasházfejlesztés 2021. elején még készleten lévő tételek eladásából származik. 2022 folyamán a társaság a Budapart Tília Kft. társasházat fejlesztette, amely 2022. év végén kapta meg a használati engedélyt, e a tényleges átadások csak 2023 elején kezdődtek meg, így a már eladott egységekkel kapcsolatos bevételeket csak 2023 folyamán tudja a társaság elszámolni.
- (b) Az infrastruktúra fejlesztési bevételek 2022 folyamán a MOL Ingatlan kezelő Kft-nek, 2021 folyamán a Budapart Auratus Kft-nek a Kopaszi Gát Zrt. által átszámlázott infrastrukturális tételekből adódtak.
- (c) Az eladott infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke tartalmazza a 2022. folyamán a Budapest XI. Kerületi Önkormányzatnak szerződés alapján térítésmentesen átadott, 2022 folyamán elkészült infrastrukturális elemeket, mint a belső utak és járdák, illetve a Dombóvári út felé való kijárást biztosító forgalmi csomópont.

30. Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek

	2022. december 31	2021. december 31
Közzvetítői díj	177 344	711 967
Céltartalék feloldás infrastrukturális költségekre	475 603	230 601
Céltartalék feloldás összesen:	475 603	230 601
Céltartalék veszélyes hulladék eltávolítási költségeire	-	-113 359
Céltartalék képzés infrastrukturális költségekre	-	-171 875
Egyéb céltartalék	-	-15 498
Céltartalék képzés	-	-300 732
Nem aktivált infrastruktúra és egyéb projekt költségek	-457 362	-559 465
Nettó céltartalék ráfordítás	18 240	-629 596
Megtérített kötbér	26	973
Fizetett kötbér	-11 715	-1 477
Nettó kötbér bevétel	-11 690	-504
Összesen	183 895	81 867

31. Adminisztrációs költségek

	2022. december 31.	2021. december 31.
Kompensációs díj	-	1 168 859
Budapart Auratus Kft. Masterlease megállapodás eredménye	-	209 214
Szakértői díj	-256 433	-1 046 451
Adók	-376 624	-296 424
Értékcsökkenés	-96 208	-88 707
Közműdíj	-122 745	-480 444
Audit és egyéb könyvelési díjak	-296 663	-163 473
Bérek és járulékok	-841 095	-902 520
Karbantartás	-21 409	-28 136
Biztosítás	-17 870	-16 119
Bérleti díjak	-114 144	-67 686
Egyéb	-718 311	-187 740
Adminisztrációs költségek	-2 861 502	-1 899 627

32. Pénzügyi eredmény

	2022. december 31.	2021. december 31.
Leányvállalat eladásából származó nyereség	-	764 536
Kamatbevétel	5 010 916	83
Realizált árfolyamnyereség	1 268 866	406 324
Nem realizált árfolyamnyereség	2 460 968	27 477
Pénzügyi bevétel	8 740 750	433 884
Bankhitel kamatráfordítása	-1 021 320	-2 067 121
Kötvény kamatráfordítása	-1 247 443	-
Kapcsolt vállalattól kapott kölcsön kamatráfordítása	-3 667 006	-3 520 679
Realizált árfolyamveszteség	-242 557	-803 264
Nem realizált árfolyamveszteség	-765 733	-663 351
Pénzügyi ráfordítás	-6 944 059	-7 054 415
Pénzügyi eredmény	1 796 691	-5 855 995
Nettó realizált árfolyampozíció:	1 026 309	-396 940
Nettó nem realizált árfolyampozíció:	1 695 235	-635 874
Nettó árfolyampozíció összesen	2 721 544	-1 032 814

33. Pénzügyi instrumentumok valós és könyv szerinti értéke

A Csoport pénzügyi instrumentumai könyv szerinti értéken és valós értéken a következők 2022. és 2021. év végén:

	Könyv szerinti érték		Valós érték	
	2022.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2021.12.31
Vevők	968 869	1 354 341	968 869	1 354 341
Adókövetelés	372 429	256 909	372 429	256 909
Szerződéskötésekhez kapcsolódó közvetlen költségek	392 631	-	392 631	-
Egyéb követelések	16 188 577	10 548 749	16 188 577	10 548 749
Pénzeszközök	86 580 458	27 451 712	86 580 458	27 451 712
Összesen	104 502 964	39 611 711	104 502 964	39 611 711
Kötvénykötelezettségek	87 687 798	-	69 112 905	-
Hosszútávú bankhitelek	36 363 188	21 503 478	36 363 188	21 503 478
Tulajdonosi kölcsönök	-	29 912 296	-	29 912 296
Hosszúlejáratú céltartalékok	113 359	166 993	113 359	166 993
Bérlők kauciója	383 217	273 163	383 217	273 163
Egyéb hosszútávú kötelezettségek	2 917 119	334 318	2 917 119	334 318
Rövid távú bankhitelek	5 800 878	27 810 473	5 800 878	27 810 473
Rövid távú tulajdonosi kölcsönök	32 881 413	23 263 462	32 881 413	23 263 462
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	37 116 715	7 157 977	37 116 715	7 157 977
Rövidlejáratú céltartalékok	13 571	466 248	13 571	466 248
Szállítók	15 197 537	6 123 787	15 197 537	6 123 787
Adókötelezettségek	205 598	705 695	205 598	705 695
Egyéb rövidtávú kötelezettségek	3 262 012	2 074 770	3 262 012	2 074 770
Összesen	221 942 406	119 792 660	203 367 512	119 792 660

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

- A követelések jellemzően rövid távúak, amelyek várhatóan gyorsan befolyznak, így könyv szerinti értékük közelíti a valós értéküket, lényeges eltérés a könyv szerinti és a valós értékük között nincs.
- A Csoport rövid távú bankhitelei részben változó kamatozásúak, ezért a piaci változásokat folyamatosan követi a kamatláb változása, így a referenciakamatláb változásában tükröződik a valós érték változása is, ezért lényeges eltérés a könyv szerinti és a valós értékük között nincs.
- A kötvénykötelezettség 10 éves futamidejű és fix 5.75% kamatozású, ezért a jelenlegi magas kamatokkal működő piaci környezetben a valós értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéké.
- A Csoport hosszú távú bankhitelei változó kamatozásúak, ezért ezek esetében is a piaci változásokat folyamatosan követi a kamatláb változása. Figyelembe véve a Csoport iparági és kockázati pozícióját a Csoport úgy ítéli meg, hogy nem változik a kockázati besorolás a hitelek futamideje alatt, így az effektív kamatláb a referencia kamatszint változásán keresztül tükröződik. Ezek alapján mutatta be a Csoport úgy, hogy bankhitelei könyv szerinti értéke megegyezik a valós értékkel.
- Az vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek a kulcsrakész ingatlanokra kötött adás-vételi szerződések alapján a vevők által befizetett foglalók, illetve vételárreszletek. A foglalók a vételár 20%-át teszik ki és maximum két évig maradnak a Csoporttagok könyveiben az adásvételi szerződés megkötésétől a kulcsrakész ingatlanok átadásáig. A vételár nagyobb részét – 80%-át kitevő vételárelőlegeket a szerződések szerint a kulcsrakész ingatlanok átadását megelőző néhány hónapban kell a vevőknek megfizetnie. E tények következtében az időtényező nem jelentős, így a valós érték közelíti a könyv szerinti értékhez.
- Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek a garanciális visszatartásokat takarják, amelyek jellemzően vagy tényleges költségekkel szemben feloldhatók, vagy a szerződéses feltételek szerint kifizetendők a szolgáltatóknak, valós értékük közelíti a könyv szerinti értéket, jellemzően 2 év alatt vagy felhasználják, vagy visszafizetik őket a Csoporttagok.
- Mind az adókötelezettségek, mind a szállítók rövid futamidejű instrumentumok, amelyek gyorsan forognak, így könyv szerinti értékük közelíti a valós értéküket.
- Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek jellemzően a fejlesztés alatt álló társasházok vevőinek különböző előzetes befizetései, amelyeket bevételként a birtokbaadásakor ismerünk el. Ezek jellemzően rövid távú, gyorsan forgó kötelezettségek, amelyek valós értéke szintén közelíti a könyv szerinti értéküket, így jelentős valós érték különbség esetükben sem merül fel.
- A céltartalékok is jellemzően rövid, vagy maximum 2 éves futamidő alatt állnak fent és jellemzően a Csoporttagok ténylegesen felmerült költségeivel szemben oldhatók fel, amint azok felmerülnek, valós értékük közelíti a könyv szerinti értékükhöz.

34. Nyereségadók

A nyereségadókból fakadó követelések és adókötelezettségek a következőképpen alakultak:

	2022. december 31.	2021. december 31.
Nyereségadó követelések:	372 429	256 909
Nyereségadó kötelezettségek:	-205 598	-705 695
Nyereségadók nettó egyenlege	166 831	-448 786

	2022. december 31.	2021. december 31.
Halasztott adó követelés	41 586	39 541
Halasztott adó kötelezettség	-3 941 733	-4 086 261
Nettó halasztott adó összesen	-3 900 146	-4 046 720

A jövedelemadó a 2022. és 2021. december 31-én végződő évekre az alábbi elemekből áll:

	2022. december 31.	2021. december 31.
Társasági adó	390 496	674 071
Helyi iparüzési adó	127 507	427 058
Halasztott nyereségadó	1 031 564	1 557 076
Jövedelemadók összesen	1 549 567	2 658 205

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

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A halasztott adóeszközök és adókötelezettségek 2022. év végi egyenlege a következő tételeket tartalmazza:

Jegyzet	Mérleg		2022. december 31.		
	2022. december 31.	2021. december 31.	Eredmény- kimutatás	Egyéb átfogó jövedelem	Halasztott adóváltozás összesen
Adóalapban figyelembe nem vehető céltartalék	11 424	39 038	-27 614	-	-27 614
Fel nem használt elhatárolt veszteség	1 800 950	1 040 967	759 983	-	759 983
Kamathalmozódás	-	348 427	-348 427	-	-348 427
Elhatárolt kötvény árfolyamnyereség	-900 166	-	-900 166	-	-900 166
Befektetési ingatlanok és telkek valós érték módosítása	-5 300 931	-4 678 788	-622 143	-	-622 143
Telkek valós érték változása	-573 117	-667 890	-	94 773	94 773
Egyéb:	-1 878	-128 474	106 803	-	106 803
Nettó halasztott adó összesen	-4 963 719	-4 046 720	-1 031 564	94 773	-936 792
Bpart Aspius Kft. halasztott adó kötelezettség átsorolása az értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettségek közé	25 1 063 573	-	Deviza átváltási különbözet:		19 793
Mérleg szerinti nettó halasztott adó:	-3 900 146	-4 046 720	Nettó halasztott adóváltozás:		-916 999

A halasztott adóeszközök és adókötelezettségek 2021. év végi egyenlege a következő tételeket tartalmazza:

	Mérleg		2021. december 31.		
	2021. december 31.	2020. december 31.	Eredmény- kimutatás	Egyéb átfogó jövedelem	Halasztott adóváltozás összesen
Adóalapban figyelembe nem vehető céltartalék	39 038	129 071	-90 033	-	-90 033
Fel nem használt elhatárolt veszteség	1 040 967	796 016	244 951	-	244 951
Kamathalmozódás	348 427	386 842	-38 415	-	-38 415
Fejlesztési tartalék	-	-54 301	54 301	-	54 301
Befektetési ingatlanok és telkek valós érték módosítása	-4 678 788	-2 927 995	-1 750 794	-	-1 750 794
Telkek valós érték változása	-667 890	-794 932	-	127 042	127 042
Hitelfelvételi költségek elhatárolása	-	-14 438	14 438	-	14 438
Egyéb:	-128 474	-92 548	8 477	-	8 477
Nettó halasztott adó összesen	-4 046 720	-2 572 285	-1 557 075	127 042	-1 430 033
			Deviza átváltási különbözet:		-44 402
			Nettó halasztott adóváltozás:		-1 474 435

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

A Csoport a következő, eddig még fel nem használt elhatárolt veszteségekkel rendelkezett 2022. december 31-én:

	Elhatárolt veszteség	Halasztott adó hatás
Nem felhasználható összesen:	1 564	141
<i>Felhasználhatóság lejárata:</i>		
2023	27 774	2 500
2024	3 480 536	313 248
2025	3 812 997	343 170
2026	4 317 295	388 557
2027	8 164 163	734 775
Felhasználható összesen	19 802 765	1 782 249
Összesen:	19 804 329	1 782 390

A Csoport a következő, eddig még fel nem használt elhatárolt veszteségekkel rendelkezett 2021. december 31-én:

	Elhatárolt veszteség	Halasztott adó hatás
Nem felhasználható összesen:	-	-
<i>Felhasználhatóság lejárata:</i>		
2022	-	-
2023	35 398	3 186
2024	4 225 597	380 304
2025	4 222 174	379 996
2026-	4 874 158	438 674
Felhasználható összesen	13 357 327	1 202 159
Összesen:	13 357 327	1 202 159

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

	2022. december 31.	2021. december 31.
Adózás előtti eredmény	8 364 750	22 793 203
Magyarországon érvényes társasági adókulcs:	9%	9%
Társasági adó 9%-os adókulccsal számolva	752 828	2 051 388
<i>Módosító tételek:</i>		
Helyi iparűzési adó	127 507	427 058
Le nem vonható költségek:	162 312	186 138
Nem adózó bevétel	-	44 070
Minimum-adókulcs alkalmazása	220 158	-
Egyéb módosító tételek	286 762	-50 449
Módosító tételek összesen:	796 739	606 817
Jövedelemadók összesen:	1 549 567	2 658 205
Tényleges adókulcs:	19%	12%

35. Tranzakciók kapcsolt felekkel

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

35.1. Tulajdonostól kapott kölcsön

A Constellation Hungary S.A. részesedésének megvásárlásával egyidejűleg a Sinus Investment Zrt. átvállalta a Constellation Hungary S.A. által korábban önerő, illetve infrastruktúra fejlesztés és projektelőkészítés céljából a Csoport rendelkezésre bocsátott, hosszú lejáratú anyavállalati kölcsönt. A kölcsön EUR-ban denominált, kamata 8%. További részleteket a „16.1 Tulajdonosoktól kapott kölcsön” jegyzet tartalmaz.

35.2. Szolgáltatások igénybevétele kapcsolt felektől

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

Market Építő Zrt.

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

		2022. december 31	2021. december 31
Market Építő Zrt.			
Bpart Aspius Kft.	Generál kivitelezés	4 554 631	12 523 023
Bpart Gavia Kft.	Generál kivitelezés	-	242 230
Bpart Lucius Kft.	Generál kivitelezés	9 561 391	1 078 176
Bpart Tower Kft.	Generál kivitelezés	-	394 359
Budapart Ballerus Kft.	Generál kivitelezés	16 194	2 116 681
Budapart Stellata Kft.	Közmű átszámlázás	-	59
Budapart Carassius Kft.	Generál kivitelezés	7 397 324	-
BudaPart Albellus	Közmű átszámlázás	-	69
Budapart Barbus Kft.	Generál kivitelezés	8 900 275	3 823 762
Budapart Silurus Kft.	Generál kivitelezés	7 347 513	3 985 981
Budapart Tilia Kft.	Generál kivitelezés	12 356 875	8 507 612
Kopaszi Gát Zrt.	Infrastruktúra kivitelezés	3 451 869	1 777 291
Market Építő Zrt. összesen		53 586 072	34 449 244

Property Market Kft.

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

		2022. december 31	2021. december 31
Property Market Kft.			
Bpart Aspius Kft.	Projektmenedzsment	-	308 410
Bpart Lucius Kft.	Ingatlanértékesítési szolgáltatás	37 402	-
Bpart Lucius Kft.	Projektmenedzsment	174 961	-
Budapart Ballerus Kft.	Projektmenedzsment	-	62 305
Budapart Ballerus Kft.	Ingatlanértékesítési szolgáltatás	-	30 026
Budapart Ballerus Kft.	könyvviteli szolgáltatás	-	1 876
Budapart Ballerus Kft.	Marketing	-	2 791
Budapart Barbus Kft.	Projektmenedzsment	103 920	222 353
Budapart Barbus Kft.	könyvviteli szolgáltatás	2 663	5 694
Budapart Barbus Kft.	Ingatlanértékesítési szolgáltatás	8 078	17 284
Budapart Barbus Kft.	Marketing	12 306	26 333
Budapart Barbus Kft.	Üzemeltetés	5 274	11 285
Budapart Carassius Kft.	Ingatlanértékesítési szolgáltatás	36 189	-
Budapart Carassius Kft.	Projektmenedzsment	178 751	-
Budapart Silurus Kft.	könyvviteli szolgáltatás	2 176	4 069
Budapart Silurus Kft.	Ingatlanértékesítési szolgáltatás	6 608	12 351
Budapart Silurus Kft.	Marketing	10 070	18 818
Budapart Silurus Kft.	Projektmenedzsment	85 022	158 896
Budapart Silurus Kft.	Üzemeltetés	4 316	8 065
Budapart Tilia Kft.	könyvviteli szolgáltatás	2 450	5 158
Budapart Tilia Kft.	Ingatlanértékesítési szolgáltatás	38 118	49 145
Budapart Tilia Kft.	Marketing	11 333	23 854
Budapart Tilia Kft.	Projektmenedzsment	95 701	201 422
Budapart Tilia Kft.	Üzemeltetés	4 857	10 223
Kopaszi Gát Zrt.	Tárgyi eszköz értékesítési szolgáltatás	-	54 330
Kopaszi Gát Zrt.	Projektmenedzsment	1 309 545	3 021 268
Property Market Kft. összesen		2 129 740	4 255 956

OKM Építőipari és Szolgáltató Kft.

Az OKM Építőipari és Szolgáltató Kft. szintén a Market Építő Zrt. leányvállalata és jellemzően generál kivitelezési, infrastrukturális és egyéb építőipari szolgáltatásokat nyújtott a Csoport tagjainak, amelyeket az alábbi táblázatban foglaltunk össze:

Csoporttag	Szolgáltatás megnevezése	2022. december 31.	2021. december 31.
Kopaszi Gát Zrt.	Infrastruktúra kivitelezés	2 359 669	478 592
OKM Kft. összesen		2 359 669	478 592

35.3. Szolgáltatások nyújtása kapcsolt felek felé

Market Építő Zrt.

A Market Építő Zrt. munkaterületet bérelt a Kopaszi Gát Zrt.-től, amelyért bérleti díjat fizetett, illetve átszámlázták számára a területbérlettel kapcsolatos közműfogyasztást is. A Budapest Ballerus Kft. és a Bpart Aspius Kft. közműköltségeket számlázott át a Market Építő Zrt.-nek 2021-ben, ahogyan azt az alábbi táblázat összefoglalja.

2022. december 31.	Kopaszi Gát Zrt.*	Budapest Ballerus Kft.	Bpart Aspius Kft.	Összesen
Közmű továbbszámlázás	141 704	5 892	-	147 596
Iroda bérleti díj	38 117	-	-	38 117
Parkoló bérleti díj	13 039	-	-	13 039
Market Építő Zrt. összesen:	192 860	5 892	-	198 752

*Ezek az adatok a teljes évre vonatkoznak, 2022. szeptember 30 előtt, mint Kopaszi Gát Kft.

2021. december 31.	Kopaszi Gát Kft.	Budapest Ballerus Kft.	Bpart Aspius Kft.	Összesen
Közmű továbbszámlázás	32 530	7 811	18 359	58 700
Bérleti díj	107 517	-	-	107 517
Market Építő Zrt. összesen:	140 047	7 811	18 359	166 217

Property Market Kft.

A Property Market Kft. irodát bérelt 2021 első feléig a Kopaszi Gát Zrt.-től, majd átköltözött a Budapest Auratus Kft. újonnan elkészült irodaházába és a továbbiakban tőle bérelte az irodáját. A Kopaszi Gát Kft az iroda bérleti díj mellett közműfogyasztást is átszámlázott a Property Market Kft-nek, amíg az tőle bérelte az irodáit, ahogyan azt alább részleteztük. 2022. folyamán már egyik Csoport tag cég sem nyújtott semmilyen szolgáltatást a Property Market Kft-nek.

2021. december 31.	2022. december 31.	2021. december 31.
Bérleti díj	-	7 402
Közmű továbbszámlázás	-	706
Szolgáltatási díj	-	147
Property Market Kft. összesen	-	8 255

MCM Beton Kft.

A MCM Beton Kft. a Market Építő Zrt. kapcsolt vállalkozása és irodát bérelt a Kopaszi Gát Kft-től, amely a kapcsolódó közműfogyasztást is átszámlázta neki, ahogyan azt az alábbiakban összefoglaltuk:

	2022. december 31.	2021. december 31.
Iroda bérleti díj	28 553	30 241
Közmű továbbszámlázás	23 629	12 799
MCM Beton Kft. Összesen	52 182	43 040

Vilati Szerelő Zrt.

A Vilati Szerelő Zrt. tulajdonosa a Market Építő Zrt. A társaság több parkolót bérelt a Kopaszi Gát Zrt.-től, ahogyan azt az alábbi táblázatban összefoglaltuk:

	2022. december 31.	2021. december 31.
Parkoló bérleti díj	8 101	1 300
Vilati Szerelő Zrt.	8 101	1 300

Market Épületszervíz Kft.

A Market Épületszervíz Kft. tulajdonosa a Market Építő Zrt. A társaság karbantartást végzett ahogyan azt az alábbi táblázatban részleteztük:

	2022. december 31	2021. december 31
Parkoló bérleti díj	1 521	-
Market Épületszervíz Kft.	1 521	-

Market Asset Management Kft.

A Market Asset Management Kft. 16.5%-ban tulajdonosa a Kopaszi Gát Zrt-nek, aki egyéb szakértői szolgáltatásokat nyújtott neki a következő értékben:

	2022. december 31	2021. december 31
Egyéb szakértői szolgáltatások	90 000	600 000
Market Asset Management Kft.	90 000	600 000

36. Szegmens információ

A Csoport tagjai kizárólag Magyarországon működnek, ezért földrajzi szegmensek megállapítása nem volt szükséges. Üzletági alapon az alábbi két szegmenst határozta meg a Csoport:

- **Társasház fejlesztési és értékesítési szegmens.** Ide tartoznak a társasházfejlesztéssel foglalkozó projektcégek (Budapart Albellus Kft., Budapart Stellata Kft., Bpart Gavia Kft., Bpart Tower Kft., Budapart Ballerus Kft. és Bpart Lucius Kft.), valamint az anyavállalat, a Kopaszi Gát Zrt. lakóingatlanok és ezek infrastruktúra fejlesztéséhez sorolható tételei
- **Irodaház, szálloda és üzlethelyiség fejlesztési, bérbeadási, illetve értékesítési szegmens.** Ide tartoznak az iroda, és szállodafejlesztéssel foglalkozó projektcégek (Budapart Barbus Kft., Bpart Aspius Kft., Budapart Silurus Kft.), valamint az anyavállalat, a Kopaszi Gát Zrt. iroda, szálloda és ezek infrastruktúra fejlesztéséhez sorolható tételei, valamint a társasházi projektek aljában lévő üzlethelyiségek és a hozzájuk tartozó parkolók és tárolóhelyiségek, amelyeket a Csoport hosszú távon meg kíván tartani és bérbeadás útján hasznosítani.
- Az anyavállalat - a Kopaszi Gát Zrt. - egyik szegmenshez se sorolható, általános tételei - mint például a hosszú lejáratú az egyes fejlesztésekhez nem dedikált bankhitele, vagy az egyes fejlesztésekhez szintén nem dedikált anyavállalati kölcsöne, illetve az ezekkel és a Csoport általános adminisztrációjával kapcsolatos tételek - a fel nem osztott kategóriába kerültek.
- A Csoport struktúrájából fakadóan (minden fejlesztés külön projektcégben van) nincsenek lényeges szegmensek közötti tranzakciók a Csoporton belül.

2022. december 31.	Társasház	Iroda, szálloda, üzlethelyiség	Nem felosztott	Összesen
Immateriális javak	-	5 102	-	5 102
Telkek	20 671 311	-	-	20 671 311
Gépek és berendezések	-	218 028	-	218 028
Befektetési célú ingatlanok	-	125 128 316	-	125 128 316
Halasztott adó követelés	41 586	-	-	41 586
Befektetett eszközök összesen	20 712 897	125 351 446	-	146 064 343
Készletek	54 487 122	-	-	54 487 122
Vevők	76 463	892 406	-	968 869
Adókövetelések	368 375	4 054	-	372 429
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	392 631	-	-	392 631
Egyéb követelések	3 041 934	13 146 643	-	16 188 577
Pénzeszközök és pénz-egyenértékesek	38 715 723	47 864 735	-	86 580 458
Forgóeszközök	97 082 248	61 907 838	-	158 990 086
Értékesítésre tartott eszközök	-	70 614 873	-	70 614 873
ESZKÖZÖK	117 795 145	257 874 157	-	375 669 302
Kötvénykötelezettségek	-	-	87 687 798	87 687 798
Hitelek és kölcsönök	14 311 895	22 051 293	-	36 363 188
Halasztott adó kötelezettség	370 719	3 571 014	-	3 941 733
Céltartalékok	-	113 359	-	113 359
Bérlők kauciója	-	383 217	-	383 217
Egyéb kötelezettségek	-	-	2 917 119	2 917 119
Hosszú lejáratú kötelezettségek	14 682 614	26 118 883	90 604 917	131 406 414
Hitelek	5 800 878	32 881 413	-	38 682 291
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek	37 116 715	-	-	37 116 715
Céltartalékok	-	13 571	-	13 571
Szállítók	6 640 226	8 557 311	-	15 197 537
Adófizetési kötelezettségek	52 251	153 347	-	205 598
Egyéb kötelezettségek	1 060 114	1 993 753	208 146	3 262 014
Rövid lejáratú kötelezettségek	50 670 184	43 599 396	208 146	94 477 726
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettség	-	27 237 139	-	27 237 139
KÖTELEZETTSÉGEK	65 352 798	96 955 415	90 813 063	253 121 279

2022. december 31.	Társasház	Iroda, szálloda, üzlethelyiség	Nem felosztott	Összesen
Bérleti díj	-	2 571 615	-	2 571 615
Szolgáltatási díj	-	1 644 053	-	1 644 053
Bérlemények egyedi kialakítási díja	-	624 675	-	624 675
Szolgáltatási díjak költsége	-	-1 259 718	-	-1 259 718
Ingatlan működtetési költségek	-	-837 086	-	-837 086
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-	-622 397	-	-622 397
Nettó bérleti díj	-	2 121 142	-	2 121 142
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevételek	3 867 899	-	-	3 867 899
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevételek	280 000	-	-	280 000
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	-2 241 979	-	-	-2 241 979
Készletek értékvesztése	-2 775	-	-	-2 775
Eladott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	-1 779 382	-	-	-1 779 382
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	183 895	-	-	183 895
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége	307 658	-	-	307 658
Adminisztrációs költség	-307 708	-849 853	-1 703 941	-2 861 502
Befektetési célú ingatlanok való érték változása	-	7 428 355	-	7 428 355
Marketing költség	-169 571	-74 295	-183 728	-427 594
Működési nyereség/(veszteség)	-169 621	8 625 349	-1 887 669	6 568 059
Leányvállalat eladásából származó nyereség	-	-	-	-
Pénzügyi bevételek	1 114 075	5 146 556	2 480 118	8 740 749
Pénzügyi ráfordítás	-9 293	-2 020 317	-4 914 449	-6 944 059
Pénzügyi nyereség/(veszteség)	1 104 782	3 126 239	-2 434 331	1 796 690
Adózás előtti eredmény	935 161	11 751 588	-4 322 000	8 364 749
Jövedelemadók	-336 899	-1 212 668	-	-1 549 567
Adózott eredmény:	598 262	10 538 920	-4 322 000	6 815 182

2021. december 31.	Társasház	Iroda, szálloda, üzlethelyiség	Nem felosztott	Összesen
Immateriális javak	-	4 927	-	4 927
Telkek	24 541 924	-	-	24 541 924
Gépek és berendezések	-	261 002	-	261 002
Befektetési célú ingatlanok	-	153 672 251	-	153 672 251
Halasztott adó követelés	39 541	-	-	39 541
Befektetett eszközök összesen	24 581 465	153 938 180	-	178 519 645
Készletek	20 396 117	-	-	20 396 117
Vevők	6 516	1 347 825	-	1 354 341
Adókövetelések	239 046	17 863	-	256 909
Egyéb követelések	2 854 260	7 694 489	-	10 548 749
Pénzeszközök és pénz-egyenértékesek	9 729 876	17 721 836	-	27 451 712
Forgóeszközök	33 225 815	26 782 013	-	60 007 828
Értékesítésre tartott eszközök	-	-	-	-
ESZKÖZÖK	57 807 280	180 720 193	-	238 527 473
Hitelek és kölcsönök	693 884	20 809 594	29 912 296	51 415 774
Halasztott adó kötelezettség	333 658	3 752 603	-	4 086 261
Céltartalékok	166 993	-	-	166 993
Bérlők kauciója	-	273 163	-	273 163
Egyéb kötelezettségek	334 318	-	-	334 318
Hosszú lejáratú kötelezettségek	1 528 853	24 835 360	29 912 296	56 276 509
Hitelek	69	27 810 405	23 263 462	51 073 936
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek	7 157 977	-	-	7 157 977
Céltartalékok	337 391	128 857	-	466 248
Szállítók	2 176 406	3 947 381	-	6 123 787
Adófizetési kötelezettségek	696 964	8 731	-	705 695
Egyéb kötelezettségek	146 657	1 928 112	-	2 074 769
Rövid lejáratú kötelezettségek	10 515 464	33 823 486	23 263 462	67 602 412
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettség	-	-	-	-
KÖTELEZETTSÉGEK	12 044 317	58 658 846	53 175 758	123 878 921

2021. december 31.	Társasház	Iroda, szálloda, üzlethelyiség	Nem felosztott	Összesen
Bérleti díj	-	1 227 318	-	1 227 318
Szolgáltatási díj	-	832 970	-	832 970
Bérlemények egyedi kialakítási díja	-	404 283	-	404 283
Szolgáltatási díjak költsége	-	-335 205	-	-335 205
Ingatlan működtetési költségek	-	-1 233 092	-	-1 233 092
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-	-404 283	-	-404 283
Nettó bérleti díj	-	491 991	-	491 991
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	38 783 152	-	-	38 783 152
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	-	90 966	-	90 966
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	-27 201 971	-	-	-27 201 971
Készletek értékvesztése	-245 403	-	-	-245 403
Eladott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	-	-60 665	-	-60 665
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	-485 566	567 433	-	81 867
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége	10 850 212	597 734	-	11 447 946
Adminisztrációs költség	-457 634	-827 582	-614 412	-1 899 628
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	-	18 781 209	-	18 781 209
Marketing költség	-	-172 005	-315	-172 320
Működési nyereség/(veszteség)	10 392 578	18 871 347	-614 727	28 649 198
Leányvállalat eladásából származó nyereség	-	764 536	-	764 536
Pénzügyi bevétel	75	-	433 809	433 884
Pénzügyi ráfordítás	-1 689	-7 052 726	-	-7 054 415
Pénzügyi nyereség/(veszteség)	-1 614	-6 288 190	433 809	-5 855 995
Adózás előtti eredmény	10 390 964	12 583 157	-180 918	22 793 203
Jövedelemadók	-1 475 330	-1 182 875	-	-2 658 205
Adózott eredmény:	8 915 634	11 400 282	-180 918	20 134 998

37. Kockázatok kezelése

Tőkekockázat

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

	Jegyzet	2022. december 31.	2021. december 31.
Hosszú lejáratú bankhitelek:	17	36 363 188	21 503 478
Rövid lejáratú bankhitelek:	17	5 800 878	27 810 473
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettségek közé sorolt bankhitel	25	24 952 200	-
Bankhitelek összesen:		67 116 266	49 313 952
Kötvénykötelezettségek:	16	87 687 798	--
Pénzeszközök és pénzegenértékesek:	15	-86 580 458	-27 451 712
Értékesítésre tartott eszközök között kimutatott pénzeszközök és pénzegenértékesek	25	-4 150 581	-
Nettó idegen tőke:		64 073 025	21 862 239
Saját tőke összesen:		122 548 023	114 648 552
Nettó idegen tőke/ saját tőke:		52%	19%

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 értékvesztésként elszámolásra. A Csoport historikus tapasztalatok alapján úgy értékeli, hogy a 360 napot meghaladó késétségi napszámmal rendelkező vevőkövetelések 100%-os értékvesztése megfelelően konzervatív megközelítést jelent.

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 bérlekek bonításvizsgálata, 3 havi kaució és a több bérlet bérbeadási stratégia megfelelő szintre mérsékli a bérlekek esetleges nemfizetési kockázatát. A bérleket 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 megvalósításához szükséges forrást a Csoport minden esetben megfelelően biztosítja tőkéből, tagi kölcsönből és bankhitelből. A Csoport az alábbi év végén még le nem hívott hitelkeretekkel rendelkezett:

	2022. december 31.	2021. december 31.
Budapart Barbus Kft.	7 691 146	22 707 537
Budapart Silurus Kft.	11 685 502	24 560 918
Budapart Tilia Kft.	11 600 497	18 181 184
Bpart Aspius Kft.	5 047 801	9 190 406
Budapart Lucius Kft.	18 493 834	-
Budapart Carassius Kft.	20 773 284	-
Fel nem használt hitelkeret összesen	75 292 064	74 640 045

A Csoport mind 2022, mind 2021. december 31-én megfelelt minden előírt mutatónak.

A kötelezettségek lejárat szerkezete az alábbi:

	1 éven belüli lejárat	2-5 éven belüli lejárat	5 éven túli lejárat	Összesen
2022. december 31.				
Hitelek és kölcsönök	-	24 217 680	12 145 508	36 363 188
Kötvénykötelezettségek	-	-	87 687 798	87 687 798
Halasztott adó kötelezettség	-	3 941 733	-	3 941 733
Céltartalékok	-	113 359	-	113 359
Bérlők kauciója	-	383 217	-	383 217
Egyéb kötelezettségek	-	2 917 119	-	2 917 119
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	31 573 108	99 833 306	131 406 414
Hitelek	38 682 291	-	-	38 682 291
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	37 116 715	-	-	37 116 715
Céltartalékok	13 571	-	-	13 571
Szállítók	15 197 537	-	-	15 197 537
Adófizetési kötelezettségek	205 598	-	-	205 598
Egyéb kötelezettségek	3 262 014	-	-	3 262 014
Rövid lejáratú kötelezettségek	94 477 726	-	-	94 477 726
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettség	2 284 940	24 952 199	-	27 237 139
Kötelezettségek összesen	96 762 666	56 525 307	99 833 306	253 121 279

	1 éven belüli lejárat	1-5 éven belüli lejárat	5 éven túli lejárat	Összesen
2021. december 31.				
Hitelek és kölcsönök	-	51 415 774	-	51 415 774
Halasztott adó kötelezettség	-	4 081 267	-	4 081 267
Céltartalékok	-	166 993	-	166 993
Bérlők kauciója	-	273 163	-	273 163
Egyéb kötelezettségek	-	334 318	-	334 318
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	56 271 515	-	56 271 515
Hitelek	51 073 936	-	-	51 073 936
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	7 157 977	-	-	7 157 977
Céltartalékok	466 248	-	-	466 248
Szállítók	6 123 787	-	-	6 123 787
Adófizetési kötelezettségek	705 695	-	-	705 695
Egyéb kötelezettségek	2 074 769	-	-	2 074 769
Rövid lejáratú kötelezettségek	67 602 412	-	-	67 602 412
Értékesítésre szánt eszközök kötelezettségei	-	-	-	-
Kötelezettségek összesen	67 602 412	56 271 515	-	123 873 927

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 társasház fejlesztésre alapított projektársaságok könyvelési pénzneme a forint. Ezen társaságok ingatlan adásvételi szerződéseiket forint alapon kötik, banki, illetve tulajdonosi kölcsöneit szintén forintban veszi fel és törleszti.

Adókockázat

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

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

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

39. Mérleg fordulónap utáni események

39.1. Budapest Tilia Kft. által fejlesztett társasház birtokbaadása

A Budapest Tilia Kft. által fejlesztett társasház 2022. év végén megkapta a használatbavételi engedélyt, így a fordulónapot követően a 2022-ben előszerződéssel, illetve végszerződéssel lekötött lakások, tárolók, parkolóhelyek új tulajdonosaik birtokába lettek adva. Ezáltal a foglalókat és vételár előlegeket, amelyeket év végén a vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek között mutattunk ki a fordulónapot követően elszámoltuk árbevételként.

40. Felelősségvállaló nyilatkozat

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

41. A konszolidált pénzügyi kimutatások jóváhagyása

A Kopaszi Gát Zrt. 2022. december 31-én végződő évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2023. április 28.-én elfogadta és előterjesztette a tulajdonosok jóváhagyására.

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

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

1. A Cégcsoport tevékenysége és struktúrája

A Kopaszi Gát Zrt. (a továbbiakban „Kopaszi Gát Zrt.” vagy „a Társaság”) leányvállalataival együtt alkotja a Kopaszi Gát Csoportot (a továbbiakban „Cégcsoport”). A Társaság 2022. október 1-én alakult meg. Cégjegyzékszám: 01-10-142037, adószáma: 32082429-2-43. A Társaság székhelye 1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. emelet. A Társaság alaptevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A 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 Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 2022-ben 12 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 Cégcsoport operatív vezetését Nagy Gábor gazdasági vezérigazgató és Fodor Tamás fejlesztési vezérigazgató látják el.

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

A Cégcsoport tervei szerint a BudaPart Projekt részeként a területen összesen 15 lakóépület, 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 konszolidációba bevont valamennyi leányvállalata Magyarországon bejegyzett társaság, 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 Cégcsoport üzleti környezete

A Cégcsoport 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 Cégcsoport 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 bérlői/vevői rétegre, tehát a tényleges fogyasztókra természetesen áthárításra kerülnek, másrészt a piaci szereplőket egységesen érintik, így a Cégcsoport 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

érezte hatását. 2022 Q4-ben a pénzügyi környezet okozta általános piaci keresletcsökkenés már érezte 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 Cégcsoport üzleti tevékenységére és a terveinek megvalósítására.

3. 2022. jelentős cégcsoporton belüli eseményei

A Cégcsoport 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 202.06.07-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 (időkorláttól függetlenül) 5% áfa fizetési kötelezettséget keletkeztet. A jogalkotó a rozsdaövezeti fejlesztéseket áfa visszaigénnyel ösztönzi, azaz a rozsdaövezetben vásárlók visszaigényelhetik a lakás vételárának teljes áfáját.
- **Kötvénykibocsátás:** A Cégcsoport 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 hitelminősítői eljárásban vett részt, amelynek eredményeként a Scope Ratings hitelminősítő társaság a Kopaszi Gát Kft-t 2022. január 19-én B+ stabil minősítésben részesítette, amely minősítést jogutód Kopaszi Gát Zrt-re vonatkozóan 2022. december 15-én az éves felülvizsgálat során megerősítette.
- **Tulajdonosi változás:** A Cégcsoportban 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 üzletrészét, 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 tőketranszferek:

- 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:

- **BudaPart Otthonok „F” (továbbiakban BRF) lakóépület átadása:** A BRF lakóépület 2022.11.17-én kapta meg a használatbavételi engedélyt, amely 2022.11.23. napján vált véglegessé. A használatbavételi engedély véglegessé válását követően 2023 Q1-Q2-ben megtörtént a szerződött lakások, tárolók, irodák vevők számára történő birtokba adása.

4. A vállalkozás célja és stratégiája

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

5. A vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

Erőforrások

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

Kockázatok

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

A kockázatok főbb kategóriáinként részletezve:

- **Bérleti díj kockázat:** A Cégcsoport következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérleti részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok

környezetével és minőségével. A projektek minden esetben konzervatív díjfeltételezésekkel kerültek megtervezésre, így a folyamatban lévő projektek bérleti díjai megfelelnek a fenntartható üzleti tervek feltételeinek.

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

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

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

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

6. 2022. eredményei és kilátásai

A Cégcsoport 2022.12.31-es mérlegfőösszege 375,7 millió EUR, ami 137,2 millió EUR növekedést jelent 2021.12.31-hez képest. Ez a növekedés tükrözi a Cégcsoport fejlesztési aktivitását, illetve forrás oldalon a finanszírozási források kapcsolódó növekedését.

2022 a fejlesztések időszaka a Cégcsoport életében, amivel összhangban 2021-hez képest visszafogottabb, 6,8 millió EUR adózott eredmény keletkezett. A jelenleg 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