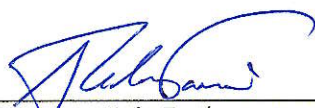


KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT, NEM AUDITÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK 2023. június 30-ával végződő pénzügyi időszakra
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS)
(ahogyan azokat az EU befogadta) összhangban

Budapest, 2023. szeptember 27.



Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató



Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató

TARTALOMJEGYZÉK

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

Évközi konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2023. június 30.	2022. december 31.
Immateriális javak	3	3 588	5 102
Telkek	4	22 293 246	20 671 311
Gépek és berendezések	5	184 320	218 028
Befektetési célú ingatlanok	6	144 997 936	125 128 316
Halasztott adó követelés	30	25 261	41 586
Befektetett eszközök összesen		167 504 351	146 064 343
Készletek	8	58 476 711	54 487 122
Vevő- és lízingkövetelések	9	353 052	968 869
Adókövetelések	10	513 820	372 429
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	11	277 597	392 631
Egyéb követelések	12	9 358 228	16 188 577
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	13	77 301 053	86 580 458
Forgóeszközök		146 280 461	158 990 086
Értékesítésre tartott eszközök	22	72 390 403	70 614 873
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		386 175 215	375 669 302
Jegyzett tőke		4 220 000	4 220 000
Tőketartalék		23 082 320	23 082 320
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet		-446 807	-355 386
Átértékelési tartalék		9 591 469	8 115 508
Eredménytartalék		87 485 581	80 670 398
Adózott nyereség/(veszteség)		9 431 901	6 815 183
SAJÁT TŐKE		133 364 464	122 548 023
Kötvénykötelezettségek	14	91 708 210	87 687 798
Hitelek és kölcsönök	15	61 916 370	36 363 188
Halasztott adó kötelezettség	30	4 120 968	3 941 733
Céltartalékok	18	113 359	113 359
Bérlők kauciója		448 060	383 217
Egyéb kötelezettségek	17	3 369 450	2 917 119
Hosszú lejáratú kötelezettségek		161 676 417	131 406 414
Hitelek	15	32 867 357	38 682 291
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek	16	16 697 227	37 116 715
Céltartalékok	18	13 571	13 571
Szállítók	19	10 161 058	15 197 537
Adófizetési kötelezettségek	20	1 521 844	205 598
Egyéb kötelezettségek	21	1 394 162	3 262 014
Rövid lejáratú kötelezettségek		62 655 219	94 477 726
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettség	22	28 479 115	27 237 139
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		252 810 751	253 121 279
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		386 175 215	375 669 302

Évközi konszolidált eredménykimutatás

	Jegyzet	2023. június 30.	2022. június 30.
Bérleti díj bevétel	23, 24	1 685 307	1 072 129
Szolgáltatási díj bevétel	23, 24	1 195 653	596 168
Bérlemények egyedi kialakítási díja	23, 24	175 810	619 678
Szolgáltatási díjak költsége	24, 25	-1 070 665	-134 321
Ingatlan működtetési költségek	24, 25	-439 964	-591 303
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	24, 25	-175 810	-844 314
Nettó bérleti díj		1 370 331	718 037
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	23, 26	33 156 145	4 076 774
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	23, 26	-	278 272
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	26	-22 367 130	-2 148 614
Eladott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	26	-	-1 297 004
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	26, 27	-294 802	514 087
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége		10 494 213	1 423 515
Adminisztrációs költség	28	-2 094 459	-2 217 493
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	6,7	-628 368	987 101
Marketing költség		-143 960	-167 950
Működési nyereség/(veszteség)		8 997 757	743 210
Pénzügyi bevétel	29	6 591 897	10 163 866
Pénzügyi ráfordítás	29	-4 457 515	-4 423 700
Pénzügyi nyereség/(veszteség)	29	2 134 381	5 740 166
Adózás előtti eredmény		11 132 138	6 483 376
Jövedelemadók	30	-1 700 237	-805 419
Adózott eredmény		9 431 901	5 677 957

Évközi konszolidált átfogó jövedelemkimutatás

	Jegyzet	2023. június 30.	2022. június 30.
Adózott eredmény		9 431 901	5 677 957
Deviza átváltási különbözet		-91 421	57 928
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban elszámolható egyéb átfogó jövedelem		-91 421	57 928
Telkek valós érték változása	9	1 621 935	-593 100
Telkek ártértékelési különbözet halasztott adó hatása		-145 974	225 995
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban nem elszámolható egyéb átfogó jövedelem		1 475 961	-367 105
Tárgyévi összes átfogó jövedelem		10 816 440	5 368 780

KOPASZI GÁT ZRT.
ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL (nem auditált)
A 2023. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ PÉNZÜGYI IDŐSZAKRA
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Évközi konszolidált saját tőke változásainak kimutatása

	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Törzstőke	Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet	Átértékelési tartalék	Egyéb tartalékok	Eredmény- tartalék	Tartalékok	Saját tőke összesen
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	-	-	-	57 928	-	-	-	57 928	57 928
Telkek valós érték változása	-	-	-	-	-593 100	-	-	-593 100	-593 100
Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Átfogó jövedelem	-	-	-	-	225 995	-	-	225 995	225 995
Telkek realizált valós értéke	-	-	-	57 928	-367 105	-	-	-309 177	-309 177
Telkek realizált valós értéke	-	-	-	-	-53 142	-	53 142	-	-
Adózott eredmény:	-	-	-	-	-	-	5 677 957	5 677 957	5 677 957
2022. június 30.	4 211 000	23 082 320	27 293 320	-422 038	6 789 625	-	86 356 425	92 724 012	120 017 332

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

Évközi konszolidált Cash-Flow-ra vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2023. június 30.	2022. június 30.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		11 132 138	6 483 376
Értékcsökkenési leírás, amortizáció	3,5	45 927	45 427
Értékvesztés, selejtezés	8	-	1 237 004
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	6	628 368	-987 101
Kamatráfordítás	29	6 333 835	4 272 100
Kamatbevétel	29	-2 688 357	-1 362 881
Nem realizált árfolyamvesztés/(nyereség)		4 283 763	-7 649 802
Összesen		19 735 674	2 038 123
Működőtőke változásai			
Vevőkövetelések állományváltozása	9	767 615	769 938
Készletek állományváltozása	8	1 040 469	-11 670 394
Egyéb követelések állományváltozása	12	7 059 142	2 437 304
Vevőkkel szembeni kötelezettség változása	16	-20 419 488	8 113 387
Céltartalékok képzése / (feloldása)	18	-	-488 362
Szállítók állományváltozása	19	-4 564 030	2 758 177
Egyéb kötelezettségek állományváltozása	21	-1 576 054	465 164
Fizetett nyereségadó		-439 528	-912 642
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáram		1 603 800	3 510 695
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Tárgyi eszközök, immateriális javak beszerzése	3,5	-20 851 470	-9 701 917
Kapott kamat	29	2 688 357	1 362 881
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáram		-18 163 113	-8 339 036
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hitelfelvétel	15	28 167 440	9 894 467
Hiteltörlesztés	15	-5 800 878	-51 070 261
Kötvénykibocsátás	14	-	96 915 052
Fizetett kamat		-15 160 855	-510 055
Pénzügyi tevékenységből származó nettó pénzáram		7 205 707	55 229 203
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek az év elején		86 580 458	27 451 712
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek árfolyamvesztése		-407 614	-913 963
Bpart Aspius Kft. év végi pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek		481 816	-
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek növekedése/ (csökkenése)		-9 353 607	50 400 862
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az év végén		77 301 053	76 938 611

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 korlátolt felelősségű társaságból zártkörűen működő részvénytársasággá.

A Társaság pénzügyi (üzleti) éve a január 1-től december 31-ig tartó időszakra vonatkozik. A Csoport dolgozóinak átlagos állományi létszáma 2023. első félévében 12,4 fő (2022: 12 fő).

1.1. Tulajdonosok és a részvényinformációk

A pénzügyi kimutatásokban az anyavállalat alaptőkéje 4.220.000 EUR (2022: 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%
B névre szóló törzsrészvény	19	100 000	1 900 000	45%
C névre szóló törzsrészvény	30	10 000	300 000	7%
D névre szóló törzsrészvény	18	1 000	18 000	0%
E névre szóló törzsrészvény	19	100	1 900	0%
F névre szóló törzsrészvény	10	10	100	0%
Összesen	100	611 110	4 220 000	100%

A Társaság tulajdonosi szerkezetében 2022. december 31-hez képest nem történt változás. A tulajdonosi szerkezet 2023. június 30-án a következő:

Tulajdonos megnevezése	Székhely	Tulajdoni hányad	Szavazati arány
DAM Invest Kft.	1011 Budapest, Ponty utca 16. alagsor 1.	41,75%	41,75%
4Z Investments Zrt.	1122 Budapest, Városmajor utca 13. 6. em.	26,00%	26,00%
Market Asset Management Zrt.	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 %	100 %

1.2. A vezetőség

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

Az Igazgatóság tagjai:

Hall Krisztián
Komondi Zsolt
Scheer Sándor

A Társaságot Fodor Tamás (2000 Szentendre, Sztaravodai út 51. 1.) és Nagy Gábor (1138 Budapest, Sólyatér u. 4. A. lépcsőház 6. emelet 4.) együttesen képviselhetik, mint fejlesztési-, illetve gazdasági vezérigazgató.

1.3. A célcsoport 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 nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásként nyilvánította.

A vállalkozás további üzleti célja a már kiépült, mintegy 17 hektár magántulajdonban álló, de a nagyközönség előtt megnyitott park teljes körű üzemeltetése, az itt már korábban megépült vendéglátó egységek bérbeadás útján történő hasznosítása.

A Kopaszi Gát Zrt. a tulajdonában lévő telkeket a várható fejlesztések ütemében önálló projektársaságokba apportálja. Mindegyik ingatlan fejlesztés (mostani ismereteink szerint 26 db) külön projektben valósul meg. A megújuló városnegyedet határoló utak mentén irodaházak ölelik majd körbe a leendő társasházakat. A két funkció között csökkentett gépjárműforgalmú bevásárlóutca számos vendéglátóegységgel kerül kialakításra. A tervek szerint több sportpálya, egy hotel, óvoda, fitness létesítmények is hozzájárulnak az itt lakók és dolgozók feltöltődésének ebben a kényelmes, nyugodt, mégis élettel teli új városrészben.

1.4. Ukrán háborús helyzet hatása

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

2. Számviteli politika összefoglalása

2.1. A 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 készültek. 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 jelen Évközi Pénzügyi Kimutatásokat független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

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 készültek. Minden, a Nemzetközi Számviteli Standardok Testület (IASB) által kiadott, a konszolidált pénzügyi kimutatások készítésének időpontjában hatályos és a Kopaszi Gát Csoportra is releváns IFRS szabályt befogadott az EU.

2.5. 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 közbenső 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 készültek, kivéve azon eszközöket, amelyeket a számviteli politika szerint valós értéken mutat be a Csoport.

A konszolidációba bevont valamennyi leányvállalat Magyarországon bejegyzett társaság köre a következő 2023. június 30-án és 2022. december 31-én:

Leányvállalat neve	Alapítás dátuma	Fő tevékenysége	Adószám	Tulajdoni hányad		Szavazati arány	
				%		(%)	
				2023.06.30	2022.12.31	2023.06.30	2022.12.31
Budapest Albellus Kft.	2017. február 20.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897252-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest 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%
Budapest Ballerus Kft.	2018. január 19.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26250140-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest Silurus Kft.	2018. június 18.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26375164-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest 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%
Budapest Carassius Kft.	2020. szeptember 2.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776949-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest Tilia Kft.	2020. szeptember 2.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776956-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest Asset Management Kft.	2021. május 19.	Bérbeadási tevékenység	27427989-2-43	100%	100%	100%	100%
Budapest Társasházkezelő Kft.	2022. november 22.	Ingatlankezelés	32170140-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Amarus Kft.	2023.május 25.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	32296536-2-43	100%	-	100%	-

A kisebbségi tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész – amennyiben van ilyen - 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.

2.6. 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. Mindegyik ingatlan fejlesztés (mostani ismereteink szerint 26 db) külön projektcégben valósul meg.

Budapest Albellus Kft.

A Társaság lakóingatlan fejlesztése 2019-ben lezárult és minden lakóingatlan értékesítve lett. A társaság tulajdona jelenleg 7 üzlethelyiség, 14 parkoló és 20 tároló, amelyeket bérbeadással hasznosít.

Budapest Stellata Kft.

A Társaság lakóingatlan fejlesztése 2019-ben lezárult és minden lakóingatlan értékesítve lett. A társaság tulajdona jelenleg 4 üzlethelyiség, 12 parkoló és 16 tároló, amelyeket bérbeadással hasznosít.

Bpart Gavia Kft.

A Társaság lakóingatlan fejlesztése 2020-ban lezárult és minden lakóingatlan értékesítve lett. A társaság tulajdona jelenleg 2 üzlethelyiség, 6 parkoló és 8 tároló, amelyeket bérbeadással hasznosít.

Bpart Tower Kft.

A Társaság lakóingatlan fejlesztése 2020-ban lezárult és minden lakóingatlan értékesítve lett. A társaság tulajdona jelenleg 8 üzlethelyiség, 50 parkoló és 6 tároló, amelyeket bérbeadással hasznosít.

Budapest Ballerus Kft.

A Társaság lakóingatlan fejlesztése 2021-ben lezárult és minden lakóingatlan értékesítve lett. A társaság tulajdona jelenleg 16 üzlethelyiség, 8 parkoló és 0 tároló, amelyeket bérbeadással hasznosít.

Bpart Aspius Kft.

A Társaság fejlesztette a Budapest városnegyed BOE jelű, 19 746 m² bérbeadható területtel rendelkező irodaházát. Az ingatlan a használatbavételi engedélyt 2021. június 30-án kapta meg. Az irodaház közel teljes bérbeadható területe lekötésre került bérleti szerződésekkel.

Budapest Silurus Kft.

A Társaság egy irodaházat fejlesztett, amelyet 2023. áprilisában sikeresen lezárt és az első bérleti szerződéseket megkötötte. Jelenleg folyamatban van az irodaház üres területeinek bérbeadása.

Budapest Barbus Kft.

A Társaság egy szállodát fejlesztett, amely a Radisson üzemeltetése alatt a jelen beszámoló fordulónapját követően, 2023. augusztusában megkezdte működését.

Bpart Lucius Kft.

A Társaság a BRL jelű, 140 lakásból álló lakóingatlant fejleszti, amely várhatóan 2024. I félévben befejeződik.

Budapest Carassius Kft.

A Társaság a BRG jelű, 180 lakásból álló lakóingatlant fejleszti, amely várhatóan 2024. I félévben befejeződik.

Budapest Tilia Kft.

A Társaságba 2022 végén befejezte a lakóingatlan fejlesztést. A már értékesített lakóingatlanok átadását a vevők részére 2023 elején elkezdte a Társaság, amely a mérleg fordulónapján 4db lakással 6db üzlethelyiséggel, 18db parkolóval és 11db tárolóval rendelkezett.

Budapest Asset Management Kft.

A Társaság 2021. május 19-i dátummal került megalapításra a lakóingatlanokban létesített üzlethelyiségek kezelése céljából. Várhatóan 2023. második félévében kerülnek átvételre az ingatlanok.

Budapest Amarus Kft.

A Társaság 2023. május 25-i dátummal került megalapításra. A társaság célja több irodaépület fejlesztésének megvalósítása, amelyeket megkötött adásvételi előszerződés útján kíván értékesíteni a fejlesztések zárását követően. A társaságban 2023 első félévében fejlesztési előkészületek történtek.

2.7. 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	
		2023. június 30.	2022. 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
Budapart Ballerus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Budapart Silurus Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
Budapart Barbus Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
Bpart Lucius Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Budapart Carassius Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Budapart Tilia Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Asset Management Kft.	Bérbeadási tevékenység	HUF	HUF
Budapart Társasházkezelő Kft.	Ingatlankezelés	HUF	HUF
BudaPart Amarus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	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 átértékeléséből származó árfolyamvesztés és árfolyamnyereség az eredménykimutatásban (pénzügyi eredmény) kerül elszámolásra.

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

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

2.8. Immateriális javak

Az immateriális javakat megszerzésekör bekerülési értéken veszi nyilvántartásba a Csoport. Az immateriális javakat akkor mutatja ki, ha valószínű, hogy az eszközökhöz kapcsolódó jövőbeli gazdasági hasznok befolyának, és az eszköz költsége megbízhatóan megállapítható. Az immateriális javakat bekerülési értéken, a halmozott amortizáció és az esetleges halmozott értékvesztés levonásával tartja nyilván. Az immateriális javak amortizációját lineáris módszerrel, a hasznos élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján állapítja meg. Az amortizációs időszak és az amortizációs módszer felülvizsgálatára évente a pénzügyi év végén kerül sor. Az éves amortizációs kulcs mértéke 10-33%, amelyet lineárisan számol el a Csoport.

2.9. Telkek

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

2.10. 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, kivételre 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 bérelt 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.

2.11. 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.

2.12. 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 fejlesztési 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.

2.12.1. 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.

2.12.2. 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.

2.12.3. 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.

2.12.4. A befektetési célú ingatlanok valós érték hierarchiája

A befektetési célú ingatlanok valós értékének a hierarchiája attól függ, hogy azokat milyen adatforrások alapján határozták meg. Az adatforrások az alábbi szintekre sorolhatók be:

1. szint: Hasonló jellemzőkkel bíró eszközök és források nyilvános piacokon jegyzett (nem módosított) árai.
2. szint: Egyéb gyűjtési technikák, amelyek alapján a valós érték meghatározásához használt valamennyi jelentős adat és feltételezés közvetlenül, vagy közvetetten, de objektíven megfigyelhető és visszaegyeztethető
3. szint: Olyan gyűjtési technikák, amelyek nem a piacon objektíven megfigyelhető és visszaegyeztethető adatokat állítanak elő a valós érték meghatározásához használt valamennyi jelentősebb adat és feltételezés meghatározásához.

A Csoport a befektetési célú ingatlanjai közül a fejlesztési telkeit, valamint a befejezett és működő befektetési ingatlanjait mutatja be valós értékükön, amelyet 3. szintű adatok alapján határoznak meg.

2.13. Fejlesztés alatt álló és kulcsrakész eladásra szánt ingatlanok

A készletek között a Csoport eladásra szánt, befejezett, vagy még fejlesztés alatt álló ingatlanokat tart nyilván az elszámolt értékvesztéssel csökkentett, az értékvesztés visszaírt összegével növelt, bekerülési értéken.

Az eladásra szánt (kulcsrakész, vagy még fejlesztés alatt álló) ingatlanok bekerülési értéke magában foglalja a Csoport valamennyi, az adott ingatlan fejlesztése során felmerült költségét, amely az adott ingatlanhoz szorosan köthető, mindaddig, amíg az ingatlan be nem lett fejezve és megkapta a használatbavételi engedélyt.

A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken kerülnek bemutatásra. A nettó realizálható érték a rendes üzletmenet alapján becsült értékesítési ár és (a saját termelésű készleteknél) az elkészülésig még várhatóan felmerülő költségek, valamint a becsült értékesítési költségek különbségeként kerül meghatározásra.

2.14. 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 eszközéből származó pénzáramhoz, milyen módon kíván hozzájutni. Nevezetesen, hogy kizárólag az adott pénzügyi eszköz szerződéses feltételeiből fakadó pénzáramot (tőke, kamat) kívánja begyűjteni, vagy az adott pénzügyi eszköz későbbi eladásán keresztül, vagy esetleg e két lehetőség kombinálásával szeretne az adott eszközhöz kapcsolható pénzáramhoz jutni.

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

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

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

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

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

Pénzügyi eszközök értékelése

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

A jelentős finanszírozási komponens nem tartalmazó vevőköveteléseket kezdeti megjelenítésükkor az IFRS 15 standard szerint meghatározott üzleti áron értékeli a Csoport.

Pénzügyi eszközök értékvesztése

A Csoport a várható hitelezési veszteségre értékvesztést számol el az amortizált bekerülési értéken értékelt, valamint az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökre. A Csoport minden beszámolási fordulónapon értékeli, hogy az adott pénzügyi eszköz hitelkockázata jelentősen nőtt-e a kezdeti megjelenítés óta és ennek függvényében a várható – 12. havi, vagy élettartamra vonatkoztatva számolt – hitelezési veszteséggel megegyező mértékben értékvesztést számol el.

2.15. Vevő- és lízingkövetelések

A vevőkövetelések a Csoport azon követeléseit képviselik, amelyek neki feltétel nélkül járnak az IFRS 15 szerint elszámolt szolgáltatásnyújtás, illetve termékértékesítés ellenértékeként, és amelyek kifizetése kizárólag az idő múlásával válik esedékessé. A Csoport vevőköveteléseit jelentős finanszírozási komponens nem tartalmaznak. A jelentős finanszírozási komponens nem tartalmazó vevőköveteléseket kezdeti megjelenítésükkor az IFRS 15 standard szerint meghatározott üzleti áron értékeli a Csoport, a későbbiekben pedig amortizált bekerülési értéken, az effektív kamatláb módszerének alkalmazásával és az értékvesztés levonásával mutatja be a Csoport.

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

A vevő és lízingkövetelések esetén a Csoport az IFRS 9 által lehetővé tett egyszerűsített módszertan szerint számolja el a várható hitelezési veszteséget. Az egyszerűsített módszertan a Csoport alkalmazásában a következő: a fordulónapon 360 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.

2.16. 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.

2.17. Saját tőke**Jegyzett tőke és tartalékok**

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

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

Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási tartalék

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

Átértékelési tartalék

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

Osztalék

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

2.18. 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 Társaságnak 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.

2.19. 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.

2.20. 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 hasznót 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).

2.21. 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 használatijog eszközként jeleníti meg.

A Csoport a használatijog eszközt a lízing kezdetének dátumán jeleníti meg a könyveiben (azaz azon a napon, amikor a mögöttes eszköz készen áll a használatra). A használatijog eszközöket bekerülési értéken jeleníti meg, csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és az elszámolt értékvesztéssel, valamint módosítva a lízingkötelezettség újraértékeléséből következő változással. A használatijog 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 lízingössztönmzőket. A használatijog 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 lízingössztönmzőket, 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. Ezeket kivül 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 lízing, amelynek összértéke nem haladja meg a 300 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.

2.22. 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:
 - Bérletnek nyújtott szolgáltatások, beleértve a kezelési költségeket és a bérletől 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 részletezték szerint számoljuk el bevételeinket.

2.22.1. 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 bérletnek való átadásával. A bérleti szerződésekből fakadó bérleti díjat, annak működési jellegére 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 bérletnek 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 bérlet élni fog az opciós jogával.

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

2.22.2. Vevői szerződésekből származó bevételek**Bérletnek 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 recepció szolgáltatásokat, biztosítási díjakat, egyéb szolgáltatásokat). Az ezen szolgáltatásokért a bérlet 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 bérletre), 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 bérletnek. 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 bérlet között; tekintettel arra, hogy abban a pozícióban van, hogy kontrollálhatja ezen szolgáltatások nyújtását. Ennek megfelelően az ezen szolgáltatásokból befolyó díjakat a Csoport bruttó módon mutatja be a könyveiben.

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

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

(a) Készleten lévő kulcsrakész ingatlanok

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

(b) Fejlesztés alatt álló ingatlanok

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

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

- a vételár döntő részét - 80%-át - az átadás előtti 6 hónapban kell megfizetni, azaz jellemzően kevesebb, mint egy év telik el a vételárrészlet megfizetése és a kulcsrakész ingatlan vevőnek való átadása között
- a vételár fennmaradó 20%-át jellemzően foglalként fizetik ki, amely nem tekinthető jelentős finanszírozási elemnek, mivel alapvetően nem abból a célból fizetik meg, hogy a Csoport finanszírozását biztosítsák. A foglalkók 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 (fogláló, vételárrészletek) vevők felé fennálló szerződéses kötelezettségként tartjuk nyilván, árbevételként való elszámolásuk az ingatlanegységek birtokbaadásának napjával történik.

2.23. 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 devizahitelekkel 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.

2.24. 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 vezetőség elkötelezte magát a kérdéses eszköz/eszközcsoport értékesítése mellett
- A kérdéses eszköz/eszközcsoport értékesítését aktívan hirdetik a piacon, illetve aktívan vevőt keresnek rá, ésszerű, az értékesíteni kívánt eszközök és kötelezettségeik nettó valós 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 valós és azt nem fogják időközben visszavonni.

Az értékesítésre tartott eszközöket és kötelezettségeiket valós értéken mutatja ki a Csoport.

2.25. Hosszú és rövid lejáratú eszközök és kötelezettségek bemutatása

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

Egy eszköz abban az esetben rövid lejáratú, ha:

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

vagy, ha

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

Minden más esetben az eszköz hosszú lejáratúnak minősül.

Egy kötelezettség abban az esetben rövid lejáratú, ha:

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

vagy, ha

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

2.26. 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 árbevételre vetnek ki.

Halasztott adó

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

2.27. 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.

2.28. 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 Ingatlan tanácsadó Zrt. (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 7. jegyzetek tartalmaznak.

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

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

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

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Immateriális javak összesen
<i>Bruttó érték</i>			
2022. január 1.	746	8 064	8 810
Növekedések	-	2 761	2 761
Csökkenések	-	-	-
2022. december 31	746	10 825	11 571
Növekedések	-	-	-
Csökkenések	-	-	-
2023. június 30.	746	10 825	11 571
<i>Halmazott értékcsökkenés</i>			
2022. január 1.	-330	-3 553	-3 883
Éves értékcsökkenés	-69	-2 517	-2 586
Növekedések	-	-	-
Csökkenések	-	-	-
2022. december 31	-399	-6 070	-6 469
Éves értékcsökkenés	-35	-1 479	-1 514
Növekedések	-	-	-
Csökkenések	-	-	-
2023. június 30.	-434	-7 549	-7 983
Nettó érték 2022. január 1.	416	4 511	4 927
Nettó érték 2022. december 31.	347	4 755	5 102
Nettó érték 2023. június 30.	312	3 276	3 588

4. Telkek

	Telkek beszerzési értéke	Telkek ártértékelése	Telkek értéke összesen
2022. január 1.	17 120 924	7 421 000	24 541 924
Átsorolás készletbe	-2 817 582	-	-2 817 582
Vétel	-	-	-
Eladás	-	-	-
Ártértékelési különbözet	-	-1 053 031	-1 053 031
2022. december 31.	14 303 342	6 367 969	20 671 311
Átsorolás készletbe	-	-	-
Vétel	-	-	-
Eladás	-	-	-
Ártértékelési különbözet	-	1 621 935	1 621 935
2023. június 30.	14 303 342	7 989 904	22 293 246

5. Gépek és berendezések

	Műszaki gépek, berendezések	Egyéb berendezések	Egyéb járművek	Irodatechnikai berendezések	Gépek és berendezések összesen
<i>Bruttó érték</i>					
2022. január 1.	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
Növekedések	-	-	-	10 705	10 705
Csökkenések	-	-	-	-	-
2023. június 30.	316 802	37 843	125 831	158 855	639 331
<i>Halmazott értékcsökkenés</i>					
2022. január 1.	-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
Éves értékcsökkenés	-20 354	-1 041	-5 908	-17 109	-44 413
Csökkenések	-	-	-	-	-
2023. június 30.	-227 003	-30 314	-89 876	-107 817	-455 011
Nettó érték 2022. január 1.	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
Nettó érték 2023. június 30.	89 799	7 529	35 955	51 037	184 320

6. Befektetési célú ingatlanok

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

	2023. június 30.	2022. december 31.
Befejezett befektetési célú ingatlanok	33 011 698	11 787 459
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	52 147 548	53 502 167
Befektetési célú telkek valós értéken	59 838 690	59 838 690
Összesen	144 997 936	125 128 316

A befektetési célú ingatlanok mozgását a következő táblázat foglalja össze:

	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befektetési telkek	Befektetési célú ingatlanok összesen
2022. január 1.	67 100 000	27 064 174	59 508 077	153 672 251
Beruházás	4 250 716	23 847 992	-	28 098 708
Valós érték átértékelés	6 131 128	966 614	330 613	7 428 356
Átsorolás készletből	-	1 623 387	-	1 623 387
Árfolyamveszteség	-694 386	-	-	-694 386
Átsorolás értékesítésre tartott eszközök közé	-65 000 000	-	-	-65 000 000
2022. december 31.	11 787 459	53 502 167	59 838 690	125 128 316
Beruházás	-	19 722 116	-	19 722 116
Valós érték átértékelés	-628 368	-	-	-628 368
Árfolyamveszteség	775 872	-	-	775 872
Átsorolás fejlesztés alatt állóbból befejezettbe	21 076 735	-21 076 735	-	-
2023. június 30.	33 011 698	52 147 548	59 838 690	144 997 936

6.1. Befejezett befektetési célú ingatlanok

A Csoport befejezett befektetési célú ingatlanai a következőkből tevődtek össze:

		2023. június 30.	2022. december 31
Kopaszi gáton lévő vendéglátó egységek	(a)	5 038 765	5 038 765
Budapart Silurus Kft. irodaháza	a (b)	21 076 735	-
Lakóépületek aljában lévő üzletek, tárolók és parkolók	(c)	6 896 198	6 748 694
Összesen		33 011 698	11 787 459

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

	Telkek bekerülési értéken	Egyéb építmények	Épületek	Valós érték átértékelés	Befektetési célú ingatlan
Kopaszi Gát Zrt..					
2022. január 1.	-	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
Beruházás	-	-	-	-	-
Valós érték különbözet	-	-	-	-	-
Csökkenés	-	-	-	-	-
2023. június 30.	-	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 Budapart Silurus Kft. tulajdonában álló irodaház az alábbi tételekből állt össze:

	Telkek bekerülési értéke	Irodaház bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbözet	Befejezett befektetési ingatlan összesen
Budapart Silurus Kft.				
2023. január 1.	-	-	-	-
Átsorolás fejlesztés alatt állóbból befejezettbe	1 077 852	18 547 796	1 451 087	21 076 735

Növekedés	-	-	-	-
Valós érték különbözet	-	-	-	-
2023. június 30.	1 077 852	18 547 796	1 451 087	21 076 735

A Budapest Silurus Kft. tulajdonában álló irodaház 2023. április 28-án kapta meg a használatbavételi engedélyt. Az addig fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanként nyilvántartott irodaház ezzel a dátummal sorolódott át a befejezett befektetési ingatlanok közé.

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

	Üzlethelyiségek, tárolók és parkolóhelyek bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbözet	Összesen
2023. június 30.			
Budapest Albellus Kft.	701 621	706 901	1 408 522
Budapest Stellata Kft.	392 299	332 739	725 038
Budapest Gavia Kft.	294 485	20 287	314 772
Budapest Tower Kft.	1 750 003	-117 208	1 632 795
Budapest Ballerus Kft.	1 344 208	1 470 863	2 815 071
Üzletek összesen	4 482 616	2 413 582	6 896 198

	Üzlethelyiségek, tárolók és parkolóhelyek bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbözet	Összesen
2022. december 31.			
Budapest Albellus Kft.	650 354	749 895	1 400 249
Budapest Stellata Kft.	353 366	366 101	719 467
Budapest Gavia Kft.	268 727	43 135	311 862
Budapest Tower Kft.	1 619 521	-6 250	1 613 271
Budapest Ballerus Kft.	1 129 766	1 574 079	2 703 845
Üzletek összesen	4 021 734	2 726 960	6 748 694

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 2023. június 30-án:

	Telek bekerülési értéke	Telek valós érték különbözete	Befejezetlen beruházás	Összesen
2023. június 30.				
Kopaszi Gát Zrt.	-	-	20 769 782	20 769 782
Budapest Barbus Kft. szálloda	1 010 442	3 610 619	25 096 705	29 717 766
Budapest Tília Kft. üzlethelyiségei	242 913	35 797	1 381 290	1 660 000
Összesen	1 253 355	3 646 416	47 247 777	52 147 548

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. üzlethelyiségei	242 913	35 797	1 381 290	1 660 000
Összesen	2 331 207	5 097 504	46 073 456	53 502 167

A Kopaszi Gát Zrt.-ben nyilvántartott befejezetlen beruházások olyan infrastrukturális és közműberuházások, amelyek a tervezett további társasház és irodaprojektek megvalósításához szükségesek vagy még önálló projektcégre nem kiszervezett fejlesztés előkészítési kiadások. Ezeket a tételeket a Kopaszi Gát Zrt. vagy még nem számlázta át a már fejlesztés alatt álló projektcégekbe, vagy a kapcsolódó projekt még olyan fázisban van, hogy nincs még hozzá külön projektcég.

A Budapart 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 második félévé.

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

Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Kopaszi Gát Zrt.	Budapart Barbus Kft.	Budapart Silurus Kft.	Budapart Tilia Kft.	Összesen
2022. január 1.	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
Növekedés	6 264 570	9 110 109	4 347 437	-	19 722 116
Valós érték változás	-	-	-	-	-
Átsorolás befejezett befektetési ingatlanok közé	-	-	-21 076 735	-	-21 076 735
2023. június 30.	20 769 782	29 717 766	-	1 660 000	52 147 548

6.3. Befektetési célú telkek

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

	2023. június 30.	2022. december 31.
Kopaszi Gát Zrt. fejlesztési telkek könyv szerinti értéken	22 428 970	22 428 970
Valós értékre való ártértékelés	37 409 720	37 409 720
Kopaszi Gát Zrt. fejlesztési telkek valós értéken	59 838 690	59 838 690

7. A valós érték meghatározására alkalmazott módszerek

A Csoport telkeinek és befektetési ingatlanainak valós értékét - egy a Csoporttól független értékbecslő - az ESTON International Ingatlanértékelési Zrt. (a továbbiakban: „ESTON”) által elvégzett értékbecslés határozta meg. Az ESTON értékbecslő az értékbecslők országos egyesületének tagjai, továbbá az ingatlanok értékbecslése terén megfelelő képzettséggel és tapasztalattal rendelkeznek. Az alább felsorolt eszközök 2023. június 30-i valós értékét az ESTON által 2022. december 31-i állapotra készített értékelés alapján határoztuk meg, tekintettel arra, hogy az ESTON értékelés 2023. áprilisában készült és véleményünk szerint a valós értékekben nem következett be olyan jelentős változás, amely új értékelést tett volna szükségessé.

7.1. Telkek valós értéke

A Csoport a fejlesztési telkeit aszerint bontja meg, hogy az adott telken bérbeadási célú iroda-, vagy szállodafejlesztést, vagy eladásra szánt társasház fejlesztést tervez-e. Mind a két típusú telket valós értékükön mutatja be, de míg az iroda és szállodafejlesztési telkeket a befektetési ingatlanok között, addig a társasház fejlesztésre szánt telkeket a tárgyi eszközök között mutatja ki. Előbbiek valós érték különbözetét az eredményben, míg utóbbiakét a saját tőkében számolja el.

	2023. június 30.	2022. december 31.
<i>Beszerzési érték</i>		
Befektetési célú fejlesztési telkek	22 428 970	22 428 970
Társasházak fejlesztési telkei	14 303 342	14 303 342
Telkek beszerzési értéke összesen	36 732 312	36 732 312

Valós érték különbözet

Befektetési célú fejlesztési telkek	37 409 720	37 409 720
Társasházak fejlesztési telkei	7 989 904	6 367 969
Telkek valós érték különbözete összesen	45 399 624	43 777 689
Befektetési célú fejlesztési telkek	59 838 690	59 838 690
Társasházak fejlesztési telkei	22 293 246	20 671 311
Telkek valós értéke összesen	82 131 936	80 510 001

7.2. A telkek értékelése az alábbi feltételezések alapján készült:

A telkek 2022. december 31-i ESTON értékelése az alábbi féltételezések 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 tartalmát. 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%

7.3. A Bpart Aspius Kft. irodaházának valós értéke

A Bpart Aspius Kft. irodaházának valós értéke az ingatlan 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 díjbevételre, hanem a nettó működési egyenlegre kerültek kivetítésre, így ezek a hozamok alacsonyabban a rendszerint piacon publikált headline bérleti díjbevétel alapú yield-eknél. A számítás alapvetően a következő két részből állt:

- A már megkötött, rendelkezésre álló bérleti szerződések paraméterei (bérleti díj, szerződés időtartama), amelyek alapján a költségekkel csökkentett nettó bevételből a direkt tőkésítés módszerével határozták meg az ingatlan értékét. A szerződéses periódus alatt a számítás során az ingatlan kihasználtságát 100%-nak vették.
- A szabad piaci hasznosítási idő, amely azt az időtartamot foglalja magában, amelyre jelenleg még nincs bérleti szerződés. Ezekre az időszakokra az ingatlanra jellemző hosszú távú kihasználtsággal (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.

7.4. A Budapest Barbus Kft. és a Budapest Silurus Kft. 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 valósul(t) meg.

Az értékelés a hozadéki (maradvány) értékelés módszerével készült az ingatlan várható bevételeinek és költségeinek számbavételével, a projekt kifutásának 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 becslt értéke	205.000 EUR (82 mFt)
Alkalmazott diszkont ráta (szálloda):	6,2%

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

Ebbe a csoportba a már elkészült hat társasház aljában található üzlethelyiségek és a hozzájuk tartozó parkolók és tárolók tartoznak. Az hat épület rendelkezik társasházi alapító okirattal, az egységek önálló társasházi albetétek. Az értékelés során az ESTON 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 szabad piaci hasznosítási idő, amely azt az időtartamot foglalja magában, amelyre jelenleg még nincs bérleti szerződés. Ezekre az időszakokra az ingatlanra jellemző kihasználtsággal és bérleti díj becsléssel számoltak.
- A parkolóhelyek és a tárolók esetében az összehasonlító értékelés alapján határozták meg a valós értéküket. Összehasonlító árként az adott társasházakban lévő, már értékesített tárolók és parkolóhelyek tényleges eladási árainak átlagát vették.

7.6. Kopaszi Gát Zrt. bérbeadott épületeinek és építményeinek valós értéke

Az ezen ingatlanok értékében bekövetkezett változás kizárólag az időszakban bekövetkezett fejlesztések eredménye. Az ebbe a csoportba tartozó ingatlanok a Kopaszi-gát felépítményes, bérbeadással hasznosított részei. Az épületek nagyrészt bérbe adtak, egy kisebb részük kiadásra vár. Funkciójuk vendéglátó, strand, csónakház, iroda. Több étterem és egy rendezvényközpont kapott itt helyet, a terület a fővárosiak egyik népszerű rekreációs célpontja, illetve itt működik az egyik budapesti vízerendőr állomás, valamint egy evezősklub. Az értékelés a hozam alapú módszerrel történt az ingatlanok jövedelemtermelő képessége alapján figyelembe véve egyedi jellegüket. Az értékelés során az értékelő figyelembe vette, hogy 2022 folyamán a gát vendéglátóegységei közül több megüresedett és csökkentek az elérhető hozamok is. Ellenőrzésképp piaci összehasonlítást végzett az értékelő 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 építmények
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

8. Készletek

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

	2023. június 30.	2022. december 31.
Befejezett értékesítendő ingatlanok	1 373 756	22 914 856
Még fejlesztés alatt álló értékesítendő ingatlanok	57 077 960	31 572 266
Szállodai készletek	24 995	-
Összesen:	58 476 711	54 487 122

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

	Fejlesztés alatt álló társasházi ingatlanok	Kulcsrakész társasházi ingatlanok	Társasházi ingatlanok összesen	Vásárolt szállodai készletek	Készletek összesen
2022. január 1.	17 933 223	2 462 894	20 396 117	-	20 396 117
Fejlesztés	36 159 071	-	36 159 071	-	36 159 071
Átsorolás fejlesztés alatt állóból befejezettbe	-22 689 832	22 689 832	-	-	-
Átsorolás befektetési ingatlanok k9zé	-1 623 387	-	-1 623 387	-	-1 623 387
Átsorolás telkekből	2 817 582	-	2 817 582	-	2 817 582
Értékvesztés	-	-2 775	-2 775	-	-2 775
Értékesítés	-	-2 171 546	-2 171 546	-	-2 171 546
Árfolyamhatás	-1 024 391	-63 549	-1 087 940	-	-1 087 940
2022. december 31.	31 572 266	22 914 856	54 487 122	-	54 487 122
Fejlesztés	23 411 418	-	23 411 418	-	23 411 418
Vásárlás	-	-	-	24 995	24 995
Értékesítés	-	-22 367 130	-22 367 130	-	-22 367 130
Árfolyamhatás	2 094 277	826 029	2 920 306	-	2 920 306
2023. június 30.	57 077 961	1 373 755	58 451 716	24 995	58 476 711

9. Vevő-és lízingkövetelések

	2023. június 30.	2022. december 31.
Vevőkövetelések harmadik felektől	352 860	737 286
Vevőkövetelések kapcsolt felektől	192	231 582
Összesen:	353 052	968 869

10. Adókövetelések

	2023. június 30.	2022. december 31.
Társasági adó	467 480	246 194
Innovációs járulék	8 652	73 137
Helyi iparűzési adó	37 687	53 098
Összesen	513 820	372 429

11. Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek

	2023. június 30.	2022. december 31.
Budapart Tilia Kft.	-	135 231
Budapart Lucius Kft.	152 503	115 993
Budapart Carassius Kft.	125 094	141 407
Összesen	277 597	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 bevételeként elszámolni még nem tudjuk és amelyeket a vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek között mutatunk ki a fejlesztés elkészültéig és a kész társasházi egységek birtokbaadásáig.

12. Egyéb követelések

	2023. június 30.	2022. december 31.
Elszámoló számla fedezetkezelővel	8 344 758	14 809 306
Szállítóknak adott előlegek	221 514	905 590
Adott kaució	4 206	4 206
Működési költségek elhatárolása	2 588	3 332
Általános forgalmi adó követelés	311 664	139 396
Egyéb adókövetelés	13 238	9 874
Egyéb	460 260	316 873
Összesen	9 358 228	16 188 577

13. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

	2023. június 30.	2022. december 31.
Házipénztár	1 327	572
Bankszámlák	66 733 585	68 496 957
Korlátozott felhasználású bankszámlák	10 566 142	18 082 929
Összesen	77 301 053	86 580 458

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.

14. Kötvénykötelezettség

14.1. 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

14.2. Kötvénykötelezettség

	2023. június 30.	2022. december 31.
Kötvény – tőketartozás	92 824 617	86 071 206
Kötvény – kamattartozás	2 044 720	4 497 743
Kötvény – kamatprémium	-3 495 562	-3 241 243
Elhatárolt szerzési költségek	-131 300	-138 237
Kötvényamortizáció	465 736	498 330
Kötvénykötelezettségek	91 708 210	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.

15. Hitelek és kölcsönök

	2023. június 30.	2022. december 31.
Bankhitelek	61 916 370	36 363 188
Anyavállalati kölcsön	-	-
Hosszú hitelek és kölcsönök összesen	61 916 370	36 363 188
Bankhitelek	-	5 800 878
Anyavállalati kölcsön	32 867 357	32 881 413
Rövid hitelek és kölcsönök összesen	32 867 357	38 682 291
Bankhitelek összesen	61 916 370	42 164 066
Anyavállalati kölcsönök összesen	32 867 357	32 881 413
Hitelek és kölcsönök összesen	94 783 727	75 045 479

A Csoport vezetősége elemezte az egyes leányvállalatok lehetséges finanszírozási igényeinek időzítését, jellegét és mértékét, és úgy véli, hogy a rendelkezésre álló készpénz, valamint a várható működési pénzáram elegendő lesz a csoport működőtőke-célokra vonatkozó várható készpénzigényének finanszírozására, amely a mérlegfordulónaptól számított legalább tizenkét hónap. A likviditási kockázatokra és a tőkekezelési folyamatokra vonatkozó részleteket a 32. jegyzet tartalmazza.

15.1. Beruházási és fejlesztési bankhitelek

A Csoport a következő hosszúlejáratú beruházási és fejlesztési bankhitelekkel az alábbiak szerint alakultak 2022-ben, illetve 2023. első félévében:

	Bpart Aspius Kft. beruházási hitel	Bpart Tilia Kft. beruházási hitel	Budapest Barbus Kft. beruházási hitel	Budapest Silurus Kft. beruházási hitel	Budapest Lucius Kft. beruházási hitel	Budapest Carassius Kft. beruházási hitel	Összesen
Folyósítási deviza	EUR	HUF	EUR	EUR	HUF	HUF	
Lejárat	2037.06.30	2023.05.31	2033.12.17	2024.12.17	2025.05.31	2025.05.31	
	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	
Bruttó							
2022. január 1.	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
Folyósítás	-	-	5 035 044	1 941 624	8 329 164	9 082 694	24 388 526
Törlesztés	-	-	-	-	-	-	-
Árfolyamkülönbözet	-	-	-	-	673 205	491 452	1 164 656
2023. június 30.	-	-	20 351 435	8 676 526	17 275 056	15 613 354	61 916 370

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 2023. június 30-án teljesültek. A biztosítékkal fedezett hitelek meghatározott beruházási projektekhez lettek igénybe véve, melyekre a biztosítékot a finanszírozott eszközök jelentik.

15.2. Tulajdonostól kapott kölcsön

A Sinus Investment Zrt-től kapott kölcsön az alábbiak szerint változott 2022-ben és 2023. első félévében:

Sinus Investment Zrt.	Tőke	Elhatárolt kamat	Összesen
2022. január 1.	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
Kamatfizetés	-	-815 271	-815 271
Időszaki kamat	-	801 215	801 215
Tőkésített kamat	-	-	-
2023. június 30.	32 066 142	801 215	32 867 357

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

	2023. június 30.	2022. december 31
Hosszú lejárat	-	-
Rövid lejárat	32 867 357	32 881 413
Sinus Investment Zrt-től kapott kölcsön összesen	32 867 357	32 881 413

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.

15.3. Rövid lejáratú bankhitelek

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

	Folyósítási deviza	Lejárat	2023. június 30.	2022. december 31
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

A Csoport rövid távú bankhitelei az alábbiak szerint alakultak:

	Eximbank Zrt. beruházási hitel Kopaszi Gát Zrt.	OTP Bank Nyrt. beruházási hitel Budapest Tilia Kft.	OTP Bank Nyrt. ÁFA hitel Budapest Tilia Kft.	Összesen
2022. január 1.	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
Felvétel	-	-	-	-
Törlesztés	-	-5 770 196	-30 682	-5 800 878
Átsorolás hosszú lejáratú kötelezettségek közül	-	-	-	-
2023. június 30.	-	-	-	-

16. 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 szerződési 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 szerződési kötelezettségek az alábbi társasházak fejlesztésével kapcsolatban álltak fenn:

	Bpart Gavia Kft.	Bpart Tower Kft.	Budapest Albellus Kft.	Budapest Ballerus Kft.	Budapest Tília Kft.	Budapest Carassius Kft.	Budapest Lucius Kft.	Összesen
2022. január 1.	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
Új befizetés	-	-	-	493 607	8 386 784	1 763 567	1 048 827	11 692 785
Visszafizetés	-	-	-	-	-	-	-	-
Elismerés árbevételként	-	-	-	-493 607	-32 662 539	-	-	-33 156 145
Árfolyamhatás	-	-	-	-	-	446 544	597 329	1 043 873
2023. június 30.	-	-	-	-	13 317	7 697 474	8 986 437	16 697 227

- A Budapest Albellus Kft. és a Budapest Stellata Kft. társasházait 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. társasházai 2020. második negyedév készültek el és ekkor kezdték meg az átadásukat.
- A Budapest Ballerus Kft. társasháza 2021. májusában kapta meg a használatbavételi engedélyt és ezután kezdték meg a kész egységek átadását.
- A Budapest Tília Kft. társasháza 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.

17. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2023. június 30.	2022. december 31.
Éven túli garanciális visszatartások	398 222	-
NKP kötvény prémium érték éven túli lejáratú része	2 971 228	2 917 119
Összesen	3 369 450	2 917 119

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.

18. Céltartalékok

	2023. június 30.	2022. december 31.
Kopaszi Gát	(a) 126 930	126 930
Összesen	126 930	126 930
Átsorolás rövidbe	-13 571	-13 571
Éven túl esedékes céltartalékok	113 359	113 359

	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)	
2022. január 1.	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
Képzés	-	-	-	-	-	-	-
Feloldás	-	-	-	-	-	-	-
Árfolyamkülönbözet	-	-	-	-	-	-	-
2023. június 30.	126 930	-	-	-	-	-	126 930
Rövid lejáratú céltartalékok	-13 571	-	-	-	-	-	-13 571
Hosszú lejáratú céltartalékok	113 359	-	-	-	-	-	113 359

- (a) 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 2022 folyamán.
- (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.

19. Szállítók

	2023. június 30.	2022. december 31.
Harmadik fél szállítók	1 009 561	1 608 794
Kapcsolt szállítók	9 151 497	13 588 743
Összesen	10 161 058	15 197 537

Ebből a kapcsolt szállítók a következők voltak:

	2023. június 30.	2022. december 31.
Market Építő Zrt:	9 029 418	13 472 152
Property Market Kft.	117 630	112 466
Market Asset Management Kft.	4 449	4 125
Market Épületszervíz Kft.	-	-
Összesen:	9 151 497	13 588 743

20. Adófizetési kötelezettségek

	2023. június 30.	2022. december 31.
Társasági adó	1 179 472	191 792
Helyi iparűzési adó	342 372	13 806
Innovációs járulék	-	-
Összesen	1 521 844	205 598

21. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2023. június 30.	2022. december 31.
Elhatárolt működési költségek	542 954	765 009
Bérek és járulékok	76 932	46 346
Egyéb adók és járulékok	26 498	1 275 323
Garanciális visszatartások	398 222	851 212
NKP kötvény prémium érték rövid lejáratú része	349 556	324 124
Összesen	1 394 163	3 262 014

22. 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	2023. június 30.	2022. december 31.
Befejezett befektetési ingatlan:	6	67 522 903	65 000 000
Vevők		263 964	415 762
Egyéb követelések:		934 771	1 048 530
Pénzeszközök		3 668 765	4 150 581
Értékesítésre tartott eszközök		72 390 403	70 614 873
Bankhitel:	17	25 910 835	24 952 199
Bérlők kauciója:		141 108	69 943
Szállítók		1 292 082	819 633
Adófizetési kötelezettségek:		36 874	35 249
Egyéb kötelezettségek:		-	296 542
Halasztott adófizetési kötelezettség		1 098 215	1 063 573
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettségek		28 479 115	27 237 139
Értékesítésre tartott eszközök nettó értéke		43 911 288	43 377 734

23. Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevétel

		2023. június 30.	2022. június 30.
Bérleti díj	(a)	1 685 307	1 072 129
Szolgáltatási díj	(b)	1 195 653	596 168
Bérlemények egyedi kialakítási díja	(c)	175 810	619 678
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	(d)	33 156 145	4 076 774
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	(e)	-	278 272
Vevői szerződésekből származó bevétel		34 527 608	5 570 892
Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevétel		36 212 915	6 643 021

- (a) A Csoport már befejezett, működő, bérbeadott befektetési ingatlanaiból származó bérleti díjak. Ezek a Kopaszi Gát Zrt. különböző létesítményei, a Bpart Aspius Kft. irodaháza, illetve a Budapest Auratus Kft irodaháza 2022. március 12-ig megszolgált bérleti díjait foglalják magukban.
- (b) A bérbeadott ingatlanokkal kapcsolatos különböző szolgáltatások díjai, jellemzően a továbbszámolt közműköltések, illetve az ingatlanok fenntartásával, karbantartásával, illetve a bérletk által igényelt egyéb szolgáltatásokkal kapcsolatos díjak.
- (c) A Bpart Aspius Kft. és a BudaPart Silurus Kft. irodaház bérleti díjait a bérbeadott területek egyedi kialakításával kapcsolatos díjak 2022. első félévében.
- (d) Se 2023, se 2022. első félévében, nem volt a Csoportnak olyan vevője, amely a bevételek több, mint 10%-át generálta volna.
- (e) A Kopaszi Gát Zrt. által harmadik, külső félnek átszámlázott infrastruktúra-fejlesztési költségek 2022. első félévében.

24. Nettó bérleti díj

	2023. június 30.	2022. június 30.
Bérleti díj	1 685 307	1 072 129
Szolgáltatási díj	1 195 653	596 168
Bérlemények egyedi kialakítási díja	175 810	619 678
Bérbeadással kapcsolatos bevételek	3 056 770	2 287 975
Továbbszámolt közműköltések	-1 055 447	-134 321
Ingatlan működtetési költségek	-439 964	-591 304
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-175 810	-844 314
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-1 671 221	-1 569 939
Nettó bérleti díj	1 385 549	718 036

25. Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek

	2023. június 30.	2022. június 30.
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-175 810	-844 314
Karbantartás	-178 401	-197 089
Továbbszámolt közműdíj	-713 646	-134 321
Ingatlan üzemeltetés	-603 363	-394 215
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-1 671 221	-1 569 939

26. Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége

	Jegyzet	2023. június 30.	2022. június 30.
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel		33 156 145	4 076 774
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke		-22 367 130	-2 148 614
Kulcsrakész ingatlanok eladásának nyeresége	(a)	10 789 015	1 928 160
Eladott infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	(b)	-	278 272
Eladott infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	(c)	-	-1 297 004
Eladott infrastruktúrafejlesztés nyeresége		-	-1 018 732
Egyéb ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos bevételek és költségek	27	-310 021	514 087
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége		10 478 995	1 423 515

- (a) A Csoport jelenleg hat kulcsrakész (Budapest Albellus Kft., Budapest Stellata Kft., Bpart Gavia Kft. és Bpart Tower Kft., Budapest Ballerus Kft és Budapest Tilia Kft.) társaságát fejezett már be, amelyek már eladott egységeit a Csoport bevételeként elismerte. A Budapest Albellus Kft, a Budapest Stellata Kft, a Bpart Gavia Kft. a Bpart Tower Kft. és a Budapest Ballerus Kft. által fejlesztett társasházi apartmanok, tárolók és parkolóhelyek döntő többségét már 2022. előtt értékesítették. A 2022. első félévi bevételek a korábbi években elkészült társasházak még készleten lévő egységeinek az eladásából származott, míg a 2023. első félévi bevételek döntő többsége a Budapest Tilia Kft. lakóépületében eladott egységek átadásából, kisebb részt a Budapest Ballerus Kft. még készleten lévő egységeinek az eladásából származott.
- (b) Az infrastruktúra fejlesztési bevételek a Kopaszi Gát Zrt. által a Budapest Auratus Kft-nek átszámlázott infrastrukturális tételekből adódtak.
- (c) A XI. kerületi Önkormányzatnak átadott közműfejlesztések ráfordítása

27. Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek

	2023. június 30.	2022. június 30.
Közvetítői díj	34 746	139 710
Céltartalék feloldás infrastrukturális költségekre	-	478 121
Céltartalék képzés infrastrukturális költségekre	-	-
Nem aktivált infrastruktúra és egyéb projekt költségek	-343 418	-102 103
Nettó céltartalék ráfordítás	-343 418	376 018
Megtérített kötbér	17 238	-
Fizetett kötbér	-3 368	-1 641
Nettó kötbér bevétel	13 869	-1 641
Összesen	-294 802	514 087

28. Adminisztrációs költségek

	2023. június 30.	2022. június 30.
Szakértői díj	-377 927	-674 042
Adók	-332 182	-213 958
Értécsökkenés	-46 082	-45 427
Közműdíj	-420 242	-253 059
Audit és egyéb könyvelési díjak	-84 083	-36 942
Bérek és járulékok	-495 881	-448 354
Biztosítás	-17 666	-9 598
Egyéb	-320 396	-536 113
Adminisztrációs költségek	-2 094 459	-2 217 493

29. Pénzügyi eredmény

	2023. június 30.	2022. június 30.
Kamatbevétel	6 333 835	1 362 881
Realizált árfolyamnyereség	212 317	1 123 512
Nem realizált árfolyamnyereség	45 745	7 677 473
Pénzügyi bevétel	6 591 897	10 163 866
Bankhitel kamatráfordítása	-420 505	-510 055
Kapcsolt vállalatától kapott kölcsön kamatráfordítása	-1 258 783	-1 696 550
Kötvény kamatráfordítása	-1 009 069	-2 065 495
Kamatráfordítások összesen	-2 688 357	-4 272 100
Realizált árfolyamveszteség	-2 408	-123 928
Nem realizált árfolyamveszteség	-1 766 750	-27 672
Pénzügyi ráfordítás	-4 457 515	-4 423 700
Pénzügyi eredmény	2 134 381	5 740 166

30. Nyereségadók

A nyereségadókból fakadó követelések és adókötelezettségek a következőképpen alakultak:

	2023. június 30.	2022. december 31.
Nyereségadó követelések:	513 820	372 429
Nyereségadó kötelezettségek:	-1 521 844	-205 598
Nyereségadók nettó egyenlege	-1 008 024	166 831

	2023. június 30.	2022. december 31.
Halasztott adó követelés	25 261	41 586
Halasztott adó kötelezettség	-4 120 968	-3 941 733
Nettó halasztott adó összesen	-4 095 707	-3 900 146

A jövedelemadó a 2023. és 2022. június 30-án végződő időszakokban az alábbi elemekből állt:

	2023. június 30.	2022. június 30.
Társasági adó	1 230 131	227 260
Helyi iparűzési adó	405 435	68 174
Halasztott nyereségadó	64 671	509 985
Jövedelemadók összesen	1 700 237	805 419

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

31. 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.

31.1. Tulajdonosoktól kapott hosszú lejáratú kölcsönök

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. További részleteket a „15.2 Tulajdonostól kapott kölcsön” jegyzet tartalmaz.

31.2. 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 Zrt-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 építőipari kivitelezési szolgáltatásokat nyújt a csoport tagjainak az egyes projektfejlesztések során.

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.

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 nyújt a Csoport tagjainak.

31.3. Szolgáltatások nyújtása kapcsolt felek felé

Market Építő Zrt.

A Market Építő Zrt. munkaterületet bérelt a Kopaszi Gát Zrt-től, amelyért bérleti díjat fizetett, illetve átszámlálták számára a területbérlettel kapcsolatos közműfogyasztást is.

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 átszámolta neki.

Vilati Szerelő Zrt.

A Vilati Szerelő Zrt. tulajdonosa a Market Építő Zrt. A társaság több parkolót bérelt a Kopaszi Gát Zrt-től.

Market Épületszervíz Kft.

A Market Épületszervíz Kft. tulajdonosa a Market Építő Zrt. A társaság több parkolót bérelt a Kopaszi Gát Zrt-től.

Market Asset Management Kft.

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

32. 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	2023. június 30.	2022. december 31.
Hosszú lejáratú bankhitelek:	15	61 916 370	36 363 188
Rövid lejáratú bankhitelek:	15	-	5 800 878
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettségek közé sorolt bankhitel	22	25 910 835	24 952 200
Bankhitelek összesen:		87 827 205	67 116 266
Kötvénykötelezettségek:	14	91 708 210	87 687 798
Pénzeszközök és pénzgyenértékesek:	13	-77 301 053	-86 580 458
Értékesítésre tartott eszközök között kimutatott pénzeszközök és pénzgyenértékesek	22	-3 668 765	-4 150 581
Nettó idegen tőke:		98 565 597	64 073 025
Saját tőke összesen:		131 020 087	122 548 023
Nettó idegen tőke/ saját tőke:		75%	52%

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

Az irodaházak és egyéb bérbeadandó épületek és építmények esetében a bérlet fizetési kockázatát kezeli a Csoport. A bérletet 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 bérlet bonitätsvizsgálata, 3 havi kaució és a több bérlet bérbeadási stratégia megfelelő szintre mérsékli a bérlet esetleges nemfizetési kockázatát. A bérlet 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 mind 2022, mind 2023. június 30-án megfelelt minden előírt mutatónak.

Földrajzi terület kockázata

A Csoport kizárólag Magyarország területén működik.

Ország kockázat

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

Árfolyamkockázat

A Kopaszi Gát Zrt. és iroda fejlesztésre alapított projektársaságainak könyvelési pénzneme az EUR. Ezen társaságok bérleti szerződéseiket, telek értékesítéssel kapcsolatos tranzakcióikat EUR alapon kötik, banki, illetve tulajdonosi kölcsöneit szintén EUR-ban veszi fel és törleszti, így a devizakockázatuk döntően a tulajdonostól EUR-ban felvett és a Kopaszi Gát Zrt. által a forintban vezetett leányvállalatoknak forintban továbbadott kölcsönökből adódhat. A 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.

Adóközkázat

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

Ukrán háborús helyzet hatása

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

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

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

34. Mérleg fordulónap utáni események

A mérleg fordulónapja után a Budapest Barbus Kft-ben fejlesztett szálloda fejlesztésre került és a Radisson lánc üzemeltetésében a szálloda működése elindult 4*-os besorolással.

35. Felelősségvállaló nyilatkozat

Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a Csoport legjobb tudása szerint elkészített 2023. június 30-i évközi konszolidált beszámoló valós és megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről a 2023. június 30-án záródó hat hónapos időszakra vonatkozóan.

36. A konszolidált pénzügyi kimutatások jóváhagyása

A Kopaszi Gát Zrt. 2023. június 30-án végződő hat hónapos időszakra vonatkozó évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat a vezetőség 2023. szeptember 27-én elfogadta és előterjesztette a tulajdonosok jóváhagyására.