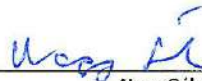


KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
a 2023. december 31-ével végződő pénzügyi évre
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS)
(ahogyan azokat az EU befogadta) összhangban

Budapest, 2024. április 29.



Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató



Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató

TARTALOMJEGYZÉK

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

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZETRE VONATKOZÓ KIMUTATÁS
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2023. december 31.	2022. december 31.
Immateriális javak		21 978	5 102
Telkek	3	20 420 000	20 671 311
Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések	4	32 786 788	218 028
Befektetési célú ingatlanok	5	127 895 882	125 128 316
Halasztott adó követelés	35	110 780	41 586
Befektetett eszközök összesen		181 235 428	146 064 343
Készletek	8	157 383 567	54 487 122
Vevő- és lízingkövetelések	10	1 751 742	968 869
Adókövetelések	11	456 967	372 429
Szerződés-kötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	12	506 019	392 631
Adott előlegek	13	60 888 568	905 590
Egyéb követelések	14	10 291 623	15 282 987
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	15	151 040 770	86 580 458
Forgóeszközök		382 319 256	158 990 086
Értékesítésre tartott eszközök	25	-	70 614 873
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		563 554 684	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		-797 656	-355 386
Átértékelési tartalék		9 945 292	8 115 508
Eredménytartalék		87 880 527	80 670 398
Adózott eredmény		13 573 005	6 815 183
SAJÁT TŐKE		137 903 488	122 548 023
Kötvénykötelezettségek	16	91 754 865	87 687 798
Hitelek és kölcsönök	17	126 225 527	36 363 188
Halasztott adókötelezettség	35	2 815 594	3 941 733
Céltartalékok	21	113 359	113 359
Bérlők kauciója		628 105	383 217
Egyéb kötelezettségek	20	2 962 052	2 917 119
Hosszú lejáratú kötelezettségek		224 499 502	131 406 414
Hitelek	17, 18	12 421 064	38 682 291
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek	19	167 436 535	37 116 715
Céltartalékok	21	14 940	13 571
Szállítók	22	14 074 734	15 197 537
Adófizetési kötelezettségek	23	3 152 329	205 598
Egyéb kötelezettségek	24	4 052 092	3 262 014
Rövid lejáratú kötelezettségek		201 151 694	94 477 726
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettség	25	-	27 237 139
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		425 651 196	253 121 279
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		563 554 684	375 669 302

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

Konzolidált eredménykimutatás

	Jegyzet	2023. december 31.	2022. december 31.
Bérleti díj bevétel	26, 27	4 023 378	2 571 615
Szolgáltatási díj bevétel	26, 27	2 773 600	1 644 053
Bérlemények egyedi kialakítási díja	26, 27	1 694 732	624 675
Szolgáltatási díjak költsége	27, 28	-3 172 769	-1 259 718
Ingtalan működtetési költségek	28, 29	-169 830	-837 086
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	27, 28	-1 739 107	-622 397
Nettó bérleti díj		3 410 004	2 121 142
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	26, 29	34 490 860	3 867 899
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	26, 29	-	280 000
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	29	-23 064 240	-2 241 979
Kulcsrakész ingatlanok elszámolt értékvesztése	29	-217 603	-2 775
Eladott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	29	-	-1 779 382
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	29, 30	77 387	183 895
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége/(vesztesége)		11 286 404	307 658
Szállodai szolgáltatások bevételei	31	1 160 451	-
Szállodai szolgáltatások közvetlen költségei	31	-1 172 688	-
Szállodai szolgáltatások eredménye	31	-12 237	-
Adminisztrációs költség	32	-4 207 867	-2 861 502
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	5,6	-1 131 490	7 428 355
Marketing költség		-556 940	-427 594
Működési nyereség/(veszteség)		8 787 874	6 568 059
Pénzügyi bevétel	33	14 811 946	8 740 750
Pénzügyi ráfordítás	33	-8 686 121	-6 944 059
Pénzügyi nyereség/(veszteség)		6 125 825	1 796 691
Adózás előtti eredmény		14 913 699	8 364 750
Jövedelemadók	35	-1 340 694	-1 549 567
Adózott eredmény		13 573 005	6 815 183

Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás

	Jegyzet	2023. december 31.	2022. december 31
Adózott eredmény		13 573 005	6 815 183
Deviza átváltási különbözet		-442 270	124 580
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban elszámolható egyéb átfogó jövedelem		-442 270	124 580
Telkek valós érték változása	3	-251 312	864 935
Telkek átértékelési különbözetének halasztott adó hatása	35	22 619	94 773
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban nem elszámolható egyéb átfogó jövedelem/(veszteség)		-228 693	959 708
Tárgyévi összes átfogó jövedelem		12 902 042	7 899 471

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIÉRŐL
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

Konzolidált saját tőke változásainak kimutatása

	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Törzstőke	Beszámolási pénzemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet	Ártértekélesi tartalék	Egyéb tartalékok	Eredmény-tartalék	Tartalékok	Külső tulajdonos részesedése	Saját tőke
2022. január 1.	4 211 000	23 082 320	27 293 320	-479 966	7 209 872	-	80 625 326	87 355 232	-	114 648 552
Devizaváltozás hatása	-	-	-	124 580	-	-	-	124 580	-	124 580
Telkek valós érték változása	-	-	-	-	864 935	-	-	864 935	-	864 935
Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása	-	-	-	-	94 773	-	-	94 773	-	94 773
Átírógő jövedelem (vesztés)	-	-	-	124 580	959 708	-	-	1 084 288	-	1 084 288
Telkek realizált valós értéke	-	-	-	-	-54 072	-	54 072	-	-	-
Jegyzett tőke emelése eredménytartalékból	9 000	-	9 000	-	-	-	-9 000	-	-	-
Adózott eredmény:	-	-	-	-	-	-	6 815 183	6 815 183	-	6 815 183
2022. december 31.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	-355 386	8 115 508	-	87 485 581	95 245 703	-	122 548 023
Devizaváltozás hatása	-	-	-	-442 270	-	-	-	-442 270	-	-442 270
Telkek valós érték változása	-	-	-	-	-251 312	-	-	-251 312	-	-251 312
Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása	-	-	-	-	22 619	-	-	22 619	-	22 619
Átírógő jövedelem (vesztés)	-	-	-	-442 270	-228 693	-	-	-670 963	-	-670 963
Telkek realizált valós értéke	-	-	-	-	2 058 477	-	394 946	2 453 423	-	2 453 423
Adózott eredmény:	-	-	-	-	-	-	13 573 005	13 573 005	-	13 573 005
2023. december 31.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	-797 656	9 945 292	-	101 453 532	110 601 168	-	137 903 488

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW-RA VONATKOZÓ KIMUTATÁS
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

Konszolidált Cash-Flow-ra vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2023. december 31.	2022. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		14 913 699	8 364 751
Értékcsökkenési leírás, amortizáció	4	98 486	96 209
Értékvesztés, selejtezés	10	31 832	2 775
Bérelti díj mentes időszak miatti módosítás	5,6	-588 197	-
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	5,6	1 131 490	-7 428 356
Kamatráfordítás	33	5 691 327	5 935 769
Kamatbevétel	33	-12 477 923	-5 010 916
Nem realizált árfolyamvesztés		2 824 616	2 260 343
Összesen		11 625 330	4 220 575
Működőtőke változásai			
Vevőkövetelések állományváltozása	10	-398 833	-30 290
Készletek állományváltozása	8	-44 195 705	-31 007 429
Egyéb követelések állományváltozása	12	6 124 517	-7 080 989
Adott előleg változása		-59 982 875	-
Vevőkkel szembeni kötelezettség változása	18	129 734 369	29 958 738
Céltartalékok képzése / (feloldása)	20	1 369	-506 311
Szállítók állományváltozása	21	-2 069 849	9 893 383
Egyéb kötelezettségek állományváltozása	23	713 417	3 086 805
Fizetett nyereségadó		-749 989	-1 118 163
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáram		40 801 751	7 416 319
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Befektetett eszközök beszerzése	2,4,5	-22 538 159	-26 662 981
Befektetett eszközök eladása			681
Kapott kamat	33	12 477 923	5 010 916
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáram		-10 060 236	-21 651 384
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hitefelvétel	16, 17	84 217 890	48 312 809
Hitel törlesztés	16,17	-46 396 161	-53 719 318
Kötvénykiadás	15	-	86 071 205
Fizetett kamat	33	-9 632 600	-2 742 691
Pénzügyi tevékenységből származó nettó pénzáram		28 189 129	77 922 005
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek az év elején	15	86 580 458	27 451 712
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek árfolyamvesztése		1 379 087	-407 614
Bpart Aspius Kft. év végi pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	25	4 150 581	-4 150 581
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek növekedése/ (csökkenése)		58 930 644	63 686 941
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az év végén	15	151 040 770	86 580 458

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

1. Általános tájékoztatás

A Kopaszi Gát Zrt. (a továbbiakban „Kopaszi Gát Zrt.” vagy „a Társaság”) leányvállalataival együtt alkotja a Kopaszi Gát Csoportot (a továbbiakban „a Csoport”). A Társaság 2022. október 1-én alakult meg. Cégjegyzékszáma 01-10-142037, adószáma: 32082429-2-43. A Társaság székhelye 1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. emelet. A Társaság alaptevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Csoport webcíme: www.Budapart.hu. A Társaság – amely korábban Kopaszi Gát Kft. volt – 2022. szeptember 30-i fordulónappal alakult át korlátolt felelősségű társaságból zártkörűen működő részvénytársasággá. A 2023. december 31-i konszolidált pénzügyi kimutatásokat közzétesszük a Társaság weboldalán, illetve az megtekinthető a Társaság székhelyén.

A Csoport dolgozóinak átlagos állományi létszáma 37 fő (2022: 14 fő) volt. A létszámnövekedés oka a Budapart Barbus Kft. által tulajdonolt és működtetett Radisson szálloda, amely 2023 augusztusa óta üzemel. Az átlagos állományi létszám növekedését a szálloda alkalmazottai okozzák.

Csoport szinten számítva a 2023. év könyvvizsgálati díj (konszolidált beszámolóval együtt): 147.090 EUR + ÁFA (2022: 124.450 EUR+ ÁFA).

1.1. Tulajdonosok és a részvényinformációk

A pénzügyi kimutatásokban az anyavállalat alaptőkéje 4.220.000 EUR (2022: 4.220.000 EUR), amely a következő névértékű névre szóló EUR-ban denominált törzsrészvényekből áll:

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

2022-ben a Kopaszi Gát Zrt. jogelődjének számító Kopaszi Gát Kft-ben történt tulajdonosi változás. A Kopaszi Gát Zrt. már a megváltozott tulajdonosi szerkezettel került megalapításra, amelyben 2023 folyamán nem történt változás.

A Társaság tulajdonosi szerkezete 2023. december 31-én a következő:

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

1.2. A vezetőség

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

Az Igazgatóság tagjai:

Hall Krisztián
Komondi Zsolt
Scheer Sándor

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

1.3. A cégcsoport tevékenysége

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

Az 54 hektárnyi területen 2016-ban Budapart néven egy Magyarországon unikálisnak számító ingatlan beruházás kezdődött meg. Tervek szerint a fejlesztés eredményeként az elkövetkező 8-10 évben mintegy 15 társasház, 11 irodaház és egy hotel jön létre. A városnegyedben így 225 ezer m² iroda, 15 ezer m² kereskedelmi terület és 3 ezer darab lakás épül fel.

Magyarország Kormánya a projektet is magába foglaló ingatlanfejlesztéssel összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket a 105/2016. (V.13.) számú Kormányrendelettel nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással nyilváníttotta.

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

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

A Kopaszi Gát Zrt. a tulajdonában lévő telkeket a várható fejlesztések ütemében önálló projektársaságokba apportálja. A tervek szerint a területen épül fel az új Budapest városnegyed 27 új ingatlana, amely több fázisban készül el 2017-2032 között. A fejlesztési tervből 10 épület már megvalósításra került. 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 telő új városrészben.

1.4. Ukrán háborús helyzet hatása

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

2. Számviteli politika összefoglalása

2.1. A beszámoló készítésért és könyvvizsgálataért felelős személyek

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

A Csoport könyvvizsgálatra kötelezett, de konszolidált pénzügyi kimutatásokat először csak 2021. január 1-ét követően kellett készítenie. A könyvvizsgálót az Ernst and Young Könyvvizsgáló Kft. (1132 Budapest, Váci út 20.) végzi. A könyvvizsgálataért felelős személy: Bertalan Zsuzsanna, MKVK tagsági ig. száma: 005611. (1194 Budapest, Hárs u. 17.) A 2023. december 31-i konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálati díja 35.435 EUR + ÁFA (2022: 33.750 EUR + ÁFA) volt.

2.2. 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, bérbeadásából
- A már befejezett irodaépületek bérbeadásából

2.3. Az alkalmazott standardok és értelmezések

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

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

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

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

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

2.4. Leányvállalatok konszolidációja

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

- Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport a befektetéséből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység irányítása révén képes befolyásolni ezen hozamokat.
- Irányítás akkor áll fenn, ha a befektetőt meglévő jogai képessé teszik a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység lényeges tevékenységeinek befolyásolására. Lényeges tevékenységek azok, melyek meghatározzák a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység hozamait.

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

A konszolidált pénzügyi kimutatás a Kopaszi Gát Zrt. és leányvállalatai éves pénzügyi kimutatásainak a Csoporton belüli egyenlegek (beleértve a közbeső eredményt is) kiszűrése utáni tételeit tartalmazza. A konszolidációba a Társaság valamennyi leányvállalatát bevontuk. Az év folyamán alapított, megszerzett vagy értékesített leányvállalatok eredményét az alapítás, vagy megszerzés időpontjától, illetve az értékesítés időpontjáig tartalmazza. A konszolidált pénzügyi kimutatások az IFRS-ben alkalmazott értékelési elveknek megfelelően (ahogyan azokat az EU befogadta) és az IFRS Értelmezési Bizottság által kiadott értelmezésekkel (IFRIC) összhangban készültek. A konszolidált pénzügyi kimutatások az eredeti bekerülési érték elvének alkalmazásával 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. és 2022. december 31-én:

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

2.5. A Csoport tagjai és projektjeik

A Csoport tagjai fő tevékenysége és projektjeik a következők:

Kopaszi Gát Zrt.

A Kopaszi Gát Zrt. a Kopaszi gáton a tulajdonában lévő fejlesztési telkeket a várható fejlesztések ütemében önálló projektársaságokba apportálja. A tervek szerint a területen épül fel az új Budapart városnegyed 27 új Ingatlana, amely több fázisban készül el 2017-2032 között (10 épület már megvalósításra került).

Budapart Albellus Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapart városnegyed BRA jelű 161 lakásos társasházának ingatlanait 2017-2019 folyamán. 2019. szeptemberében kezdődött el a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. Tekintettel a tényre, hogy az eddig el nem adott üzlethelyiségeket a vezetőség döntése alapján a Csoport egy külön eszközközkezelő társaságban fogja összegyűjteni, amely azokat továbbiakban bérbeadva, befektetési ingatlanként kívánja a jövőben hasznosítani, ezeket átsoroltuk a befejezett befektetési ingatlanok közé 2021 végén és ekként tartjuk őket nyilván 2023. december 31-én is.

Budapart Stellata Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapart városnegyed BRC jelű 106 lakásos társasházának ingatlanait 2017-2019 folyamán. 2019. októberében kezdődött el a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. Tekintettel a tényre, hogy az eddig el nem adott üzlethelyiségeket a vezetőség döntése alapján a Csoport egy külön eszközközkezelő társaságban fogja összegyűjteni, amely azokat továbbiakban bérbeadva, befektetési ingatlanként kívánja a jövőben hasznosítani, ezeket átsoroltuk a befejezett befektetési ingatlanok közé 2021 végén és ekként tartjuk őket nyilván 2023. december 31-én is.

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

Bpart Gavia Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRB jelű 253 lakásos társasházának ingatlanait 2018-2020 folyamán. 2020. júliustól kezdődött el a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. Tekintettel a tényre, hogy az eddig el nem adott üzlethelyiségeket a vezetőség döntése alapján a Csoport egy külön eszközzel kezelő társaságban fogja összegyűjteni, amely azokat továbbiakban bérbeadva, befektetési ingatlanként kívánja a jövőben hasznosítani, ezeket átsoroltuk a befejezett befektetési ingatlanok közé 2021 végén és ekként tartjuk őket nyilván 2023. december 31-én is.

Bpart Tower Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRD jelű 114 lakásos társasházának ingatlanait 2018-2020 folyamán. 2020. júliustól kezdődött el a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. Tekintettel a tényre, hogy az eddig el nem adott üzlethelyiségeket a vezetőség döntése alapján a Csoport egy külön eszközzel kezelő társaságban fogja összegyűjteni, amely azokat továbbiakban bérbeadva, befektetési ingatlanként kívánja a jövőben hasznosítani, ezeket átsoroltuk a befejezett befektetési ingatlanok közé 2021 végén és ekként tartjuk őket nyilván 2023. december 31-én is.

Budapest Ballerus Kft.

A Társaság fejlesztette és értékesítette a Budapest városnegyed BRE jelű 182 lakásos társasházának ingatlanait 2018-2021 folyamán. 2021. júniustól kezdődött el a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére. Tekintettel a tényre, hogy az eddig el nem adott üzlethelyiségeket a vezetőség döntése alapján a Csoport egy külön eszközzel kezelő társaságban fogja összegyűjteni, amely azokat továbbiakban bérbeadva, befektetési ingatlanként kívánja a jövőben hasznosítani, ezeket átsoroltuk a befejezett befektetési ingatlanok közé 2021 végén és ekként tartjuk őket nyilván 2023. december 31-én is.

Bpart Aspius Kft.

A Társaság fejlesztette a Budapest városnegyed BOE jelű, 19 746 m² bérbeadható területtel rendelkező irodaházát 2018-2021 folyamán. 2023. december 31-ig a bérbeadható irodaterület 92%-ára rendelkezünk aláírt bérleti szerződéssel. 2024 áprilisában aláírásra került a fennmaradó irodaterületre vonatkozó bérleti szerződés.

Budapest Silurus Kft.

A Társaság fejlesztette a Budapest városnegyed BOG jelű, 8 738 m² bérbeadható területtel rendelkező irodaházát, amelyet 2023 folyamán fejezett be. 2023. december 31-ig a bérbeadható irodaterület 36%-ára rendelkezünk aláírt bérleti szerződéssel. A fennmaradó területre vonatkozóan aktív tárgyalások folynak.

Budapest Barbus Kft.

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

Bpart Lucius Kft.

A Társaság fejlesztette a Budapest városnegyed BRL jelű, 140 lakásból álló lakóingatlanát, amely 2024-es év elején kapta meg a használatbavételi engedélyt. Várhatólag 2024 első felében elkezdődik a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére.

Budapest Carassius Kft.

A Társaság fejlesztette a Budapest városnegyed BRG jelű, 180 lakásból álló lakóingatlanát, amely 2023-as év végén kapta meg a használatbavételi engedélyt. 2024 februárjában kezdődött el a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére.

Budapest Tilia Kft.

A Társaság fejlesztette a Budapest városnegyed BRF jelű 185 lakásból álló lakóingatlanát, amely 2022. november 23-án kapta meg a használatbavételi engedélyt. 2023 januárban kezdődött el a kész lakások, garázsok, tárolók, valamint üzlethelyiségek átadása a vevők részére, amely folyamat 2023.12.31-re gyakorlatilag lezárult.

Budapest Asset Management Kft.

A Társaságot 2021. május 19-i dátummal alapítottuk meg. A társaság lakóingatlant fog fejleszteni.

Budapest Társasházkezelő Kft.

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

Budapest Amarus Kft.

A Társaságot 2023. május 25-én alapítottuk meg irodaépületek fejlesztésének céljából, amely fejlesztések a 2023-as év folyamán megkezdődtek.

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

2.6. Devizaműveletek

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

Leányvállalat neve	Főtevékenység	Pénznem	
		2023. december 31.	2022. december 31.
Budapart Albellus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Budapart Stellata Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Bpart Gavia Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Bpart Tower Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Bpart Aspius Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
Budapart Ballerus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
Budapart Silurus Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
Budapart Barbus Kft.	Szállodai szolgáltatás	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.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	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 ártéríteléséből származó árfolyamvesztés és árfolyamnyereség az eredménykimutatásban (pénzügyi eredmény) kerül elszámolásra. A Csoport azon tagvállalatainak, amelyek a pénzügyi kimutatások pénznemétől eltérő funkcionális pénznemmel rendelkeznek, eredménykimutatásai és mérlegei az alábbi módon kerülnek átváltásra a pénzügyi kimutatások pénznemére:

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

2.7. Immateriális javak

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

2.8. Telkek

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

2.9. Saját használatú ingatlanok gépek és berendezések

Saját használatú telkek

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

Saját használatú épületek

A saját használatú épületeket a valós értékükön mutatjuk be. A valós érték különbözetet az ártérítelési tartalékkal szemben számoljuk el a saját tőkén belül. A valós érték különbözet a saját használatú épületek halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéke és piaci értéke közötti különbözet. Értékesítéskor vagy egyéb jogcímen történő állomány csökkenéskor az eszközök bruttó értéke, halmozott értékcsökkenése és halmozott értékvesztése – ha van –, illetve a felhalmozott valós érték különbözete kivezetésre kerül a könyvekből, a felmerülő nyereség vagy veszteség az eredmény kimutatásban kerül elszámolásra. Az üzembe helyezést követően felmerülő költségek, mint a karbantartás vagy javítás az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a felmerülésükkel egy időben. Az éves amortizációt lineárisan számolja el a Csoport az adott eszköz hasznos élettartamára elosztva, maradvány érték nélkül. Az alkalmazott leírás kulcsok a következők:

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

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

Gépek, berendezések

A gépeket és berendezéseket a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értékükön mutatjuk be. Értékesítéskor vagy egyéb jogcímen történő állomány csökkenéskor az eszközök bruttó értéke, halmozott értékcsökkenése és halmozott értékvesztése, ha van, kivezetésre kerül a könyvekből, a felmerülő nyereség vagy veszteség az eredmény kimutatásban kerül elszámolásra. Az üzembe helyezést követően felmerülő költségek, mint a karbantartás vagy javítás az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a felmerülésükkel egy időben. Az éves amortizációt lineárisan számolja el a Csoport az adott eszköz hasznos élettartamára elosztva, maradvány érték nélkül. Az alkalmazott leírási kulcsok a következők:

Egyéb 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.

2.10. 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.

2.11. Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok fejlesztési telkekből, illetve olyan kész, vagy még fejlesztés alatt álló épületekből állnak, amelyeket a potenciális jövőbeni felértékelődés miatt, illetve a célból tart a Csoport, hogy azokból bérleti díja származzon. A befektetési célú ingatlanokat a Csoport az alábbi három kategória szerint minősíti:

- Befektetési célú telkek
- Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok
- Befejezett befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú telkek és a már befejezett befektetési célú ingatlanokat a Csoport valós értéken, míg a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanokat befejezésükig bekerülési értéken tartja nyilván, amely magában foglalja a beszerzésükkel kapcsolatos tranzakciós költségeket, illetve a fejlesztésük során felmerülő költségeket.

A befektetési célú telkek és a befejezett befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából származó nyereség vagy veszteség bekerül a vonatkozó időszak eredményébe, figyelembe véve az értékváltozás halasztott adó hatását is.

A befektetési célú ingatlanokat akkor vezeti ki a Csoport a könyvekből, amikor eladták őket, vagy valami okból végérvényesen megsemmisültek. Az értékesítéssel kapcsolatos valamennyi költséget az eredménnyel szemben számolja el a Csoport.

Amennyiben a Csoport úgy dönt, hogy

- egy befektetési célú ingatlant értékesít, vagy más módon, nem bérbeadás céljával használ, akkor átsorolja azt az értékesítendő ingatlanok, illetve a saját használatú ingatlanok közé
- egy korábban nem befektetési célból tartott ingatlant a továbbiakban befektetési céllal használ, akkor átsorolja azt a saját használatú ingatlanok közül a befektetési célú ingatlanok közé.
- egy korábban eladási célból a készletek között tartott ingatlant a továbbiakban befektetési céllal használ, akkor átsorolja azt a készletek közül a befektetési célú ingatlanok közé.

Az átsorolás csak és kizárólag akkor történik meg, amikor a felhasználás módjának változását tényleges esemény támasztja alá, mint például a tulajdonos beköltözése az adott ingatlanba, vagy egy korábban saját használatú ingatlan kiadása egy új bérlőnek, esetleg az eladási előkészületek megtétele.

2.11.1. Befejezett befektetési célú ingatlanok

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

2.11.2. Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok

A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat a beszerzési értékükön mutatja be a Csoport. A beszerzési érték magában foglalja a Csoport valamennyi a fejlesztés során felmerült költségét, amely az adott ingatlanhoz szorosan köthető.

2.11.3. Befektetési célú telkek

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

2.11.4. A befektetési célú ingatlanok valós érték hierarchiája

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

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

A Csoport a befektetési célú ingatlanjai közül a fejlesztési telkeit, valamint a befejezett és működő befektetési ingatlanjait mutatja be valós értékükön, amelyet 3. szintű adatok alapján határoznak meg. Az ezzel kapcsolatos részletes adatokat a 7. jegyzet tartalmazza.

2.12. Fejlesztés alatt álló és kulcsrakész eladásra szánt ingatlanok

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

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

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

2.13. Pénzügyi eszközök

Pénzügyi eszközök besorolása

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

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

A pénzügyi eszközök e három kategóriába való kezdeti megjelenítéskori besorolása az adott pénzügyi eszköz mögötti szerződésből eredő pénzáramának jellemzői, illetve a Csoport pénzügyi eszközök kezelésére alkalmazott üzleti modellje alapján történik. A Csoport pénzügyi eszközök kezelésére vonatkozó üzleti modellje arra vonatkozik, hogy a Csoport az adott pénzügyi eszközből 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 értékel – 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 értéken, valamint az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékel pénzügyi eszközökre. A Csoport minden beszámolási fordulónapon értékeli, hogy az adott pénzügyi eszköz hitelkockázata jelentősen nőtt-e a kezdeti megjelenítés óta és ennek függvényében a várható – 12. havi, vagy élettartamra vonatkoztatva számolt – hitelezési veszteséggel megegyező mértékben értékvesztést számol el.

2.14. Vevő- és lízingkövetelések

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

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

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

2.15. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

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

2.16. Saját tőke

Jegyzett tőke és tartalékok

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

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

Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási tartalék

A beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási tartalék azon vállalatok konszolidációja során keletkező átváltási különbözeteket tartalmazza, ahol a funkcionális pénznem eltér a Csoport beszámolási pénznemétől (euró). Amikor a kapcsolódó eszközök kivételére 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 részvényeseknek fizetendő osztalékokat a tőkével szemben elszámolt kötelezettségként mutatja ki a Csoport, abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékokat jóváhagyták.

2.17. Pénzügyi kötelezettségek

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

2.18. Szállítói és egyéb kötelezettségek

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

2.19. Lízingek

A Csoport bérbeadási tevékenységet is végez. A bérbe adott eszközöket a Csoport a befejezett befektetési ingatlanok között szerepelteti a pénzügyi kimutatásokban. A bérleti tevékenységből származó bevételeket és a velük kapcsolatos közvetlen költségeket a nettó bérleti díj részeként mutatja be

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

az eredménykimutatásban. Ezzel kapcsolatban bővebb információt a 2.20 „Bevételek elszámolása”, valamint a 2.11 „Befejezett befektetési célú ingatlanok” jegyzetek szolgáltatnak.

2.20. Bevételek elszámolása

A Csoport bevételei – amelyeket az IFRS 15 és az IFRS 16 alapján számol el – alapvetően a következő forrásokból származnak:

- (a) Bérleti díjak, amelyeket az IFRS 16 alapján számol el
- (b) Vevői szerződésekből származó bevételek, amelyeket az IFRS 15 alapján számol el és amelyek a következők:
 - Bérletnek nyújtott szolgáltatások, beleértve a kezelési költségeket és a bérletől magtérülő 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.

2.20.1. Bérleti díjak

A Csoport a saját tulajdonában álló befejezett befektetési ingatlanok bérbeadásából bérleti díjra tesz szert, amelyeket az IFRS 16 standard előírásai szerint számol el. A bérleti szerződések nem járnak a bérbeadott ingatlanok tulajdonjogából fakadó előnyök és kockázatok bérletnek való átadásával. A bérleti szerződésekből fakadó bérleti díjat, annak működési jellegére való tekintettel, a Csoport a bérleti szerződés futamideje alatt időarányosan, a bérleti díjmentes időszak futamidő alatti egyenletes elosztásával számolja el bevételként, kivéve az eseti bérleti díjakat, amelyeket akkor számol el a Csoport, amikor azok ténylegesen felmerülnek. A bérleti díjmentes időszakok miatti módosítást a befejezett befektetési ingatlanok valós értékével szemben számolja el a társaság.

A bérleti szerződés futamideje a fel nem mondható bérleti időtartam plusz az az időtartam, amelyre a 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 bérletben okozott károkért kapott összegeket akkor számolja el a Csoport, amikor azok ténylegesen felmerülnek.

2.20.2. 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 recepciós 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.

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

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

- a vételár döntő részét - 80%-át - az átadás előtti 6 hónapban kell megfizetni, azaz jellemzően kevesebb, mint egy év telik el a vételár részlet megfizetése és a kulcsrakész ingatlan vevőnek való átadása között
- a vételár fennmaradó 20%-át jellemzően foglalóként fizetik ki, amely nem tekinthető jelentős finanszírozási elemnek, mivel alapvetően nem abból a célból fizetik meg, hogy a Csoport finanszírozását biztosítsák. A foglalók átlagosan 1 évig vannak a Csoportnál és összességében nem képeznek jelentős tételt.

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

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

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

2.21. Hitelfelvételi költségek

A minősített eszközök bekerülési értékének részét képezik azon hitelköltségek, amelyek az eszköz beszerzéséhez, építéséhez vagy termeléséhez közvetlenül hozzárendelhetők. Az egyéb hitelköltségeket az eredménykimutatásban számolja el a Csoport. A hitelköltségek kamatot és más olyan finanszírozási költségeket tartalmaznak, melyeket a Csoport a hitelek kapcsán fizet.

A hitelfelvételi költségek aktiválási időszaka az eszköz használatra kész állapotának időpontjáig tart. A hitelfelvételi költségek a kamatokat, valamint a finanszírozáshoz kapcsolódó egyéb költségeket foglalják magukban, beleértve a beruházás finanszírozásához felvett devizahitel eken keletkezett árfolyam különbözetnek a kamatköltségeket helyettesítő részét is. Az aktiválható hitelköltség az adott időszak általános hitelfelvételi költségének súlyozott átlaga. Azt az eszközt nevezi a Csoport minősített eszköznek, amelynek használatba helyezése jelentős (jellemzően 6 hónapnál hosszabb) időt vesz igénybe.

2.22. Hosszú és rövid lejáratú eszközök és kötelezettségek bemutatása

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

Egy eszköz abban az esetben rövid lejáratú, ha:

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

vagy, ha

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

Minden más esetben az eszköz hosszú lejáratúnak minősül.

Egy kötelezettség abban az esetben rövid lejáratú, ha:

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

vagy, ha

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

2.23. Nyereségadók

Tárgyévi adó

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

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

Halasztott adó

A halasztott adókat a mérlegkötelezettség módszerét alkalmazva az eszközök és kötelezettségek konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő könyv szerinti értéke és a társasági adózás céljából kimutatott összegek között fennálló átmeneti különbségekre képezi a Csoport. Halasztott adót nem számol el abban az esetben, ha egy eszközt vagy kötelezettséget először ismer el a könyvekben egy olyan – nem akvizíciós – tranzakció keretében, amely nincs hatással sem a számviteli, sem az adózandó eredményre. A halasztott adókövetelés és adókötelezettség megállapítása azon évek

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

adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és adókövetelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a tovább vihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot 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 vezetési 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 vezetési vállalkozásokba történő befektetésekhez kapcsolódó adóalapot képező időbeli eltérések esetében, ahol azok megfordulásának időpontja a Csoport által irányítható, és valószínű, hogy az előre látható jövőben az időbeli eltérések nem fordulnak meg.

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

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

2.24. Mérlegen kívüli tételek

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

2.25. Kritikus számviteli feltételezések és becslések

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

Telkek valós értékének a meghatározása

A telkeket a Csoport a valós értékükön mutatja be, a valós érték különbözetet a saját tőkében elszámolva. A Csoport telkeinek valós értékét - egy a Csoporttól független értékbecslő - az ESTON International Kft. (a továbbiakban: „ESTON”) által elvégzett értékbecslés határozta meg. További információkat a 3. és a 7. Jegyzetek tartalmaznak.

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

A befektetési célú ingatlanokat a Csoport a valós értékükön mutatja be, a valós érték különbözetet az eredményben elszámolva. Az ingatlanok valós értékét a Csoport külső szakértő segítségével évente határozza meg. További információkat a 5. és a 7. jegyzetek tartalmaznak.

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

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

3. Telkek

	Telkek beszerzési értéke	Telkek átértékelése	Telkek értéke összesen
2022. január 1.	17 120 924	7 421 000	24 541 924
Átsorolás készletbe	-2 817 582	-	-2 817 582
Átértékelési különbözet	-	-1 053 031	-1 053 031
2022. december 31.	14 303 342	6 367 969	20 671 311
Átsorolás befektetési ingatlanokból	-	-	-
Átértékelési különbözet	-2	-251 309	-251 311
2023. december 31.	14 303 340	6 116 660	20 420 000

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

4. Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések

	Saját használatú telkek	Saját használatú épületek	Műszaki gépek, berendezések	Egyéb berendezések	Egyéb járművek	Irodatechnikai berendezések	Gépek és berendezések összesen
<i>Bruttó érték</i>							
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
Átsorolás befektetési ingatlanokból	1 010 441	25 549 997	-	2 134 000	-	-	28 694 438
Növekedések	-	-	5 252	-	-	26 581	31 833
Átsorolás	-	-	-	-	-	-	-
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
2023. december 31.	1 010 441	25 549 997	322 054	2 171 843	125 831	174 731	29 354 897
<i>Valós érték különbözet</i>							
2022. január 1.	-	-	-	-	-	-	-
Növekedések	-	-	-	-	-	-	-
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
2022. december 31	-	-	-	-	-	-	-
Valós érték különbözet átsorolása befektetési ingatlanokból	475 009	3 460 553	-	-	-	-	3 935 562
Növekedések	-	-	-	-	-	-	-
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
2023. december 31.	475 009	3 460 553	-	-	-	-	3 935 562
<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	-	-	-37 251	-2 098	-11 914	-41 810	-93 073
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
2023. december 31.	-	-	-243 900	-31 371	-95 882	-132 518	-503 671
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. december 31.	1 485 450	29 010 550	78 154	2 140 472	29 949	42 213	32 786 788

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

5. Befektetési célú ingatlanok

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

	2023. december 31.	2022. december 31.
Befejezett befektetési célú ingatlanok	99 303 544	11 787 459
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	8 762 338	53 502 167
Befektetési célú telkek valós értéken	19 830 000	59 838 690
Összesen	127 895 882	125 128 316

A befektetési célú ingatlanokra hitelfelvételi költségeket aktivált a Csoport, mind 2022-ben, mind 2023-ban. Az aktiválási ráta 5,75 % volt 2023-ban (5,75% 2022-ben), értékük 2023. december 31-én 2.851.662 EUR (2022. december 31-én 2.551.950 EUR) volt.

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

A befektetési célú ingatlanok mozgását a következő táblázat foglalja össze:

	Jegyzet	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befektetési telkek	Befektetési célú ingatlanok összesen
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
Aspius átsorolása értékesítésre tartott eszközök közé	25	-65 000 000	-	-	-65 000 000
2022. december 31.		11 787 459	53 502 167	59 838 690	125 128 316
Beruházás		4 483 656	22 254 440	-	26 738 096
Bérleti díj mentes időszak elhatárolás		588 197	-	-	588 197
Árfolyamkülönbözet		450 081	-	-	450 081
Kész irodaépület átsorolása		55 707 236	-55 707 236	-	-
Értékesítésre tartott irodaépület visszasorolása		65 000 000	-	-	65 000 000
Valós érték átértékelés eredménnyel szemben		-6 083 085	-53 389	5 004 984	-1 131 490
Valós érték átértékelés átértékelési tartalékkal szemben		-	-	2 453 422	2 453 422
Telkek átsorolása készletbe		-	-11 233 644	-47 467 096	-58 700 740
Szálloda telkek átsorolás saját használatú telkek közé		-1 485 450	-	-	-1 485 450
Szálloda átsorolás saját használatú épületek közé		-29 010 550	-	-	-29 010 550
Szálloda berendezés átsorolás saját berendezések közé		-2 134 000	-	-	-2 134 000
2023. december 31.		99 303 544	8 762 338	19 830 000	127 895 882

5.1 Befejezett befektetési célú ingatlanok

A Csoport befejezett befektetési célú ingatlanai a következőkből tevődtek össze:

Jegyzet	2023. december 31.	2022. december 31.
Kopaszi gáton lévő vendéglátó egységek	4 607 123	5 038 765
Bpart Aspius Kft. irodaháza	64 150 000	-
Budapart Silurus Kft. irodaháza	23 500 000	-
Lakóépületek aljában lévő üzletek, tárolók és parkolók	7 046 421	6 748 694
Összesen	99 303 544	11 787 459

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

Kopaszi Gát Zrt.	Telkek bekerülési értéken	Egyéb építmények	Épületek	Valós érték átértékelés	Befektetési célú ingatlan
2022. január 1.	-	1 484 758	3 589 237	296 004	5 370 000
Fejlesztés	-	87 813	-	-	87 813
Valós érték különbséget	-	-	-	-419 048	-419 048
Csökkenés	-	-	-	-	-
2022. december 31.	-	1 572 571	3 589 238	-123 044	5 038 765
Fejlesztés	-	14 798	380 474	-	895 272
Csökkenés	-	-	-	-	-
Valós érték különbséget	-	-	-	-1 326 914	-1 326 914
2023. december 31.	-	1 587 369	4 469 712	-1 449 958	4 607 123

A Kopaszi Gát Zrt. befejezett befektetési ingatlanait a közparkként használt telkei és a rajtuk lévő épületek és felépítmények jelentik. Ezek magukban foglalják a Kopaszi Gát földnyelvet, a lágymányosi Duna-öblöt és az öböl mellett létesített közparkot, valamint a földnyelven lévő épületeket és felépítményeket, amelyeket a Társaság bérbead. A földnyelv, az öböl, illetve az öböl melletti közpark telkei forgalomképtelenek, amelyek ugyan a Csoport tulajdonában állnak, de amelyeket a Csoport nem értékesíthet, ezért ezen telkeknek mind a könyv szerinti, mind a valós értéke nulla.

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

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

	Telek bekerülési értéke	Telek bekerülési értékében foglalt valós érték különbség	Irodaház bekerülési értéke	Egyéb gépek, felszerelések bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbség	Bérelti díj mentes időszak módosít ás	Befejezett befektetési ingatlan összesen
Budapest Aspius Kft.							
2022. január 1.	3 155 810	1 944 190	41 828 825	124 798	7 476 377	-	54 530 000
Növekedés	-	-	4 162 903	-	-	-	4 162 903
Valós érték különbség	-	-	-	-	6 307 097	-	6 307 097
Átsorolás értékesítésre tartott eszközök közé	-3 155 810	-1 944 190	-45 991 728	-124 798	-13 783 474	-	-65 000 000
2022. december 31.	-	-	-	-	-	-	-
Visszasorolás értékesítésre tartott eszközök közül	3 155 810	1 944 190	45 991 728	124 798	13 783 474	-	65 000 000
Növekedés	-	-	3 588 384	-	-	504 461	4 092 845
Valós érték különbség	-	-	-	-	-4 942 845	-	-4 942 845
Átsorolás értékesítésre tartott eszközök közé	-	-	-	-	-	-	-
2023. december 31.	3 155 810	1 944 190	49 580 112	124 798	8 840 629	504 461	64 150 000

A Bpart Aspius Kft. tulajdonában álló irodaház 2021. június 30-án kapta meg a használatbavételi engedélyt. Az addig fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanoként nyilvántartott irodaház ezzel a dátummal sorolódott át a befejezett befektetési ingatlanok közé. A fordulónapon az irodaház jelentős része aláírt bérelti szerződéssel rendelkezett.

A Bpart Aspius Kft. 2022. december 31-én fennálló eszközeit és kötelezettségeit egy-egy mérleg sorban mutattuk be az értékesítésre tartott eszközök között, tekintettel arra, hogy az irodaházat értékesíteni kívántuk.

Az általános ingatlanbefektetési környezetre tekintettel a Társaság az ingatlan tartása és üzemeltetése mellett döntött, amelyet támogatott az épület magas bérbeadottsága és 2023-ban történt hosszú távú refinanszírozása. Ennek megfelelően az épület és a Bpart Aspius Kft. egyéb eszközei visszasorolásra kerültek a Befejezett befektetési célú ingatlanok közé.

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

	Telek bekerülési értéke	Irodaház bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbség	Bérelti díj mentes időszak módosítás	Befejezett befektetési ingatlan összesen
Budapest Silurus Kft.					
2023. január 1.	-	-	-	-	-
Átsorolás fejlesztés alatt álló ből befejezettek közé	1 094 915	20 873 239	1 434 024	-	23 402 178
Növekedés	-	-	-	83 636	83 636
Valós érték különbség	-	-	14 186	-	14 186
2023. december 31	1 094 915	20 873 239	1 448 210	83 636	23 500 000

A Budapest Silurus Kft. tulajdonában álló irodaház 2023. április 28-án kapta meg a használatbavételi engedélyt. Az addig fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanoként nyilvántartott irodaház ezzel a dátummal sorolódott át a befejezett befektetési ingatlanok közé. A fordulónapon az irodaház már több aláírt bérelti szerződéssel rendelkezett.

A Budapest Barbus Kft. tulajdonában álló szálloda az alábbi tételekből állt össze:

	Telek bekerülési értéke	Irodaház bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbség	Befejezett befektetési ingatlan összesen
Budapest Barbus Kft.				
2023. január 1.	-	-	-	-
Átsorolás fejlesztés alatt álló ből befejezettek közé	1 485 450	27 683 997	3 135 611	32 305 058
Növekedés	-	-	-	-
Valós érték különbség	-475 009	-	324 942	-150 067
Szálloda telek átsorolás saját használatú telkek közé	-1 010 441	-	-	-1 010 441
Szálloda átsorolás saját használatú épületek közé	-	-25 549 997	-3 460 553	-29 010 550
Szálloda berendezés átsorolás saját berendezések közé	-	-2 134 000	-	-2 134 000
2023. december 31	-	-	-	-

A Budapest Barbus Kft. tulajdonában álló szálloda 2023. július 24-án kapta meg a használatbavételi engedélyt. Az addig fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanoként nyilvántartott szálloda ezzel a dátummal sorolódott át a befejezett befektetési ingatlanok közé. A fordulónapon a szálloda számviteli kezelésének megváltoztatásáról döntöttünk, tekintettel a szálloda által nyújtott szolgáltatások körére és szálloda működtetésének módjára, amelynek következtében a szállodát, a hozzá tartozó telket és a szálloda berendezését átsoroltuk a befejezett befektetési ingatlanok közül a saját használatú eszközök (telkek, illetve az épületek, gépek és berendezések) közé. További részleteket a 3. és 4. jegyzet tartalmaz.

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

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

	Üzlethelyiségek, tárolók és parkolóhelyek bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbözete	Összesen
2023. december 31.			
Budapart Albellus Kft.	685 979	810 311	1 496 290
Budapart Stellata Kft.	389 753	388 870	778 623
Budapart Gavia Kft.	288 465	34 239	322 704
Budapart Tower Kft.	1 695 453	-82 579	1 612 874
Budapart Ballerus Kft.	1 299 708	1 536 222	2 835 930
Üzletek összesen	4 359 358	2 687 063	7 046 421

	Üzlethelyiségek, tárolók és parkolóhelyek bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbözete	Összesen
2022. december 31.			
Budapart Albellus Kft.	650 354	749 895	1 400 249
Budapart Stellata Kft.	353 366	366 101	719 467
Budapart Gavia Kft.	268 727	43 135	311 862
Budapart Tower Kft.	1 619 521	-6 250	1 613 271
Budapart Ballerus Kft.	1 129 765	1 574 079	2 703 844
Üzletek összesen	4 021 733	2 726 960	6 748 693

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 hasznosítani, 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. A Budapart Tilia Kft. által fejlesztett lakóépület aljában lévő üzletek jelenleg még a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok között vannak kimutatva, tekintettel arra, hogy még mindig fejlesztés alatt állnak.

5.2 Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok

A Csoport fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanai a következőkből tevődtek össze 2023. december 31-én:

	Telek bekerülési értéke	Telek valós érték különbözete	Befejezetlen beruházás	Összesen
2023. december 31				
Kopaszi Gát Zrt.	-	-	7 079 849	7 079 849
Budapart Tilia Kft. üzlethelyiségek	242 913	35 797	1 403 779	1 682 489
Összesen	242 913	35 797	8 483 628	8 762 338

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

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

- A Kopaszi Gát Zrt.-ben nyilvántartott befejezetlen beruházások olyan infrastrukturális és közműberuházások, amelyek a tervezett további társasház és irodaprojektek megvalósításához szükségesek vagy még önálló projektcégbe nem kiszervezett fejlesztés előkészítési kiadások. Ezeket a tételeket a Kopaszi Gát Zrt. vagy még nem számlázta át a már fejlesztés alatt álló projektcégekbe, vagy a kapcsolódó projekt még olyan fázisban van, hogy nincs még hozzá külön projektcég.
- A Budapart Tilia Kft. által fejlesztett lakóépület aljában lévő üzlethelyiségeket bérbeadás céljából fejleszti a társaság, így ezek át lettek sorolva a befejezetlen befektetési célú ingatlanok közé, várható befejezésük 2024 első félévé.

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

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

Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Kopasz 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	3 808 281	11 697 401	6 672 880	75 878	22 254 440
Valós érték változás	-	-	-	-53 389	-53 389
Átsorolás készletek közé	-11 233 644	-	-	-	-11 233 644
Átsorolás befejezett befektetési ingatlanok közé	-	-32 305 058	-23 402 178	-	-55 707 236
2023. december 31.	7 079 849	-	-	1 682 489	8 762 338

5.3 Befektetési célú telkek

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

	2023. december 31.	2022. december 31.
Kopasz Gát Zrt. befektetési célú telkek könyv szerinti értéken	6 816 269	22 428 970
Valós értékre való ártértékelés	13 013 731	37 409 720
Kopasz Gát Zrt. befektetési célú telkek valós értéken	19 830 000	59 838 690

6. A valós érték hierarchia

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

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

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

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

7. A valós érték meghatározására alkalmazott módszerek

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

7.1. Telkek valós értéke

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

	2023. december 31.	2022. december 31.
<i>Beszerezési érték</i>		
Befektetési célú fejlesztési telkek	6 816 269	22 428 970
Társasház fejlesztési telkei	14 303 340	14 303 342
Telkek beszerzési értéke összesen	21 119 609	36 732 312
<i>Valós érték különbség</i>		
Befektetési célú fejlesztési telkek	13 013 731	37 409 720
Társasház fejlesztési telkei	6 116 660	6 367 969
Telkek valós érték különbsége összesen	19 130 391	43 777 689
Befektetési célú fejlesztési telkek	19 830 000	59 838 690
Társasház fejlesztési telkei	20 420 000	20 671 311
Telkek valós értéke összesen	40 250 000	80 510 001

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

7.2. A telkek értékelése az alábbi feltételezések alapján készült:

- A Nemzetközi Értékbecslési Standardoknak is megfelelő értékbecslést a hasonló ingatlanok esetében a piaci összehasonlító és a maradványértékelési módszerek alkalmazásával végezte az értékbecslő, amely során a maradványértékelés módszer eredményét tekintette az ingatlanra érvényes becslött értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt.
 - A maradványértékelés során több feltételezéssel élt az értékbecslő, többek között a késztermék eladási árával, illetve a várható építési költségekkel. Az eladási ár becslésénél a jelenlegi tényleges értékesítési árakkal kalkuláltak, míg az építési költségek becslésénél az előző évi tényleges építési költségeket emelték meg átlagosan 2%-kal.
 - Az input adatokat a Kopaszi-gáton megvalósuló komplex ingatlanfejlesztés már elkészült projektjeinek adatait vette figyelembe, matematikai átlaguk alapján határozták meg. A benchmarkot a már elkészült öt társasház és egy irodafejlesztés összes tényadata (a valós költség és bevétel adatok) alapján képezte a szakértő. A modellekből kapott profittartalom összevetésére került a megvalósult projektek fajlagos profittartalmával.
- A fenti módszerrel az értékbecslő meghatározta
 - minden egyes irodafejlesztési, illetve társasházfejlesztési projektre jutó négyzetméterenkénti fajlagos profittartalmat; illetve
 - a fajlagos négyzetméter profittartalomból a bruttó szint feletti ráépítési lehetőséggel szorozva meghatározta az egyes projektek teljes várható profitját.
- Az egyes projektek tervezett időbeli sorrendje alapján meghatározták a projektenként várható profit jelenértékét. Az értékelés során a fejlesztési telkek értékelését egyenként végezték el, aminek eredményeként megkapták a telkekre építhető iroda bérbeadásából és a felépített lakások értékesítéséből realizálható profit tartalmát. A profittartalom a telék előkészítési, építési hard- és soft költségeinek, valamint kialakuló termékek piaci értékesítésekor elérhető bevétel különbségeként értelmezhető. A megállapított becslött érték a teljes telekcsoport együttes értékét jelenti. Az ingatlancsoport együttes értéke felfogható úgy is, mint a következő 10 évben történő egyedi értékesítések jelenértéke.
- Az ingatlan értékbecslés főbb paraméterei a következők voltak a 2023. december 31-i értékbecslés folyamán:

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

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

Ingatlanok típusa:	Fejlesztési telkek
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi Gáton található, egy 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%

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

7.3. A Bpart Aspius Kft. irodaházának valós értéke

A Bpart Aspius Kft. irodaházának valós értéke a jövedelemtermelő képessége alapján lett meghatározva, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítették, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számításban a bérleti díj mentes időszakok, a tulajdonosi hozzájárulások, valamint a fordulónap után kezdődő bérletek jellemzőit is figyelembe vették. A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjára határozták meg. költségekkel csökkentett nettó bevételből a 10 éves cash-flow módszerével határozták meg a nettó jelenértéket 5,91 % nettó hozam mellett (5,68% nettó hozam mellett 2022-ben). Megjegyzendő, hogy a feltüntetett hozam adatok nem a headline bérleti díjbevételekre, hanem a nettó működési egyenlegre kerültek kivételre, így ezek a hozamok alacsonyabban a rendszerint piacon publikált headline bérleti díjbevételek alapú yield-eknél. A számítás alapvetően a következő két részből állt:

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

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

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

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 ismételten együtt értékelték, mert korábban egy egységet képeztek, csak 2021 folyamán lettek kettéválasztva. A kettéválasztás után a leendő szálloda projekt a Budapest Barbus Kft. telekrészén, míg az Iroda a Budapest Silurus Kft. telekrészén valósult meg.

Hotel

A hotel értékét hozamszámítással határozták meg, a négycsillagos hotelekre jellemző bevételek és költségek figyelembevételével. Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2023. december 31-i értékelés folyamán:

Értékelt vagyontárgy:	Négycsillagos szálloda
Hrsz:	4042/158/A
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	2.580 m ²
Bruttó terület:	8.596 m ²
Szobák száma:	198 szoba
Egy szoba becült értéke	164.788 EUR (62.621.212 Ft)
Alkalmazott diszkont ráta (szálloda):	6,95%

Irodaház

Az irodaház feltöltés alatt áll, jelenleg 36% a kihasználtsága. Az irodaépület értékét hozamszámítással határozták meg, a számításban a bérleti díj mentes, a tulajdonosi hozzájárulások, valamint a fordulónap után kezdődő bérletek jellemzőit is figyelembe vették. Készítettek piaci összehasonlító vizsgálatot is, melynek eredménye megerősítette a hozamszámítás eredményét. Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2023. december 31-i értékelés folyamán:

Értékelt vagyontárgy:	Irodaház
Hrsz:	4042/158
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	2.751 m ²
Összes bérbeadható terület:	8.869 m ²
Összes bérbeadható parkoló	177 garázs
Átlagos jellemző bérleti díj (iroda projekt):	18.50 €/hó/m ²
Alkalmazott diszkont ráta (iroda):	6,15%

A hotel és az irodaház értékelésének főbb paraméterei a következők voltak a 2022. december 31-i értékelés folyamán:

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

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 bérbé adható terület fejlesztés után:	9.904 m ² iroda+ 131 garázs, 9.288 m ² hotel, 198 szoba
Átlagos jellemző bérleti díj (iroda projekt):	17,64 EUR/hó/m ²
Alkalmazott diszkont ráta (iroda):	6,2%
Egy szoba becült értéke	205.000 EUR (82mFt)
Alkalmazott diszkont ráta (szálloda):	6,2%

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

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

Ebbe a csoportba a már elkészült öt társasház aljában található üzlethelyiségek és a hozzájuk tartozó parkolók, illetve tárolók tartoznak. Az öt épület rendelkezik társasházi alapító okirattal, az egységek önálló társasházi albetétek. Az értékelés során az értékbecslő a következőket vette figyelembe:

- A BudaPart üzlethelyiségeinek bérlői még változnak, alakulóban van az a szolgáltatói mix, ami majd a végleges bérlői állománya lesz a negyednek. A kivitelezés alatt álló irodaépületek jelentős részében nem terveznek üzlethelyiségeket, így a meglévő üzlethelyiségeknek várhatóan jelentősen bővül a vásárlószáma, így a középtávú kilátásaik javulnak.
- Az üzlethelyiségek esetében a jövedelemtermelő képességüket vizsgálta, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítette, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjára határozta meg. A költségekkel csökkentett nettó bevételből a 10 éves cash-flow módszerével határozták meg a nettó jelenértéket 6,4-9% elvárt hozam mellett (6,4-9% 2022-ben). A számítás alapvetően a következő két részből állt:
- A már megkötött, rendelkezésre álló bérleti szerződések paraméterei (bérleti díj, szerződés időtartama), amelyek alapján a költségekkel csökkentett nettó bevételből a direkt tőkésítés módszerével határozták meg az ingatlan értékét. A szerződéses periódus alatt a számítás során az ingatlan kihasználtságát 100%-nak vették.
- A szabadpiaci hasznosítási idő, amely azt az időtartamot foglalja magában, amelyre jelenleg még nincs bérleti szerződés. Ezekre az időszakokra az ingatlanra jellemző kihasználtsággal és bérleti díj becsléssel számoltak.
- A parkolóhelyek és a tárolók esetében az összehasonlító értékelés alapján határozták meg a valós értéküket. Összehasonlító árként az adott társasházakban lévő, már értékesített tárolók és parkolóhelyek tényleges eladási árainak átlagát vették.

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

Az ebbe a csoportba tartozó ingatlanok a Kopaszi-gát felépítményes, bérbeadással hasznosított részei. Az épületek nagyrészt bérbé adottak, egy kisebb részük kiadásra vár. Funkciójuk vendéglátó, strand, csónakház, iroda. Több étterem és egy rendezvényközpont kapott itt helyet, a terület a fővárosiak egyik népszerű rekreációs célpontja, illetve itt működik az egyik budapesti vízirendőr állomás, valamint egy evezősklub.

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

- A Gát vendéglátóhelyiségei közül az elmúlt évben több megüresedett, a hozamértékek csökkentek.
- A lakóépületek alatti üzlethelyiségek kihasználtsága is csökkent, több bérlő a bérleti szerződés lejárat előtt felmondta a helyiségbérlést, mivel a covid évek, és az azóta eltelt idő gazdasági helyzete komolyan érintette a vendéglátó ipart.
- A Gát még változnak, alakulóban van az a szolgáltatói mix, ami majd a végleges bérlői állománya lesz a negyednek. A kivitelezés alatt álló hat irodaépületnek köszönhetően várhatóan jelentősen bővül a vásárlószám, így a középtávú kilátások javulnak.

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

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

Ingatlanok típusa:	Bérbeadott ingatlanok és felépítmények a Gát területén
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi Gát Zrt. felépítményes, bérbeadással hasznosított részei
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület:	164 597 m ²
Felépítmények száma:	18 db
Felépítmények nettó területe	4 282 m ²
Teraszok nettó területe:	6 333 m ²
Átlagos bérleti díj:	0,903 €/hó/m ² (legalacsonyabb bérleti díj) és 17,3-37,5 €/hó/m ² (átlagos bérleti díj)
Hozam	Jellemző hozamráta: 5% - 11% az ingatlan jellegétől és a bérleti szerződés paraméterei alapján

A Kopaszi Gát Kft. bérbeadott épületeinek és építményeinek 2022. december 31-i értékelése az alábbi feltételezések alapján készült:

Ingatlanok típusa:	Bérbeadott ingatlanok és felépítmények
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi Gát Zrt. felépítményes, bérbeadással hasznosított részei
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület:	164 597 m ²
Felépítmények száma:	18 db
Felépítmények nettó területe	4 282 m ²
Teraszok nettó területe:	6 333 m ²
Átlagos bérleti díj:	0,74 - 40,65 EUR/hó/ m ² , a létesítmény jellegétől függően
Hozam	5,5 % - 10% a létesítmény jellegétől függően

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

7.7. Valós értékek érzékenysége

Telkek valós értékének érzékenysége

Budapest XI. kerület, Budafoki, Dombóvári út, Hengermalom utca és a Duna között fekvő fejlesztési telekcsoport esetében az érzékenységvizsgálatba bevont tényezők a lakásárak, építési költségek, valamint a projektek sorrendje és az ütemek megvalósítási ideje voltak. Az átlag lakásárak +/- 5%-os megváltozása változatlan építési költségek mellett a telekárak +/- 25%-os változását okozták változatlan profitarány figyelembevételével. Ugyanakkor, ha a lakásárak és az építési költségek párhuzamosan változnak +/- 5%-kal a telekárak változása 2,73-3,42 % közötti intervallumban marad.

Az átlag lakásárak +/- 5%-os megváltozása változatlan építési költségek mellett a telekárak +/- 25%-os változását okozták változatlan profitarány figyelembevételével. Ugyanakkor, ha a lakásárak és az építési költségek párhuzamosan változnak +/- 5%-kal a telekárak változása 2,73-3,42 % közötti intervallumban marad.

A projektek sorozatánál alkalmazott 7,5 %-os ráta +/- 1%-os módosítását vizsgáltuk. A számítások eredménye a következő intervallumban változott: az elvárt hozam 1%-os csökkenése 4,8%-kal emeli az értéket. Ugyanakkor, ha a befektetési kockázatok 1%-kal nőnek, az érték -4,662 % -kal csökken.

A nem beépíthető telekcsoport értékére nem készített az értékbecslő érzékenységvizsgálatot, mivel a paraméterek széles változtatása esetén sem gondolja, hogy a telekcsoport pozitív értéket képvisel.

A kihasználtság 10%-os növelése az értéket 13%-kal növeli továbbra is. A kihasználtság, elvárt hozam és az átlagos bérleti díj nem tekinthetők független piaci paramétereknek, kismértékű változásaik egymás érték módosító hatását csökkenthetik, így a számítás megbízhatóságát elfogadható tartományban tartják.

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

Az öböl körül a Kopaszi-gáton és az öböl mellett épült többségében bérbeadott felépítmények értéke az elvárt hozam és a kihasználtság arányában szűkebb intervallumban változhatnak. Az ingatlancsoport átlagos elvárt hozama 9,0 % (8,69% 2022-ben). Az érzékenységi számítások szerint, ha az elvárt hozam 0,5%-kal növekszik, az a valós értéket 6,25%-kal csökkenti, míg az elvárt hozam 0,5%-kal való csökkentése a valós értéket 5,44%-kal növeli.

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

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

8. Készletek

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

	2023. december 31.	2022. december 31.
Befejezett értékesítendő ingatlanok	31 805 386	22 914 856
Még fejlesztés alatt álló értékesítendő ingatlanok	125 217 200	31 572 266
Szállodai készletek	360 981	-
Készleten lévő értékesítendő ingatlanok	157 383 567	54 487 122

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

	Fejlesztés alatt álló irodaházak	Fejlesztés alatt álló társasházi ingatlanok	Kulcsrakész társasházi ingatlanok	Vásárolt szállodai készletek	Készletek összesen
2022. január 1.	-	17 933 223	2 462 894	-	20 396 117
Fejlesztés	-	36 159 071	-	-	36 159 071
Átsorolás fejlesztés alatt álló ből befejezettbe	-	-22 689 832	22 689 832	-	0
Átsorolás befektetési ingatlanok közé	-	-1 623 387	-	-	-1 623 387
Átsorolás telkekből	-	2 817 582	-	-	2 817 582
Értékvesztés	-	-	-2 775	-	-2 775
Értékesítés	-	-	-2 171 546	-	-2 171 546
Árfolyamhatás	-	-1 024 391	-63 549	-	-1 087 940
2022. december 31.	-	31 572 266	22 914 856	-	54 487 122
Fejlesztés	34 999 654	30 240 022	-	-	65 239 676
Vásárlás	-	-	-	360 981	360 981
Átsorolás befektetési ingatlanok közül	58 700 740	-	-	-	58 700 740
Átsorolás fejlesztés alatt álló ből befejezettbe	-	-31 470 047	31 470 047	-	-
Értékesítés	-	-	-23 064 240	-	-23 064 240
Árfolyamhatás	-	1 174 565	484 723	-	1 659 288
2023. december 31.	93 700 394	31 516 806	31 805 386	360 981	157 383 567

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

9. Fedezetül szolgáló eszközök

A Csoport elkészült, illetve fejlesztés alatt álló ingatlanjain az adott projektet finanszírozó bank(ok) javára az alábbi biztosítékok állnak fenn 2023. december 31-én:

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

Banki hiteleink fedezetére a hiteleket felvevő társaságok a következő fedezeteket nyújtották 2022. december 31-én:

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

10. Vevő- és lízingkövetelések

	2023. december 31.	2022. december 31.
Vevő és lízingkövetelések harmadik felektől	1 783 574	737 286
Vevő és lízing követelések harmadik felektől – értékvesztés	(31 832)	-
Vevő és lízingkövetelések kapcsolt felektől	-	231 582
Összesen:	1 751 742	968 869

- A 2023-as beszámoló készítés időpontjában a Market Építő Zrt. és annak kapcsolt vállalatai már nem minősültek a Csoport kapcsolt vállalkozásának.
- A Csoportnak nincsen a teljes vevőkövetelés állomány 10%-át meghaladó vevője. A Csoport tevékenységéből fakadóan a befejezett befektetési ingatlanoknak több kisebb bérlője, illetve az eladott társasházi ingatlanoknak több, elsősorban magánszemély vevője van. A vevői követelések lejárat szerkezete a következő:

	2023. december 31.	2022. december 31.
Nem lejárt	1 038 068	713 940
> 30 nap késedelem	241 231	95 239
31-90 nap késedelem	300 983	91 179
91-180 nap késedelem	123 973	17 812
181-360 nap késedelem	42 564	35 493
360 < nap késedelem	4 922	15 206
Összesen:	1 751 742	968 869

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

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

11. Adókövetelések

	2023. december 31.	2022. december 31.
Társasági adó	346 617	246 194
Innovációs járulék	23 979	73 137
Helyi iparűzési adó	86 372	53 098
Összesen	456 967	372 429

12. Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek

	2023. december 31	2022. december 31
Budapart Tília Kft.	-	135 231
Budapart Lucius Kft.	227 958	115 993
Budapart Carassius Kft.	278 061	141 407
Összesen	506 019	392 631

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

13. Adott előlegek

	2023. december 31.	2022. december 31.
Szállítóknak adott előlegek	316 344	905 590
Irodafejlesztésre szállítóknak adott előlegek	60 572 224	-
Összesen	60 888 568	905 590

14. Egyéb követelések

	2023. december 31.	2022. december 31.
Elszámoló számla fedezetkezelővel	7 539 199	14 809 306
Adott kaució	4 619	4 206
Működési költségek elhatárolása	133 465	3 332
Általános forgalmi adó követelés	2 482 910	139 396
Egyéb adókövetelés	122	9 874
Egyéb	131 308	316 873
Összesen	10 291 623	15 282 987

15. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

	2023. december 31.	2022. december 31.
Házipénztár	1 344	572
Bankszámlák	118 758 192	68 496 957
Korlátozott felhasználású bankszámlák	32 281 234	18 082 929
Összesen	151 040 770	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.

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

16. Kötvénykötelezettség

16.1. Kötvénykibocsátás

A Kopaszi Gát Zrt. 2022. január 31-én a Növekedési Kötvényprogram keretében 34.450 millió forint (96.199.492 EUR) névértékű kötvényt bocsátott ki további növekedésének finanszírozásához, amellyel stabil forrást biztosít a Csoport már folyamatban lévő, és jövőbeni beruházásaihoz is. A Kopaszi Gát Zrt. a bevont forrást részben EXIM Bank Zrt.-től felvett, illetve tulajdonosi hitelei refinanszírozására fordította, melynek eredményeképpen a hitelek és kölcsönök összege csökkent, valamint növekedett Csoport kötvényekkel kapcsolatos kötelezettsége a mérlegben. A kötvények 2022. április 27-én bevezetésre kerültek az BÉT Xbond piacra. A kötvény fő paramétereit a következő táblázat foglalja össze:

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

16.2. Kötvénykötelezettség

	2023.	2022.
	december 31.	december 31.
Kötvény – tőketartozás	89 999 478	86 071 206
Kötvény – kamattartozás	1 375 250	1 256 500
Elhatárolt szerzési költségek	-123 017	-138 237
Kötvényamortizáció	503 154	498 330
Kötvénykötelezettségek	91 754 865	87 687 798

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

17. Hitelek és kölcsönök

	2023.	2022.
	december 31.	december 31.
Bankhitelek	107 145 329	36 363 188
Anyavállalati kölcsön	19 080 198	-
Hosszú hitelek és kölcsönök összesen	126 225 527	36 363 188
Bankhitelek	11 786 275	5 800 878
Anyavállalati kölcsön	634 789	32 881 413
Rövid hitelek és kölcsönök összesen	12 421 064	38 682 291
Bankhitelek összesen	118 931 604	42 164 066
Anyavállalati kölcsönök összesen	19 714 987	32 881 413
Hitelek és kölcsönök összesen	138 646 591	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 38. jegyzet tartalmazza.

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

17.1. Beruházási és fejlesztési bankhitelek

A Csoport a következő hosszúlejáratú beruházási és fejlesztési bankhitelekkel rendelkezik:

Folyósítási deviza	Bpart	Bpart	Bpart Tília	Budapest	Budapest	Budapest	Budapest	Összesen
	Aspius Kft. beruházási hitel	Aspius Kft. beruházási hitel	beruházási hitel	Barbus Kft. Beruházási hitel	Silurus Kft. Beruházási hitel	Lucius Kft. Beruházási hitel	Carassius Kft. Beruházási hitel	
Lejárat	2037.06.30	2033.09.30	2023.05.31	2033.12.17	2024.12.17	2025.05.31	2025.05.31	
Bruttó	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	
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	25 -24 952 200	-	-	-	-	-	-	-24 952 200
2022. december 31.	-	-	-	15 316 391	6 734 902	8 272 687	6 039 208	36 363 188
Visszasorolás értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettségekből	25 24 952 200	-	-	-	-	-	-	24 952 200
Folyósítás	2 643 083	43 000 000	-	4 806 829	2 680 794	14 414 711	16 372 473	83 917 890
Törlesztés	-27 595 283	-	-	-	-	-	-	-27 595 283
Árfolyamkülönbözet	-	-	-	-	-	377 564	275 628	653 192
Átsorolás rövid lejáratú hitelek közé	-	-600 801	-	-914 361	-9 415 696	-	-	-10 930 858
2023. december 31.	-	42 399 199	-	19 208 859	-	23 064 962	22 687 309	107 360 329
<i>Hitel felvételi költségek</i>								
2022. január 1.	-	-	-	-	-	-	-	-
Növekedés	-	-	-	-	-	-	-	-
Éves amortizáció	-	-	-	-	-	-	-	-
2022. december 31.	-	-	-	-	-	-	-	-
Növekedés	-	-215 000	-	-	-	-	-	-215 000
Éves amortizáció	-	-	-	-	-	-	-	-
2023. december 31.	-	-215 000	-	-	-	-	-	-215 000
Nettó								
2022. január 1.	20 809 594	-	693 884	-	-	-	-	21 503 478
2022. december 31.	-	-	-	15 316 391	6 734 902	8 272 687	6 039 208	36 363 188
2023. december 31.	-	42 184 199	-	19 208 859	-	23 064 962	22 687 309	107 145 329

- A táblázatban felsorolt bankhiteleket évi kamatlába bázis kamat + 2,0% és 9,36% között van.
- 2023 folyamán a Budapest Silurus Kft. és a Budapest Barbus Kft. még felfutóban lévő, induló operációja miatt átmeneti kovenáns sértés történt e két cég beruházási hiteleinél, amely kovenáns sértésekről az érintett feleknek tudomása van és a bankokkal való egyeztetések alapján lépéseket tettek, így nem veszélyeztetik a Csoport működését.
- A bankok által előírt csoport szintű kovenánsok mind 2023. december 31-én, mind 2022. december 31-én teljesültek.
- A biztosítékkal fedezett hitelek meghatározott beruházási projektekhez lettek igénybe véve, melyekre a biztosítékot a finanszírozott eszközök jelentik.

A beruházási hitelek törlesztőrészeleteinek az esedékességét a következő tábla foglalja össze 2023. december 31-én:

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

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

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

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

Esedékesség	Éven belül				Összesen	
	esedékes	2024	2025	2026		2027 -
MFB Zrt - Beruházási hitel - Budapest Barbus Kft.	-	9 14 361	9 51 488	1 305 034	12 145 508	15 316 391
MFB Zrt - Beruházási hitel - Budapest Silurus Kft.	-	6 734 902	-	-	-	6 734 902
OTP Bank Nyrt. - beruházási hitel Budapest Lucius Kft.	-	-	8 272 687	-	-	8 272 687
OTP Bank Nyrt. - beruházási hitel Budapest Carassius Kft.	-	-	6 039 208	-	-	6 039 208
Összesen	-	7 649 263	15 263 383	1 305 034	12 145 508	36 363 188

A tulajdonostól kapott kölcsön az alábbiak szerint változott 2023 és 2022 folyamán:

Sinus 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
Törlesztés	-13 000 000	-	-13 000 000
Kamatfizetés	-	-2 551 235	-2 551 235
Időszaki kamat	-	2 384 809	2 384 809
Tőkésített kamat	14 056	-14 056	-
2023. december 31.	19 080 198	634 789	19 714 987

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

	2023. december 31.	2022. december 31.
Hosszú lejárat	19 714 987	-
Rövid lejárat	-	32 881 413
Sinus Zrt.-től kapott kölcsön összesen	19 714 987	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. Tekintettel arra, hogy a Bpart Aspius Kft. irodaházát már nem az értékesítésre tartott eszközök között mutatjuk be a fordulónapon, mivel nem várható az éven belüli eladása, ezért a Sinus Zrt.-től kapott hitelt is visszasoroltuk a hosszú lejáratú kölcsönök közé.

17.2. Finanszírozási tevékenységhez tartozó kötelezettségek változása

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

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

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

18. Rövid lejáratú bankhitelek

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

	Folyósítási deviza	Lejárat	2023. december 31.	2022. december 31.
MFB Zrt - Beruházási hitel - Budapest Silurus Kft.	EUR	2024.12.17	9 415 696	-
MFB Zrt - forgóeszközhitel - Budapest Barbus Kft.	EUR	2024.12.17	300 000	-
MFB Zrt- Beruházási hitel - Budapest Barbus Kft.	EUR	2024.12.31	914 361	-
K&H Zrt- Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft. - kamat	EUR	2024.01.02	555 417	-
K&H Zrt- Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft.- tőke	EUR	2024.12.31	600 801	-
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			11 786 275	5 800 878

A Csoport rövid távú bankhitelei az alábbiak szerint alakultak:

	Eximbank Zrt. beruházási hitel - Kopaszi Gát Zrt.	K&H Zrt- Refinan- szírozási hitel - Bpart Aspius Kft.	MFB Zrt - Beruházási hitel - Budapest Silurus Kft.	MFB Zrt - forgóeszköz- hitel - Budapest Barbus Kft.	MFB Zrt- Beruházási hitel - Budapest Barbus Kft.	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
Átsorolás hosszú lejáratú kötelezettségek közül	-	-	-	-	-	5 770 196	-	5 770 196
Felvétel	-	-	-	-	-	-	45 156	45 156
Törlesztés	-27 810 473	-	-	-	-	-	-14 474	-27 824 947
Elhatárolt kamat	-	-	-	-	-	-	-	-
2022. december 31.	-	-	-	-	-	5 770 196	30 682	5 800 878
Átsorolás hosszú lejáratú kötelezettségek közül	-	600 801	9 415 696	-	914 361	-	-	10 930 858
Felvétel	-	-	-	300 000	-	-	-	300 000
Törlesztés	-	-	-	-	-	-5 770 196	-30 682	-5 800 878
Elhatárolt kamat	-	555 417	-	-	-	-	-	555 417
2023. december 31.	-	1 156 218	9 415 696	300 000	914 361	-	-	11 786 275

19. Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek

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

- A vevőtől kapott regisztrációs díjak, amelyek az adás-vételi előszerződés alapján vagy beleszámítanak a vissza nem térítendő foglalóba, vagy annak megfizetése után a vevőnek visszajárnak
- A vevőtől 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 foglalói összegére a vevő nem jogosult. Az általános szerződéses feltételek szerint a szerződés aláírásakor, szerződéstípustól függően - 10% -20% foglalót kell fizetni.
- A vevőtől a kulcsrakész ingatlanok adásvételére vonatkozó szerződésben rögzített fizetési ütemezés szerint kapott, visszafizetendő vételár részletfizetések, amelyek a vételár megfizetett részleteinek minősülnek az ingatlan átadásának napján.

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

	Bpart Gavia Kft.	Bpart Tower Kft.	Budapest Albellus Kft.	Budapest Ballerus Kft.	Budapest Tilia Kft.	Budapest Carassius Kft.	Budapest Lucius Kft.	Budapest Amarus 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 árbevételeként Árfolyamhatás	-809 825	-13 355	-23 166	-3 021 553	-	-	-	-	-3 867 899
	-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	-	-	-	492 301	9 709 488	19 245 496	1 542 143	133 235 801	164 225 229
Elismerés árbevételeként Árfolyamhatás	-	-	-	-492 301	-33 998 559	-	-	-	-34 490 860
	-	-	-	-	-	250 442	335 009	-	585 451
2023. december 31	-	-	-	-	-	24 983 301	9 217 433	133 235 801	167 436 535

A Budapest Amarus Kft. értékesítési céllal indított irodaházfejlesztési projekteket, amelyek kapcsán foglalót és vételárelőleget realizált.

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

20. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2023. december 31.	2022. december 31.
Éven túli garanciális visszatartások	288 371	-
NKP kötvény prémium érték éven túli lejáratú része	2 673 681	2 917 119
Összesen	2 962 052	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.

21. Céltartalékok

	2023. december 31.	2022. december 31.
Kopaszi Gát	128 299	126 930
Összesen	128 299	126 930
Átsorolás rövidbe	-14 940	-13 571
Éven túl esedékes céltartalékok	113 359	113 359

A Kopaszi Gát Zrt. 2021-ben 113.359 EUR összegben képzett céltartalékot veszélyes hulladék elszállításával kapcsolatos kötelezettségekre, amelyet a hosszú távú kötelezettségek között mutat ki. További 14.940 EUR értékben (13.571 EUR 2022-ben) vállalkozónak kifizetett előleg fedezetére képzett céltartalékkal rendelkezett, amelyet a rövid lejáratú kötelezettségek között mutat ki.

22. Szállítók

	2023. december 31.	2022. december 31.
Harmadik fél szállítók	14 074 734	1 608 794
Kapcsolt szállítók	-	13 588 743
Összesen	14 074 734	15 197 537

Ebből a kapcsolt szállítók a következők voltak:

Market Építő Zrt.	-	13 472 152
Property Market Kft.	-	112 466
Market Asset Management Zrt.	-	4 125
OKM Építőipari és Szolgáltató Kft.	-	-
Összesen:	-	13 588 743

A 2023-as beszámoló elkészítés időpontjában a Market Építő Zrt. és annak kapcsolt vállalatai már nem minősültek a Csoport kapcsolt vállalkozásának.

23. Adófizetési kötelezettségek

	2023. december 31.	2022. december 31.
Társasági adó	2 687 039	191 792
Helyi iparüzési adó	401 587	13 806
Innovációs járulék	63 703	-
Összesen	3 152 329	205 598

24. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2023. december 31.	2022. december 31.
Kötvény kibocsátási differenciából adódó költségelhatárolás	501 181	765 009
Bérek és járulékok	108 201	46 346
Egyéb adók és járulékok	2 777 814	1 275 323
Garanciális visszatartások	288 371	851 212
NKP kötvény prémium érték rövid lejáratú része	376 525	324 124
Összesen	4 052 092	3 262 014

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

25. Értékesítésre tartott eszközök és a kapcsolatos kötelezettségek

A Bpart Aspius Kft. 2022. december 31-én fennálló eszközeit és kötelezettségeit egy-egy mérleg sorban mutattuk be az alábbiak szerint, tekintettel arra, hogy a Csoport szándékában állt a Bpart Aspius Kft. értékesítése a benne lévő irodaház. Tekintettel elsősorban arra, hogy miközben az irodaház működési és finanszírozási fundamentumai kedvezően alakultak, a befektetési és tranzakciós környezet azonban a korábbiaktól kedvezőtlenebb, továbbá a csoport üzletfejlesztési aktivitása és likviditása nem indokolja a cég rövid távon történő eladását, ezért a Csoport a Bpart Aspius Kft. középtávú megtartása mellett döntött, így a 2022. december 31-én értékesítésre tartott eszközök és kapcsolatos kötelezettségek között bemutatott eszközök és a hozzájuk tartozó források vissza lettek sorolva a megfelelő mérleg sorokba 2023. december 31-én.

	Jegyzet	2023. december 31.	2022. december 31.
Befejezett befektetési ingatlan:	5	-	65 000 000
Vevő- és lízingkövetelések		-	415 762
Egyéb követelések:	14	-	1 048 530
Pénzeszközök	15	-	4 150 581
Értékesítésre tartott eszközök		-	70 614 873
Bankhitel:	17	-	24 952 199
Bérlők kauciója:		-	69 943
Szállítók		-	819 633
Adófizetési kötelezettségek:		-	35 249
Egyéb kötelezettségek:		-	296 542
Halasztott adófizetési kötelezettség		-	1 063 573
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettségek		-	27 237 139
Értékesítésre tartott eszközök nettó értéke		-	43 377 734

26. Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevétel

		2023. december 31	2022. december 31
Számlázott bérleti díj	(a)	3 435 181	2 571 615
Bérleti díjmentes időszakok miatti módosítás	(b)	588 197	-
Bérleti díj		4 023 378	2 571 615
Szolgáltatási díj	(c)	2 773 600	1 644 053
Bérlemények egyedi kialakítási díja	(d)	1 694 732	624 675
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	(e)	34 490 860	3 867 899
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	(f)	0	280 000
Ügyfelekkel kötött szerződésekből származó bevétel		38 959 192	6 416 627
Bérleti díjak és ügyfelekkel kötött szerződésekből származó bevétel		42 382 570	8 988 242

- (a) A Csoport már befejezett, működő, bérbeadott befektetési ingatlanaiból származó bérleti díjak. Ezek a Kopaszi Gát különböző létesítményei, illetve a Bpart Aspius Kft. és a Budapest Silurus Kft. irodaházainak bérleti díjai 2023 folyamán. A pénzügyi kimutatások elkészítéséig ismertté vált, már megkötött bérleti szerződések alapján a Csoport nem diszkontált bérleti díjai várhatóan a következőképpen fognak alakulni a következő 5 évben:

	2024-ben esedékes éves bérleti díjak	2-5. évben várható bérleti díj	5-10. évben várható bérleti díj*
Kopaszi Gát Zrt. éttermei és egyéb egységei	491 905	1 974 779	2 637 961
Bpart Aspius Kft. irodaház	4 037 526	16 191 605	17 601 863
Budapart Silurus Kft. irodaház	424 688	2 937 144	4 369 845
Társasházak alján lévő üzlethelyiségek	513 189	2 758 231	3 551 045
Összesen	5 467 308	23 861 759	28 160 714

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

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

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

27. Nettó bérleti díj

	2023. december 31.	2022. december 31.
Bérleti díj	4 023 378	2 571 615
Szolgáltatási díj	2 773 600	1 644 053
Bérlemények egyedi kialakítási díja	1 694 732	624 675
Bérbeadással kapcsolatos bevételek	8 491 710	4 840 343
Szolgáltatási díjak költsége	-3 172 769	-1 259 718
Ingtatlan működtetési költségek	-169 830	-837 086
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-1 739 107	-622 397
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-5 081 706	-2 719 201
Nettó bérleti díj	3 410 004	2 121 142

28. Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek

	2023. december 31.	2022. december 31.
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-1 739 107	-622 397
Karbantartás	-149 085	-365 255
Szolgáltatási díjak költsége	-3 172 769	-1 259 718
Ingtalan üzemeltetés	-20 745	-471 831
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-5 081 706	-2 719 201

29. Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége

	2023. december 31.	2022. december 31.
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	34 490 860	3 867 899
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	-23 064 240	-2 241 979
Kulcsrakész ingatlanok értékvesztése	-217 603	-2 775
Kulcsrakész ingatlanok eladásának nyeresége	11 209 017	1 623 145
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	-	280 000
Eladott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	-	-1 779 382
Eladott infrastruktúrafejlesztés nyeresége	-	-1 499 382
Egyéb ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos bevételek és költségek	27 77 387	183 895
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége	11 286 404	307 658

- (a) A Csoport 2023. évi ingatlaneladásból származó bevételei elsősorban a Budapest Tilia Kft. eladott egységeiből származtak. A Budapest Carassius Kft. által fejlesztett társasház 2023. év végén kapta meg a használati engedélyt, így a tényleges átadások csak 2024 elején kezdődtek meg, így az ezekből származó bevételt 2024 folyamán tudja a társaság elismerni. A Budapest Lucius Kft. által fejlesztett társasház 2024. februárjában kapta meg a használatbavételi engedélyt, a tényleges átadások hamarosan megkezdődnek.
- (b) Az infrastruktúra fejlesztési bevételek 2022 folyamán a MOL Ingatlankezelő Kft.-nek a Kopaszi Gát Zrt. által átszámlázott infrastrukturális tételekből adódtak. 2023 folyamán a Csoportnak Infrastruktúrafejlesztési bevétele nem volt.
- (c) Az eladott infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke tartalmazza a 2022 folyamán a Budapest XI. Kerületi Önkormányzatnak szerződés alapján térítésmentesen átadott, 2022-ben elkészült infrastrukturális elemeket, mint a belső utak és járdák, illetve a Dombóvári út felé való kijárat biztosító forgalmi csomópont. 2023 folyamán hasonló átadás nem történt.

30. Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek

	2023. december 31.	2022. december 31.
Közvetítői díj	73 687	177 344
Céltartalék feloldás infrastrukturális költségekre	-	475 603
Céltartalék feloldás összesen:	-	475 603
Nem aktívált infrastruktúra és egyéb projekt költségek	-	-457 362
Nettó céltartalék ráfordítás	-	18 240
Megtérített kötbér	17 516	26
Fizetett kötbér	-13 816	-11 715
Nettó kötbér bevétel	3 700	-11 690
Összesen	77 387	183 895

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

31. Szállodai szolgáltatások eredménye

	2023. december 31.	2022. december 31.
Szállodai szolgáltatások bevételei	1 160 451	-
Közműdíjak	-356 833	-
Bérek és járulékok	-616 751	-
Étel és ital alapanyagok	-72 021	-
Egyéb anyagköltség	-61 133	-
Takarítás és üzemeltetési díj	-65 950	-
Szállodai szolgáltatások közvetlen költségei	-1 172 688	-
Szállodai szolgáltatások eredménye	-12 236	-

32. Adminisztrációs költségek

	2023. december 31.	2022. december 31.
Szakértői díj	-437 399	-32 714
Adók	-738 510	-376 624
Értécsökkenés	-98 486	-96 208
Követelések értékvesztése	-52 393	-
Közműdíj	3 204	-122 745
Audit és egyéb könyvelési díjak	-240 650	-296 663
Jogi költségek	-168 633	-223 719
Bérek és járulékok	-988 200	-841 095
Karbantartás	-97 071	-21 409
Biztosítás	-39 755	-17 870
Bérleti díjak	-139 639	-114 144
Szálloda indítási költségek	-675 407	-
Egyéb	-534 928	-718 311
Adminisztrációs költségek	-4 207 867	-2 861 502

33. Pénzügyi eredmény

	2023. december 31.	2022. december 31.
Kamatbevétel	12 477 923	5 010 916
Realizált árfolyamnyereség	2 334 023	1 268 866
Nem realizált árfolyamnyereség	-	2 460 968
Pénzügyi bevétel	14 811 946	8 740 750
Kamatráfordítás	(a) -5 691 327	-5 935 769
Realizált árfolyamvesztés	-170 395	-242 557
Nem realizált árfolyamvesztés	-2 824 399	-765 733
Pénzügyi ráfordítás	-8 686 121	-6 944 059
Pénzügyi eredmény	6 125 825	1 796 691
Nettó realizált árfolyampozíció:	2 163 628	1 026 309
Nettó nem realizált árfolyampozíció:	-2 824 399	1 695 235
Nettó árfolyampozíció összesen	-660 771	2 721 544

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

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

34. Pénzügyi instrumentumok valós és könyv szerinti értéke

A Csoport pénzügyi instrumentumai könyv szerinti értéken és valós értéken a következők 2023. és 2022. év végén:

	Könyv szerinti érték		Valós érték	
	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
Vevők	1 751 742	968 869	1 751 742	968 869
Pénzeszközök	151 040 770	86 580 458	151 040 770	86 580 458
Összesen	152 792 512	87 549 327	152 792 512	87 549 327
Kötvénykötelezettségek	91 754 865	87 687 798	70 689 792	69 112 905
Hosszútávú bankhitelek	107 145 329	36 363 188	107 145 329	36 363 188
Tulajdonosi kölcsönök	19 080 198	-	19 080 198	-
Egyéb hosszútávú kötelezettségek	2 962 052	2 917 119	2 962 052	2 917 119
Rövid távú bankhitelek	11 786 275	5 800 878	11 786 275	5 800 878
Rövid távú tulajdonosi kölcsönök	634 789	32 881 413	634 789	32 881 413
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	167 436 535	37 116 715	167 436 535	37 116 715
Szállítók	14 074 734	15 197 537	14 074 734	15 197 537
Egyéb rövidtávú kötelezettségek	4 052 092	3 262 012	4 052 092	3 262 012
Összesen	418 926 869	221 226 660	397 861 796	202 651 767

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

35. Nyereségadók

A nyereségadókból fakadó követelések és adókötelezettségek a következőképpen alakultak:

	2023. december 31.	2022. december 31.
Nyereségadó követelések:	456 967	372 429
Nyereségadó kötelezettségek:	-3 152 329	-205 598
Nyereségadók nettó egyenlege	-2 695 361	166 831

	2023. december 31.	2022. december 31.
Halasztott adó követelés	110 780	41 586
Halasztott adó kötelezettség	-2 815 594	-3 941 733
Nettó halasztott adó összesen	-2 704 814	-3 900 146

A jövedelemadó a 2023. és 2022. december 31-én végződő évekre az alábbi elemekből áll:

	2023. december 31.	2022. december 31.
Társasági adó	3 078 532	390 496
Helyi iparűzési adó	510 156	127 507
Halasztott nyereségadó	-2 247 993	1 031 564
Jövedelemadók összesen	1 340 694	1 549 567

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

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

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

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

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

Jegyzet	Mérleg		2022. december 31.		
	2022. december 31.	2021. december 31.	Eredmény- kimutatás	Egyéb átfogó jövedelem	Halasztott adóváltozás összesen
Adóalapban figyelembe nem vehető céltartalék	11 424	39 038	-27 614	-	-27 614
Fel nem használt elhatárolt veszteség	1 800 950	1 040 967	759 983	-	759 983
Kamathalmozódás	-	348 427	-348 427	-	-348 427
Elhatárolt kötvény árfolyamnyereség	-900 166	-	-900 166	-	-900 166
Befektetési ingatlanok és telkek valós érték módosítása	-5 300 931	-4 678 788	-622 143	-	-622 143
Telkek valós érték változása átértékelési tartalékkal szemben	-573 117	-667 890	-	94 773	94 773
Egyéb:	-1 879	-128 474	106 803	-	106 803
Nettó halasztott adó összesen	-4 963 719	-4 046 720	-1 031 564	94 773	-936 792
Bpart Aspius Kft. halasztott adó kötelezettség átsorolása az értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettségek közé	25	1 063 573	-	-	19 793
Mérleg szerinti nettó halasztott adó:	-3 900 146	-4 046 720		Deviza átváltási különbözet:	-916 999
				Nettó halasztott adóváltozás:	

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

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

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

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

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

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

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

	2023. december 31.	2022. december 31.
Adózás előtti eredmény	14 913 698	8 364 750
Magyarországon érvényes társasági adókulcs:	9%	9%
Társasági adó 9%-os adókulccsal számolva	1 342 233	752 828
<i>Módosító tételek:</i>		
Helyi iparüzési adó	510 156	127 507
Le nem vonható költségek:	-1 316	162 312
Nem adózó bevétel	-	-
Minimum-adókulcs alkalmazása	13 174	220 158
Egyéb módosító tételek	-523 553	286 762
Módosító tételek összesen:	-1 539	796 739
Jövedelemadók összesen:	1 340 694	1 549 567
Tényleges adókulcs:	9%	19%

36. 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.

36.1. Tulajdonostól kapott kölcsön

A Constellation Hungary S.A. részesedésének megvásárlásával egyidejűleg a Sinus Investment Zrt. átvállalta a Constellation Hungary S.A. által korábban önerő, illetve infrastruktúra fejlesztés és projektelőkészítés céljából a Csoport rendelkezésre bocsátott, hosszú lejáratú anyavállalati kölcsönt. A kölcsön EUR-ban denominált, kamata 8%. További részleteket a „17.1 Beruházási és fejlesztési bankhitelek” jegyzet tartalmaz.

37. Szegmens információ

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

- **Eladásra fejlesztett lakóingatlan (korábban: társasház) fejlesztési és értékesítési szegmens.** Ide tartoznak a társasházfejlesztéssel foglalkozó projektcégek (Budapart Albellus Kft., Budapart Stellata Kft., Bpart Gavia Kft., Bpart Tower Kft., Budapart Ballerus Kft., Bpart Lucius Kft., Budapart Carassius Kft., Budapart Tília Kft., Budapart Asset Management Kft. és a Budapart Társasházkezelő Kft.), valamint az anyavállalat, a Kopaszi Gát Zrt. lakóingatlanok és ezek infrastruktúra fejlesztéséhez sorolható tételei.
- **Eladásra fejlesztett irodaház szegmens.** Ez egy 2023-ban újonnan megjelent szegmens, korábban ilyen irányú tevékenysége a Csoportnak nem volt. Ide tartozik a Budapart Amarus Kft. tevékenysége.
- **Szálloda-üzemeltetési szegmens.** Ide tartozik a Budapart Barbus Kft. tevékenysége, amely jelenleg a Budaparton található Radisson hotel működött. A szálloda fejlesztési szakaszában az ide tartozó tételek a „irodaház, szálloda és üzlethelyiség fejlesztési, bérbeadási, illetve értékesítési” szegmensbe tartoztak, a szálloda működésbe állásával azonban önálló, új szegmenseként mutatjuk be ezt a tevékenységet.
- **Bérbeadásra fejlesztett ingatlan szegmens.** Az ebbe a szegmensbe tartozó tételek korábban a Irodaház, szálloda és üzlethelyiség fejlesztési, bérbeadási, illetve értékesítési szegmensben voltak bemutatva. Ide tartoznak a már kész irodaházak üzemeltetésével foglalkozó projektcégek (Bpart Aspius Kft., Budapart Silurus Kft.), valamint az anyavállalat, a Kopaszi Gát Zrt. iroda, szálloda és ezek infrastruktúra fejlesztéséhez sorolható tételei és magán a Kopaszi Gáton lévő bérbeadásra fejlesztett különféle bérbeadó ingatlanok, valamint a társasházi projektek aljában lévő üzlethelyiségek és a hozzájuk tartozó parkolók és tárolóhelyiségek, amelyeket a Csoport hosszú távon meg kíván tartani és bérbeadás útján hasznosítani.
- Az anyavállalat – a Kopaszi Gát Zrt. – egyik szegmenshez se sorolható, általános tételei – mint például a hosszú lejáratú az egyes fejlesztésekhez nem dedikált bankhitele, vagy a Csoport általános adminisztrációjával kapcsolatos tételek – a fel nem osztott kategóriába kerültek.
- A Csoport struktúrájából fakadóan (minden fejlesztés külön projektcégben van) nincsenek lényeges szegmensek közötti tranzakciók a Csoporton belül.

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

2023. december 31.	Eladásra fejlesztett lakóingatlan	Eladásra fejlesztett irodaház	Szálloda	Bérbeadásra fejlesztett ingatlan	Fel nem osztott	Összesen
Immateriális javak	-	-	14 320	7 658	-	21 978
Telkek	20 420 000	-	-	-	-	20 420 000
Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések	-	-	32 630 000	156 788	-	32 786 788
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	127 895 882	-	127 895 882
Halasztott adó követelés	5 264	-	-	105 516	-	110 780
Befektetett eszközök összesen	20 425 263	-	32 644 320	128 165 844	-	181 235 427
Készletek	63 557 640	93 464 946	360 981	-	-	157 383 567
Vevők	36 730	1 991	66 278	1 646 743	-	1 751 742
Adókövetelések	419 534	-	-16 559	53 993	-	456 967
Szerződés-kötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	506 019	-	-	-	-	506 019
Adott előlegek	-	60 835 173	26 912	26 483	-	60 888 568
Egyéb követelések	452 163	3 747 855	1 410 663	4 680 942	-	10 291 623
Pénzeszközök és pénz- egyenértékesek	52 232 781	61 965 576	2 250 198	34 592 215	-	151 040 770
Forgóeszközök	117 204 866	220 015 541	4 098 473	41 000 376	-	382 319 256
Értékesítésre tartott eszközök	-	-	-	-	-	0
ESZKÖZÖK	137 630 129	220 015 541	36 742 793	169 166 220	-	563 554 682
Jegyzett tőke	-	-	-	-	4 220 000	4 220 000
Tőketartalék	-	-	-	-	23 082 320	23 082 320
Deviza átváltási tartalék	-653 265	-144 391	-	-	-	-797 656
Átértékelési tartalék	9 945 292	-	-	-	-	9 945 292
Eredménytartalék	2 607 448	-	2 301 618	82 971 461	-	87 880 527
Adózott nyereség/(veszteség)	13 760 928	2 013 359	-1 863 193	1 927 728	-2 265 818	13 573 005
SAJÁT TŐKE	25 660 403	1 868 968	438 425	84 899 189	25 036 502	137 903 487
Kötvénykötelezettségek	-	-	-	-	91 754 865	91 754 865
Hitelek és kölcsönök	45 752 271	-	19 208 858	61 264 397	-	126 225 527
Halasztott adó kötelezettség	290 652	-	92 754	2 432 188	-	2 815 594
Céltartalékok	-	-	-	113 359	-	113 359
Bérlők kauciója	-	-	-	628 105	-	628 105
Egyéb kötelezettségek	288 371	-	-	2 673 681	-	2 962 052
Hosszú lejáratú kötelezettségek	46 331 295	-	19 301 612	67 111 730	91 754 865	224 499 502
Hitelek és kölcsönök	-	-	1 214 361	11 206 703	-	12 421 064
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	34 200 734	133 235 801	-	-	-	167 436 535
Céltartalékok	-	-	-	14 940	-	14 940
Szállítók	3 490 451	4 454 019	1 703 091	4 427 172	-	14 074 734
Adófizetési kötelezettségek	1 557 640	198 623	2 151	1 393 914	-	3 152 329
Egyéb kötelezettségek	975 395	8 864	47 297	3 020 536	-	4 052 092
Rövid lejáratú kötelezettségek	40 224 221	137 897 308	2 966 899	20 063 266	-	201 151 693
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettség	-	-	-	-	-	-
KÖTELEZETTSÉGEK	86 555 515	137 897 308	22 268 512	87 174 996	91 754 865	425 651 195
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK	112 215 918	139 766 276	22 706 937	172 074 185	116 791 367	563 554 682

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

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

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

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

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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

38. Kockázatok kezelése

Tőkekockázat

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytathatják 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. december 31.	2022. december 31.
Hosszú lejáratú bankhitelek:	17	107 145 329	36 363 188
Rövid lejáratú bankhitelek:	17	11 786 275	5 800 878
Értékesítésre tartott eszközökkel kapcsolatos kötelezettségek közé sorolt bankhitel	25	-	24 952 200
Bankhitelek összesen:		118 931 604	67 116 266
Kötvénykötelezettségek:	16	91 754 865	87 687 798
Pénzeszközök és pénzezenértékesek:	15	-151 040 770	-86 580 458
Értékesítésre tartott eszközök között kimutatott pénzeszközök és pénzezenértékesek	25	-	-4 150 581
Nettó idegen tőke:		59 645 699	64 073 025
Saját tőke összesen:		137 903 487	122 548 023
Nettó idegen tőke/ saját tőke:		43%	52%

Hitelezési kockázat

A Csoport számos irodaházi bérlőnek és lakásvásárlónak nyújt bérleti szolgáltatást és értékesít ingatlanokat. Figyelembe véve a szerződési volumeneket és a vevők hitelképességét nem áll fent jelentős hitelkockázat.

A vevőkövetelések esetén a Csoport az IFRS 9 által lehetővé tett egyszerűsített módszertan szerint számolja el a várható hitelezési veszteséget. Az egyszerűsített módszertan a Csoport alkalmazásában a következő: a fordulónapon 360 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 bérlők fizetési kockázatát kezeli a Csoport. A bérlőket 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 bérlő részére adja ki a Csoport az irodaházakat, ezzel porlasztva a bérlői kockázatot. A bérlők bonításvizsgálata, 3 havi kaució és a több bérlős bérbeadási stratégia megfelelő szintre mérsékli a bérlők esetleges nemfizetési kockázatát. A bérlők minden esetben előre fizetik ki a bérleti díjkat.

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. Vevőkonzentráció nem jellemző, általában legfeljebb 1-2 lakást vásárol egy vevő. A vevőktől jellemzően 20% foglalót és előleget kér a Csoport el előre az adásvételi előszerződés megkötése során, így biztosított a vevő visszalépési kockázata.

Kamatkockázat

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

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

Likviditási kockázat

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

	2023. december 31.	2022. december 31.
Budapart Barbus Kft.	2 584 318	7 691 146
Budapart Silurus Kft.	7 968 307	11 685 502
Budapart Tília Kft.	-	11 600 497
Bpart Aspius Kft.	-	5 047 801
Budapart Asset Management Kft.	40 009 927	-
Budapart Lucius Kft.	-	18 493 834
Budapart Carassius Kft.	4 154 361	20 773 284
Fel nem használt hitelkeret összesen	54 716 913	75 292 064

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

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

A Csoport mind 2023, mind 2022. december 31-én megfelelt minden előírt mutatónak.

A kötelezettségek lejárat szerkezete az alábbi:

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

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

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 kitéve 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 értékesítésével 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.

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

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

40. Mérleg fordulónap utáni események

40.1. Budapest Carassius Kft. által fejlesztett társasház birtokbaadása és a beruházási hitel visszafizetése

A Budapest Carassius Kft. által fejlesztett társasház 2023 év végén megkapta a használatbavételi engedélyt, így a fordulónapot követően a 2024-ben előszerződéssel, illetve végszerződéssel lekötött lakások, tárolók, parkolóhelyek új tulajdonosaik birtokába lettek adva. Ezáltal a foglalókat és vételár előlegeket, amelyeket év végén a vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek között mutattunk ki a fordulónapot követően elszámoltuk árbevételként.

A Budapest Carassius Kft. az OTP Nyrt.-től kapott beruházási hitelét teljes egészében végtörlesztette 2024. február 9-én.

40.2. Budapest Lucius Kft. által fejlesztett társasház használatbavételi engedélye és a beruházási hitel visszafizetése

A Budapest Lucius Kft. által fejlesztett társasház 2024. február 25-én megkapta a használatbavételi engedélyt, ezt követően az OTP Nyrt.-től kapott beruházási hitelét a társaság teljes egészében végtörlesztette 2024. március 1-én.

40.3. Budapest Barbus Kft. funkcionális pénznemváltása

A Budapest Barbus Kft. 2024. január 1-től magyar forintban vezeti a könyveit a korábbi euro helyett.

41. Felelősségvállaló nyilatkozat

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

42. A konszolidált pénzügyi kimutatások jóváhagyása

A Kopaszi Gát Zrt. 2023. december 31-én végződő évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2024. április 29-én elfogadta és előterjesztette a tulajdonosok jóváhagyására.

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

Konzolidált üzleti jelentés – 2023.12.31.

A Kopaszi Gát Zrt. a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet előírásaival összhangban közzé teszi a 2023-as üzleti évre vonatkozó konszolidált beszámolóját (*külön mellékelve*), valamint jelent dokumentumban szereplő üzleti jelentését.

1. A Cégcsoport tevékenysége és struktúrája

A Kopaszi Gát Zrt. (a továbbiakban „Kopaszi Gát Zrt.” vagy „a Társaság”) leányvállalataival együtt alkotja a Kopaszi Gát Csoportot (a továbbiakban „Cégcsoport”). A Társaság 2022. október 1-én alakult meg. Cégjegyzékszám: 01-10-142037, adószáma: 32082429-2-43. A Társaság székhelye 1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. emelet. A Társaság alaptevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Csoport webcíme: www.Budapart.hu. A Társaság – amely korábban Kopaszi Gát Kft. volt – 2022. szeptember 30-i fordulónappal alakult át korlátolt felelősségű társaságból zártkörűen működő részvénytársasággá. A Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 2023-ban 37 fő volt (beleértve a 2023 augusztusában indult BudaPart Barbus Kft. keretein belül működő hotel átlagos létszámát).

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

Az Igazgatóság tagjai:

- Hall Krisztián
- Komondi Zsolt
- Scheer Sándor

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

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

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

A Társaság konszolidációba bevont valamennyi leányvállalata Magyarországon bejegyzett társaság, amelyek köre a következő volt 2023. december 31-én és 2022. december 31-én:

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

2. A Cégcsoport üzleti környezete

A Cégcsoport tevékenysége és eredményessége kitétt az ingatlanpiac különböző szegmenseit befolyásoló globális makrogazdasági környezet, illetve a magyarországi piaci, gazdasági környezet alakulásának. 2023 tekintetében az alábbi jelentős események esetleges hatását szükséges kiemelni:

Orosz-ukrán háború

Az orosz-ukrán háború 2022. februárjában történt kitörése nagymértékben növelte a makrogazdasági helyzet bizonytalanságát, valamint jelentősen növelte az energiahordozók árát. Bár a konfliktus a 2023-as év egészében is éreztette hatását, az energiaárak visszarendeződésén keresztül az általa kiváltott sokk enyhült, amely a 2022 végén lekötött energiabeszerzési szerződések kifizetésével fogja kedvezően befolyásolni a Cégcsoport működését. A háború által kifejtett hatások a piaci szereplőket egységesen érintik, így a Cégcsoport a stabil pénzügyi helyzete és piaci megítélése miatt piaci pozíciójának erősödésére számít.

Pénzügyi környezet változása (infláció, kamatszintek)

Az euró zónában és ezen belül is kiemelten Magyarországon tapasztalható inflációs nyomás és az ehhez kapcsolódó kamatszintek emelkedése az ingatlanfejlesztési projektekre több szempontból is hatással

vannak. Egyrészt növekednek a finanszírozási költségek, másrészt a lakásértékesítések esetén ez csökkentheti a vevők hitelfelvételi hajlandóságát. A finanszírozási költségek 2023 elején elérték csúcspontjukat, majd 2023 második felére az infláció csökkenésével egyetemben lassú csökkenő pályára álltak, azonban még így is jelentősen a potenciális ügyfelek által korábban megszokott, komfortos szint felett maradtak. 2023-ban a pénzügyi környezet okozta általános piaci keresletcsökkenés a lakóprojektek tekintetében a teljes piacra vonatkozóan érzékelhető volt, ugyanakkor a Kopaszi Gáton fejlesztett projektek esetében a projektek pozitív piaci megítélése és jó időzítése miatt a cégcsoport az évet magas értékesítettségi mutatókkal zárta.

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

COVID alakulása

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

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

3. 2023. jelentős cégcsoporton belüli eseményei

A Cégcsoport 2023-ban a korábbi években lefektetett stratégiai ütemterv szerint folytatta a BudaPart Projekt megvalósítását az alábbiak szerint:

- **Lakóingatlan fejlesztések:** A BudaPart Otthonok „F” (BRF) jelű épülete használatbavételi engedélyt szerzett és gyakorlatilag teljes mértékben értékesítésre került, ezzel a projekt sikeresen lezárult. A Budapest Otthonok „G” (BRG) és „L” (BRL) jelű épületek összesen nagyságrendileg 320 lakást és a hozzájuk tartozó parkolókat, tárolókat, illetve földszinti üzlethelyiségeket magában foglaló kivitelezése, magas előértékesítettségi mutatók mellett haladt tovább, 2024 első félévre ütemezett átadással.
- **Kereskedelmi ingatlan fejlesztések:** BudaPart Downtown iroda és a hozzá kapcsolódó hotel fejlesztése lezárult. Az irodaház 2023 második negyedévében került átadásra és az év során sor került az első bérlők beköltözésére, illetve bérleti szerződések aláírására. A fejlesztett hotel 2023. augusztusában került megnyitásra a Radisson brand alatt. A Kopaszi Gát Zrt. jelentős volumenű irodafejlesztési programra írt alá előszerződést, amelynek kivitelezését 2023. második félévében meg is kezdte.
- **Infrastruktúra fejlesztések:** BudaPart projekt infrastruktúrájának fejlesztése a további lakás és iroda fejlesztési ütemek előkészítéseként.

2023. kiemelt jelentőségű eseményei voltak továbbá:

- **Hitelminősítés:** A Kopaszi Gát Kft. (beleértve a teljes Cégcsoportot) Növekedési Kötvényprogramban való részvétele kapcsán hitelminősítői eljárásban vett részt, amelynek eredményeként a Scope Ratings hitelminősítő társaság a Kopaszi Gát Kft-t 2022. január 19-én B+ stabil minősítésben részesítette, amely minősítést jogutód Kopaszi Gát Zrt-re vonatkozóan 2023. december 12-én az éves felülvizsgálat során megerősítette.

2023-as tőkefinanszírozások:

- 2023.05.26. – A Kopaszi Gát Zrt. 3.000.000 Ft összegben pótbefizetést teljesített a Budapest Asset Management Kft. részére.
- 2023.05.25. – A Kopaszi Gát Zrt. 3.000.000 Ft jegyzett tőke befizetésével megalapította a BudaPart Amarus Kft-t.

- 2023.07.10. – A Kopaszi Gát Zrt. 18.210.000.000 Ft értékben apportált be fejlesztési telkeket a BudaPart Amarus Kft-be.

Mérlegfordulónap utáni lényeges események:

- **BudaPart Otthonok „G” (továbbiakban BRG) lakóépület átadása:** A BRG lakóépület 2023 végén kapta meg a használatbavételi engedélyt. A használatbavételi engedély véglegessé válását követően 2023 Q1-ben megkezdődött a szerződött lakások, tárolók, irodák vevők számára történő birtokba adása. Ezáltal a foglalókat és vételár előlegeket, amelyeket év végén a vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek között mutattunk ki a fordulónapot követően elszámoltuk árbevételként. A Budapest Carassius Kft. az OTP Nyrt-től kapott beruházási hitelét teljes egészében végtörlesztette 2024. február 9-én.
- **BudaPart Otthonok „G” (továbbiakban BRL) lakóépület átadása:** A Budapest Lucius Kft. által fejlesztett társasház 2024. február 25-én megkapta a használatbavételi engedélyt, ezt követően az OTP Nyrt-től kapott beruházási hitelét a társaság teljes egészében végtörlesztette 2024. március 1-én.
- **BudaPart Barbus Kft. könyvelési devizanem váltás:** A BudaPart Hotelt tulajdonló és üzemeltető BudaPart Barbus Kft. 2024. január 1-től magyar forintban vezeti a könyveit a korábbi euro helyett.

4. A vállalkozás célja és stratégiája

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

5. A vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

Erőforrások

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

Kockázatok

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

A kockázatok főbb kategóriáinként részletezve:

- **Bérleti díj kockázat:** A Cégcsoport következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A projektek minden esetben konzervatív díjfeltételezésekkel kerültek megtervezésre, így a folyamatban lévő projektek bérleti díjai megfelelnek a fenntartható üzleti tervek feltételeinek.
- **Vételár megfizetéséhez kapcsolódó kockázat:** A Cégcsoport következetes, kiszámítható és versenyképes eladási árakat állapított meg vevői részére. A jelenlegi eladási árak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A lakóingatlanok vételárának megfizetése előfeltétele az ingatlanok tulajdonba és birtokba adásának, így fizetési kockázat ezen a területen nem jelentkezik.
- **Devizakockázat:** A Cégcsoportba tartozó iroda fejlesztéssel foglalkozó társaságok, illetve a Kopaszi Gát Zrt. könyvelési pénzneme az EUR. Bérleti szerződéseiket, telek értékesítéssel kapcsolatos tranzakcióikat jellemzően EUR alapon kötik. A Kopaszi Gát Zrt. HUF és EUR

finanszírozással is rendelkezik, ami megfelelő deviza kitétséget jelent a HUF és EUR alapú fejlesztések miatt. A lakóingatlan fejlesztéssel foglalkozó társaságok könyvelési pénzneme: HUF. Ezen társaságok értékesítésből származó bevételei és hiteleivel kapcsolatos adósságszolgálatok forintban merül fel, költségei szintén forintban fizetendők, így megállapítható, hogy a működésükben érdemi árfolyamkockázat nincs.

- **Kamatláb kockázat:** A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. Tekintettel arra, hogy a Cégcsoport finanszírozási ügyleteinek jelentős részénél fix a kamatozás, ezért a Cégcsoport vezetése a változó kamatozású hitelekkel eredő kamatkockázatot nem itéli meg jelentős kockázati tényezőként, mivel a kamatmértékek nem képviselnek akkora nagyságrendet, mely nem lenne kigazdálkodható az üzleti tevékenység nyereségéből.
- **Likviditási kockázat:** A Cégcsoport jelentős likvid pénzállománnyal rendelkezik, amelyeket a reálérték megőrzése érdekében kockázatmentes betéti ügyletekben kamatoztat. A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók. A Cégcsoport nem rendelkezik kockázatos tőzsdei, devizapiaci, fedezeti vagy egyéb potenciálisan likviditási kockázatot keletkeztető pénzügyi pozíciókkal.
- **Hitelezési kockázat:** A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner egy pénzügyi eszközzel vagy vevői szerződéssel kapcsolatos fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és ezzel pénzügyi veszteséget okoz. A Cégcsoport bérbeadási és ingatlan értékesítési tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak. Bérelő partnerek esetében a hitelezési kockázat csökkentése érdekében a bérleti szerződések letéttel, vagy bankgaranciával kerülnek biztosításra, illetve nagy hangsúlyt fektet a Cégcsoport a bérleti kintlévőségek folyamatos nyomon követésére. A lakóingatlan fejlesztéssel foglalkozó társaságok vevőkkel kötött ingatlan értékesítési ügyletei óvadékkal kerülnek biztosításra.

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

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

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

6. 2023. eredményei és kilátásai

A Cégcsoport 2023.12.31-es mérlegfőösszege 563,6 millió EUR, ami jelentős növekedést jelent 2022.12.31-hez képest. Ez a növekedés tükrözi a Cégcsoport fejlesztési aktivitását, illetve forrás oldalon a finanszírozási források kapcsolódó növekedését.

A Cégcsoportban 2023-ban 13,6 millió EUR adózott eredmény keletkezett. A keletkezett eredményhez leginkább a BRF jelű lakóingatlan értékesítése járult hozzá, de érdemben javult a bérbeadási tevékenység bevétele, illetve a pénzügyi eredmény is.

Budapest, 2024. április 29.


Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató


Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük a Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság és leányvállalatai („Csoport”) mellékelt 2023. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2023. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból – melyben az eszközök összesen 563.554.684 EUR, az adózott eredmény 13.573.005 EUR nyereség -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelemkimutatásból, konszolidált saját tőke változásainak kimutatásából, konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatásból, valamint a lényeges számviteli politika információkat is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2023. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash flow-iról a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal – ahogyan azokat az EU befogadta – („EU IFRS-ek”) összhangban, valamint az minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) EU IFRS-ek szerint összeállított összevont (konszolidált) éves beszámolóra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

A vélemény alapja

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

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

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

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

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

A bérbeadással kapcsolatos bevételek elszámolásának időzítése

A bérbeadással kapcsolatos éves konszolidált árbevétel (mely magában foglalja a bérleti díjat, a szolgáltatási díjat, illetve a bérlemények egyedi kialakítási díját) 8.491.710 EUR.

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

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

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

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

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

Elvégeztük az értékesítési tranzakciók mintavételen alapuló részletes vizsgálatát annak alátámasztására, hogy

a bérbeadásból származó bevételek a szerződési feltételeknek megfelelően kerültek elszámolásra, továbbá, hogy az esetlegesen előforduló speciális bérleti záradékokat beazonosítsuk, a számviteli elszámolás megfelelőségét értékeljük.

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

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

Megvizsgáltuk a konszolidált pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletében közölt információk helyességét.

A Csoport bérbeadással kapcsolatos bevételeinek közzétételeit, valamint az elszámolására vonatkozó számviteli politikáit a konszolidált pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletének 2.20.1. Bérleti díjak és 27. Nettó bérleti díj pontjai mutatják be.

Befektetési célú ingatlanok valós értékelése

A Csoport befektetési célú ingatlanjainak valós értéke 127.895.882 EUR, amely a konszolidált mérlegfőösszeg 23%-a.

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

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

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

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

Megítéltük a külső szakértő ilyen jellegű értékelésekben való jártasságát.

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

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

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

Telkek értékelése

A Csoport telkeinek valós értéke 20.420.000 EUR, amelyet évente az IAS 16 által megengedett átértékelési modell szerint értékelnek. A Csoport telekportfóliója a konszolidált mérlegfőösszeg 3,6%-át teszi ki.

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

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

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

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

Egyéb információk

Az egyéb információk a Csoport 2023. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

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

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

Véleményünk szerint a Csoport 2023. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2023. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

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

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

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

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

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

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

A könyvvizsgálónak a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

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

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

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

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

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnere Varga János.

Budapest, 2024. április 29.

Varga János
Megbízásért felelős partner
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

Bertalan Zsuzsanna
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005611

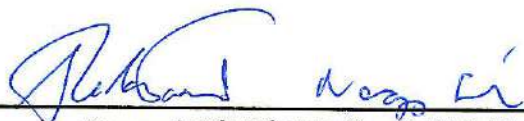
Jelen könyvvizsgálói jelentést megfelelően aláírva, papír alapon is kibocsátottuk.

NYILATKOZAT

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

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásuk szerint elkészített 2023. évre vonatkozó összevont (konszolidált) éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- a Kopaszi Gát Zrt. igazgatóságának összevont (konszolidált) beszámolója a 2023-as üzleti évről megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, bemutatva a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2024. április 29.



**Kopaszi Gát Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

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