

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Zrt.

a vállalkozás megnevezése

1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em

a vállalkozás címe

2023.12.31

ÉVES BESZÁMOLÓ

Keltezés: Budapest, 2024.04.29

PH.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Zrt.

2023.12.31

MÉRLEG


MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EUR-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	144 212 951		150 004 474
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	3 783		7 659
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
05.	3. Vagyon értékű jogok	346		276
06.	4. Szellemi termékek	3 437		7 383
07.	5. Üzleti vagy cégérték	0		0
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek	0		0
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése	0		0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	59 500 705		41 600 565
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	40 907 789		26 011 037
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	110 152		78 154
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	107 876		78 634
14.	4. Tenyészállatok	0		0
15.	5. Beruházások, felújítások	18 235 271		15 432 740
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	139 617		0
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0		0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sorok)	84 708 463		108 396 250
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	21 985 465		69 971 983
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	62 722 998		38 424 267
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész. viszonyban álló vállalkozásban	0		0
23.	5. Egyéb tartós részesedés	0		0
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0		0
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
29.	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	53 585 879		71 242 657
30.	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	48 781		48 874
31.	1. Anyagok	391		484
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
33.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok	0		0
34.	4. Késztermékek	0		0
35.	5. Áruk	48 390		48 390
36.	6. Készletekre adott előlegek	0		0
37.	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sorok)	9 568 112		43 198 337
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	667 729		407 559
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	7 765 725		38 282 686
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0		0
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	224 735		81 485
42.	5. Váltókövetelések	0		0
43.	6. Egyéb követelések	909 923		4 426 607
44.	7. Követelések értékelési különbözete	0		0
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	0		0
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
49.	3. Egyéb részesedés	0		0
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sorok)	43 968 986		27 995 446
54.	1. Pénztár, csekkek	572		1 054
55.	2. Bankbetétek	43 968 414		27 994 392
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások	1 818 635		869 357
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 117 986		146 467
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	139 319		161 560
59.	3. Halasztott ráfordítások	561 330		561 330
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)	199 617 465		222 116 488

Keltetés: Budapest, 2024.04.29.

PH.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Zrt.
2023.12.31
MÉRLEG

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EUR-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
61.	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71.sor)	66 997 133		99 476 214
62.	I. JEGYZETT TŐKE	4 220 000		4 220 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
65.	III. TŐKETARTALÉK	23 082 319		23 082 320
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	39 713 063		39 686 783
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		0
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0		0
69.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0		0
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-18 249		32 487 111
72.	E. Céltartalékok (73.-75. sorok)	126 930		128 299
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0		0
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	113 359		113 359
75.	3. Egyéb céltartalék	13 571		14 940
76.	F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)	125 938 070		116 205 260
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. sorok)	0		0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
79.	2. Hátrasorolt köt. jelentős tulajdoni részes. viszonyban lévő vállalk. szemben	0		0
80.	3. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	0		0
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sorok)	86 071 206		109 079 676
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
85.	3. Tartozások kötvénykiadásból	86 071 206		89 999 478
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
89.	7. Tartós köt. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	0		0
90.	8. Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	0		19 080 198
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)	39 866 864		7 125 584
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
94.	- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
95.	2. Rövid lejáratú hitelek	0		0
96.	3. Vevőktől kapott előlegek	0		0
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 427 212		449 232
98.	5. Váltótartozások	0		0
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	2 296 264		50 216
100.	7. Rövid lejáratú köt. jelentős tulajdoni részes. viszonyban lévő vállalk. sz.	0		0
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részes. viszonyban lévő vállalk. szemben	34 774 711		2 391 097
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 368 677		4 235 039
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások	6 555 332		6 306 715
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	839 860		842 594
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	5 677 695		5 429 493
108.	3. Halasztott bevételek	37 777		34 628
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	199 617 465		222 116 488

Keltetés: Budapest, 2024.04.29.

PH.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Zrt.
2023.12.31

EREDMÉNYKIMUTATÁS

EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összki költség eljárással)

adatok EUR-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 495 322		27 791 430
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0		0
	I. Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	1 495 322		27 791 430
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
	II. Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)	0		0
III.	Egyéb bevételek	958 396		41 417
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0		0
05.	Anyagköltség	33 362		296 665
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 552 162		2 323 217
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	4 395		61 035
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	404 829		24 907 419
	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	1 994 748		27 588 336
10.	Béreköltség	208 169		826 163
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 530		15 286
12.	Bérfelrakások	28 144		111 146
	V. Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	242 843		952 595
VI.	Értékcsökkenési leírás	88 140		356 755
VII.	Egyéb ráfordítások	83 420		471 101
	Ebből: értékvesztés	0		0
	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	44 567		-1 535 940
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		2 409 558
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		2 409 558
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		31 854 395
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		31 854 395
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2 796 045		9 997 549
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 341 176		4 722 704
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	39 503		2 974 591
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	2 835 548		47 236 093
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 971 176		7 778 533
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	69 452		211 721
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0		0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	777 759		3 781 952
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	2 748 935		11 560 485
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	86 613		35 675 608
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	131 180		34 139 668
X.	Adófizetési kötelezettség	149 429		1 652 557
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	-18 249		32 487 111

Keltetés: Budapest, 2024.04.29.

PH.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

A. A VÁLLALKOZÁS ÉS A SZÁMVITELI POLITIKA BEMUTATÁSA

1. A VÁLLALKOZÁS ISMERTETÉSE

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

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

Jegyzett tőke a fordulónapon 4 220 000 €.

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

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

A vezető tisztségviselők díjazásban nem részesültek.

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

A Társaság tulajdonosi szerkezete a fordulónapon a következő:

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

Az éves beszámoló aláírására együttesen jogosultak:

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

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

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

2. A SZÁMVITELI POLITIKA BEMUTATÁSA

a.) Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a **kettős könyvvitel** szabályait alkalmazza, könyveit pedig **euróban** vezeti. A beszámoló készítésének időpontja 2024. március 31. A beszámoló fordulónapja 2023. december 31. Az éves beszámoló a magyar számviteli törvénnyel összhangban készült. A Társaság összköltség eljárással állapítja meg az üzleti tevékenység eredményét. A mérlegét a számviteli törvényben meghatározott „A” változatú mérlegszerű formában, szerkezetben és előírásban készíti.

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

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

b.) A számviteli politikában meghatározott kritériumok ismertetése

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

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

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

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

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

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

A Társaság az értékcsökkenési leírást az amortizálható immateriális javak és tárgyi eszközök hasznos élettartama, rendeltetésszerű használati ideje alatt, a terv szerinti értékcsökkenési

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

módszer alkalmazásával időarányosan havonta, illetve a kis értékű eszközöket illetően használatba-vételkor egy összegben számolja el.

A számviteli alapelvektől a Társaság 2023-ban nem tért el.

Könyvvizsgálat

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

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

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

A 2023. évi Éves beszámoló könyvvizsgálati díja 16 871 EUR+ ÁFA.

II. SPECIFIKUS RÉSZ

A. KÜLSŐ ESEMÉNYEK, MELYEK HATÁSSAL VANNAK AZ ÜZLETMENETRE

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

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

Új, rozsdáövezeti besorolás lényege:

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

B. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK

1. IMMATERIÁLIS JAVAK

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

Megnevezés (adatok EUR-ban)	Nyitó állomány bruttó érték 2023.01.01.	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány bruttó érték
Vagyoni értékű jogok	364	-	-	364
Szellemi termékek	4 069	6 815	-	10 884
Összesen:	4 433	6 815	-	11 248

Megnevezés (adatok EUR-ban)	Bruttó érték	Tárgyévi ÉCS	Eddig elszámolt ÉCS	Nettó érték
Vagyoni értékű jogok	364	71	17	276
Szellemi termékek	10 884	2 869	632	7 383
Összesen:	11 248	2 940	649	7 659

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

2. TÁRGYI ESZKÖZÖK

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

Megnevezés (adatok EUR-ban)	Nyitó állomány bruttó érték 2023.01.01	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány bruttó érték
Ingatlanok	40 971 691	942 588	15 839 340	26 335 682
Műszaki berendezések, gépek, járművek	121 293	5 253	0	126 546
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	120 323	26 581	0	146 904
Beruházások	18 235 271	21 468 261	24 270 791	15 432 741
Beruházásokra adott előlegek	139 617	0	139 617	0
Összesen:	59 588 195	22 442 683	40 249 749	42 041 872

Megnevezés (adatok EUR-ban)	Bruttó érték	Tárgyévi ÉCS	Eddig elszámolt ÉCS	Nettó érték
Ingatlanok	26 335 682	63 902	260 743	26 011 037
Műszaki berendezések, gépek, járművek	126 546	11 141	37 250	78 155
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	146 904	12 448	55 823	78 633
Beruházások	15 432 741	0	0	15 432 741
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0
Összesen:	42 041 872	87 491	353 816	41 600 565

3. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK

A Társaság befektetett pénzügyi eszközei a fordulónapon a következők:

Részesedés leányvállalatban	Székhelye	Névérték	Részesedés	Bekerülési érték (EUR)
Bpart Gavia Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 120 €
Bpart Tower Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 837 €
Budapart Albellus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 837 €
Budapart Stellata Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 837 €
Budapart Aspius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	10 000 000 €	100%	10 000 000 €
Budapart Ballerus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000,00 Ft	100%	7 837 €

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

Bpart Lucius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	1 203 000 000 Ft	100%	3 142 797 €
Budapart Barbus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 080 000 €	100%	3 080 000 €
Budapart Silurus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	10 000 €	100%	10 000 €
Budapart Carassius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	1 205 000 000 Ft	100%	3 148 022 €
Budapart Tilia Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	1 118 000 000 Ft	100%	2 920 738 €
Budapart Asset Management Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 837 €
Budapart Társasházkezelő Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	16 560 000 Ft	100%	43 262 €
BudaPart Amarus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	18 213 000 000 Ft	100%	47 580 856 €
Összesen				69 971 983 €

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	2023.12.31
Bpart Aspius Kft.	16 246 667 €
Budapart Barbus Kft.	8 331 700 €
Budapart Silurus Kft.	13 845 900 €
Összesen:	38 424 267 €

BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN: 108 396 250 €

A Kopaszi Gát Zrt. megalapította 3 millió Ft törzstőkével a BudaPart Amarus Kft.-t. A tárgyév során fejlesztési telkek kerültek apportálásra a Társaságba 18.210.000.000 forint értékben. A társaság a tevékenységet az apportálást követően megkezdte. A telkeken irodaház építési projekt folyik.

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

2. FORGÓESZKÖZÖK

1. KÉSZLETEK

A készletek könyv szerinti értéke a fordulónapon 48 874 €, melyből 484 € munkaruha, 48 390 € közvetített szolgáltatás, projektcégek által megtérítendő szolgáltatások értéke. Értékvesztés elszámolására nem került sor.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

2. KÖVETELÉSEK

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Követelések	43 198 337
· vevők	407 559
· követelések kapcsolt vállalkozással szemben	38 282 686
· követelések jelentős tul. részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	81 485
· egyéb követelés	4 426 607
· szállítói előleg	49 989
· átsorolás szállítókból	
· adott kaució, foglaló	23 789
· fedezetkezelő	4 293 159
· egyéb	59 670

3. ÉRTÉKPAPÍROK

A Társaság fordulónapon értékpapírral nem rendelkezett.

4. PÉNZESZKÖZÖK

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Pénzeszközök	27 995 446
· készpénz	1 054
· bankbetét	27 994 392

3. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Aktív időbeli elhatárolások	869 357
Bevételek	146 466
· kölcsön járó kamata (leányvállalati kölcsön)	117 431
· holding díj bevétel (leányvállalatokkal szemben elszámolt bevétel)	0
· bérleti díj bevétel	29 035
Költségek, ráfordítások	161 560
Halasztott ráfordítások	561 330

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

4. SAJÁT TŐKE

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

Tőkeelem (adatok EUR-ban)	2023.01.01. Nyitó	változás	2023.12.31
Jegyzett tőke	4 220 000	0	4 220 000
Tőketartalék	23 082 319	1	23 082 320
Eredménytartalék	39 713 063	-26 280	39 686 783
Értékelési tartalék		0	
Adózott eredmény	-18 249	32 505 360	32 487 111
Saját tőke	66 997 133	32 479 081	99 476 214

5. CÉLTARTALÉKOK

A Társaság 113 359 € értékben tart nyilván céltartalékot veszélyes hulladék elszállítási szerződéses kötelezettségéhez kapcsolódóan, valamint 14 940 € értékben szolgáltatásnyújtással nem ellentételezett, de megfizetett előleg fedezetére.

6. KÖTELEZETTSÉGEK

1. Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettség a tárgyévben nem volt.

2. Hosszú lejáratú kötelezettségek

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Tartozás kötvénykibocsátásból	89 999 478
Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	19 080 198
Hosszú lejáratú kötelezettségek	109 079 676

A Társaság 2022. évben NKP konstrukcióban kötvényt bocsátott ki az alábbiak szerint:

- Összes névérték: 34.450.000.000 Ft
- Kibocsátás napja: 2022. január 31.
- Futamidő 10 év, 2022. január 31-től 2032. január 31-ig
- Kötvények darabszáma: 689 db
- Kötvények névértéke kötvényenként 50.000.000 Ft
- Kamatláb: évi 5,75 %

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

A Kopaszi Gát Zrt. a korábbi évekhez hasonlóan a tárgyévben is B+ minősítést kapott a Scope Ratings nemzetközi hitelminősítő által a teljes cégcsoport üzletmenetére és kilátásaira vonatkozóan.

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

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

3. Rövid lejáratú kötelezettségek

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

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen:	7 125 584
· Rövid lejáratú hitelek	
· Szállítók	449 232
· Rövid lej. kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (leányvállalati kölcsön)	50 216
· Rövid lej. kötelezettség jelentős tulajdoni rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	
· Rövid lej. Kötelezettség egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	2 391 097
o kölcsön	
o átsorolt szállító	
· Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	4 235 039
· helyi iparüzési adó kötelezettség	
· innovációs járulék	590
· TAO	1 342 602
· Áfa	2 152 306
· bérbeadott ingatlan kaució	123 603
· költségvetési befizetési kötelezettségek (munkabérhez kapcsolódó)	69 936
· munkabér	
· garanciális visszatartás	539 535
· egyéb	6 466

7. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

A Társaság 6 306 715 € passzív időbeli elhatárolást számolt el az alábbiak szerint:

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Bevételek elhatárolása	842 594
· bérleti díj bevétel	18
· parküzemeltetési hozzájárulás	1 216
· kötvény elhatárolás folyósításkori különbözet	515 585
· költséggel nem ellentételezett bevétel elhatárolása	186 094
· befolyt kártérítés költséggel nem ellentételezett része	139 681
Költségek, ráfordítások elhatárolása	5 429 493
· hitelkamat - Sinus Investment Zrt.	634 789
· könyvvizsgálat díja	45 074
· kötvény kamat	4 749 630
Halasztott bevétel	34 628

C. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE

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

Bérleti díjak

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

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

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

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

Vevői szerződésekből származó bevételek

Bérlőknek nyújtott szolgáltatásokból származó bevételek

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

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

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

A Társaságnak exportból származó árbevétele nem volt, belföldi értékesítésből 27 791 430 € árbevételt realizált az alábbiak szerint:

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés bevétele	611 575
Ingatlan üzemeltetési díj	172 210
Projekt menedzsment díj	1 732 619
Parkoló üzemeltetés bevétele	311 972
Ingatlan közvetítői díj	13 672
Csapadékvíz-elvezetés szolgáltatás	37 257
Közvetített egyéb szolgáltatás bevétele	972 592
Közvetített közüzemi teljesítések bevétele	467 606
Infrastruktúra kivitelezés bevétele, egyéb alvállalkozói teljesítés bevétele	23 467 220
Egyéb árbevétel	4 707
Összesen:	27 791 430

2. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE

Aktivált saját teljesítmény a tárgyévben nem volt.

3. EGYÉB BEVÉTELEK

A Társaság a tárgyévben 41.417 € egyéb bevételt számolt el.

4. ÜZEMI KÖLTSÉGEK

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Anyagköltség	296 665
· közüzemi díjak	248 708
· nyomtatvány, irodaszer	10 156
· üzemanyag	15 541
· egyéb anyag	22 260
Igénybe vett szolgáltatások	2 323 217
· vagyonvédelem	220 601
· karbantartás	61 258
· üzemeltetés	29 159
· internet, telefon	11 746
· könyvvizsgálat	52 061
· kertészet	441 805
· szennyvízdíj	60 489
· szállítás	4 142
· tűzvédelem	4015
· takarítás	58 130

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

· egyéb szakértői díj	284 697
· ingatlan szakértői díj	10980
· gazdasági jellegű szakértői díjak	90 139
· ügyvédi munkadíj	106 320
· hasznosítási projektmanagement díja	182 736
· egyéb szolgáltatás	60 028
· bérleti díjak	177 123
· Egyéb	467 788
Egyéb szolgáltatások	61 035
· hatósági díjak	35203
· bankköltség	21934
· biztosítás	3885
· egyéb	13
Eladott áruk beszerzési értéke	-
Eladott (közvetített) szolgáltatások	24 907 419
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	27 588 336
· bérköltség	826 163
· személyi jellegű egyéb kifizetések	15 286
· bérjárulékok	111 146
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	952 595
Értécsökkenés	356 755
Egyéb ráfordítások	471 101
· késedelmi, önell. pótlék	5 293
· építményadó	87 212
· iparüzési adó	51 747
· telekadó	271 033
· egyéb	55 816
Üzemi költségek összesen:	29 368 787

5. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE

A Társaság pénzügyi műveletekből 35 675 608 € nyereséget realizált:

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Kapott (járó) osztalék és részesedés	2 409 558
o ebből leányvállalatoktól kapott	2 409 558
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	31 854 395
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	9 997 549
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	2 974 591
Pénzügyi műveletek bevétele összesen:	47 236 093

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

· fizetendő kamatok bankhitel	7 566 812
· fizetendő kamat kapcsolt és jelentős tulajdonosi rész. viszonyban lévő vállalkozás	211 721
· árfolyamveszteség - átértékelési különbözet	3 781 952
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen:	11 560 485
Pénzügyi műveletek eredménye	35 675 608

6. TÁRSASÁGI ADÓ

A Társaság adózás előtti eredménye 34 139 668 €, társasági adó fizetési kötelezettsége 1 652 556,60 €, részletezve az alábbiak szerint:

	EUR	eFt
Adózás előtti eredmény	34 139 668	13 067 982
Adózás előtti eredményt csökkentő tételek	2 625 748	1 005 084
· Tao tv. sz. értécsökkenés és tárgyi eszköz kivezetési érték	216 190	82 753
· kapott osztalék	2 409 558	922 331
· bejelentett részesedés nyeresége	-	-
· hosszúlej.kötel.átértékelése miatt keletkezett árf.nyereség	-	-
Adózás előtti eredményt növelő tételek	3 423 686	1 310 519
· várható kötelezettségekre, költségekre képzett céltartalék	-	-
· Sztv. szerint elszámolt értécsökkenés, eszközök kivezetési értéke	356 755	136 559
· nem a vállalkozás érdekében felmerült költség (debt-push-down)	15 286	5 851
· kötelezettségnek a hosszú lejáratú kötelezettségek közül való kikerüléskor a 7. § (1) bek dzs) szerinti adóalap csökkentésként elszámolt összeg arányos része	3 036 048	1 162 138
behajthatatlan követelésnek nem minősülő adóévben elengedett követelés	14 269	5 462
jogerős határozatban megállapított bírság (kivéve önellenőrzéshez kapcsolódó)	1 328	509
egyéb adóalap növelő	-	-
· késedelmi pótlék		
Elhatárolt veszteség	16 575 866	6 344 910
Adóalap	18 361 740	7 028 507
Társasági adó (9%)	1 652 557	632 566

Alkalmazott euró árfolyam: 382,78

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

ADÓZOTT EREDMÉNY FELHASZNÁLÁSA

A tárgyévi adózott eredmény eredménytartálékba kerül elhelyezésre.

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Átlagos statisztikai állományi létszám: 16 fő

Béreköltség: 826 163 EUR

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

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

2. számú melléklet - cash flow-kimutatás

Budapest, 2024. április 29.



Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató



Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

AZ EREDMÉNY ÉS A JÖVEDELMEZŐSÉG ALAKULÁSA

2023. december 31.

AZ EREDMÉNY FŐBB ÖSSZETEVŐI	adatok EUR	
	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Üzemi tevékenység eredménye	44 567	-1 535 940
Pénzügyi műveletek eredménye	86 613	35 675 608
Adózás előtti eredmény összesen	131 180	34 139 668
Adófizetési kötelezettség	149 429	1 652 557
Adózott eredmény	-18 249	32 487 111

Az eredmény összetételét a kapott osztalék és árfolyamnyereség határozza meg, az üzleti tevékenység eredménye tárgyévben elhanyagolható a pénzügyi eredményhez képest.

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Árbevétel arányos üzemi eredmény	Üzemi tev. eredménye	Er. A	2,98%	-5,53%
	$\frac{\text{Értékesítés nettóárbevétele}}{\text{Értékesítés nettóárbevétele}}$	Er. I.		
Tőkearányos adózott eredmény	Adózott eredmény	Er. D	-0,03%	32,66%
	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	D.		
Eszközhatékonyság	Adózott eredmény	Er. D	-0,01%	14,63%
	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Teljeseszközállomány}}$	A+B+C		

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

A KÖLTSÉGSZERKEZET ALAKULÁSA ("A")

2023. december 31.

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	EUR	%	EUR	%
Nettó árbevétel	1 495 322	-	27 791 430	-
Saját termelésű készletek állományváltozása		-		-
Saját előállítású eszközök aktivált értéke		-		-
Bruttó árbevétel (termelési érték)	1 495 322	-	27 791 430	-
Egyéb bevétel	958 396	-	41 417	-
Összes árbevétel	2 453 718	100%	27 832 847	100%
Anyagköltség	33 362	1%	296 665	1%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 552 162	63%	2 323 217	8%
Egyéb szolgáltatások értéke	4 395	0%	61 035	0%
Eladott áruk beszerzési értéke				
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	404 829	16%	24 907 419	89%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	1 994 748	81%	27 588 336	99%
Béreköltség	208 169	8%	826 163	3%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 530	0%	15 286	0%
Bérfelrakások	28 144	1%	111 146	0%
Személyi jellegű ráfördítások összesen	242 843	10%	952 595	3%
Értékcsökkenési leírás	88 140	4%	356 755	1%
Egyéb ráfordítások	83 420	3%	471 101	2%
Összes költség és ráfördítés	2 409 151	98%	29 368 787	106%
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	44 567	2%	-1 535 940	-6%

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

A PÉNZÜGYI HELYZET RÖVIDTÁVÚ MUTATÓI
2023. december 31.

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	<u>B</u> F.III.	1,34	10,00
Likviditási gyorsráta	<u>Pénzeszközök + ért.pap.+követelések</u> Rövid lejáratú köt.	<u>B.IV.+B.III.+B.II.</u> F.III.	1,34	9,99
Készpénzlikviditás	<u>Pénzeszközök + ért.pap.</u> Rövid lejáratú köt.	<u>B.IV.+B.III.</u> F.III.	1,10	3,93
Nettó működő tőke	Forgóeszk. – Rövid lejáratú köt.	B – F.III.	13 719 015 EUR	64 117 073 EUR
Vevőkintlevőség napokban	<u>Záró vevőállomány</u> Átlagos napi árbevétel	<u>B.II.1.</u> Er.I./365	162,99	5,35
Készletállomány napokban	<u>Zárókészlet</u> Átlagos napi ELÁBÉ	<u>B.I.</u> Er."A".08/365		

** Kereskedő cégeknél, ha "Összköltség" típusú eredménykimutatást készít*

A likviditási mutatók jelentős javulását a kapott kölcsön jelentős részének visszafizetése, illetve a fennmaradó kölcsön hosszúlejáratú kötelezettségek közé történő átsorolása okozza.

A VAGYONI HELYZET ÉS A TŐKESZERKEZET MUTATÓI
2023. december 31.

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Tőkeszerkezeti mutató	<u>Saját tőke</u> Kötelezettségek	<u>D</u> F	53,20%	85,60%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	<u>Saját tőke</u> Jegyzett tőke	<u>D</u> D.I.	1587,61%	2357,26%
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	<u>D</u> A	46,46%	66,32%
Vagyonszerkezet	<u>Befektetett eszközök</u> Forgóeszközök	<u>A</u> B	269,12%	210,55%
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszköz</u> Teljes eszközállomány	<u>A</u> A+B+C	72,24%	67,53%

A tőkeszerkezeti mutató növekedését a jelentős tárgyévi eredmény okozza, amely többsége a BudaPart Amarus Kft.-be történt apportálás nyereségéből adódik. Legnagyobb mértékben az apport okozza a befektetett eszközök arányának csökkenését is.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

2. sz. melléklet

2023. évi cash flow-kimutatás

EUR

Srsz	Megnevezés	2022	2023
I.			
1a	Adózás előtti eredmény	131 180	34 139 668
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben		-34 270 563
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	131 180	-130 895
2.	Elszámolt amortizáció (+)	88 140	356 755
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás (+)	0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete (+)	0	1 369
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (+)	0	0
6.	Szállítói kötelezettség változása (+)	-15 604	-1 357 938
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (+)	3 166 051	953 984
8.	Passzív időbeli elhatárolás változása (+)	1 084 056	-248 617
9.	Vevőkövetelés változása (+)	-431 414	260 170
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása (+)	577 034	-7 752 794
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása (+)	537 355	949 278
12.	Fizetett adó (nyereség után) (-)	-149 429	-470 389
13.	Fizetett osztalék, részesedés (-)	0	0
I.	Működési cash flow (1-13. sor)	4 987 369	-7 439 076
II.			
14.	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-5 479 854	-19 063 873
15.	Befektetett eszközök eladása (+)	104 976	1 494 733
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása (+)	0	20 938 924
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)	0	-648 500
18.	Kapott osztalék, részesedés (+)	0	1 724 611
II.	Befektetési cash flow (14-18. sor)	-5 374 878	4 445 895
III.			
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele (+)	0	0
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele (+)	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0	0
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) (-)	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése (-)	0	-13 000 000
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	0	-8 032
	Finanszírozási cash flow (19-26. sor)	0	-13 008 032
IV.			
	Pénzeszközök változás (I+II+III. sorok)	-387 509	-16 001 213
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése (+)	2 207 035	27 673
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	1 819 526	-15 973 540

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

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 beszámolóját *(külön mellékelve)*, valamint jelen dokumentumban szereplő üzleti jelentését.

1. A Társaság tevékenysége és struktúrája

A Kopaszi Gát Zrt. (a továbbiakban „Kopaszi Gát Zrt.” vagy „a Társaság”) leányvállalataival együtt alkotja a Kopaszi Gát Csoportot (a továbbiakban „Cégcsoport”). A Társaság 2022. október 1-én alakult meg. Cégjegyzékszám: 01-10-142037, adószáma: 32082429-2-43. A Társaság székhelye 1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. emelet. A Társaság alaptevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Csoport webcíme: www.Budapart.hu. A Társaság – amely korábban Kopaszi Gát Kft. volt – 2022. szeptember 30-i fordulónappal alakult át korlátolt felelősségű társaságból zártkörűen működő részvénytársasággá. A Társaság átlagos statisztikai létszáma 2023-ban 16 fő volt.

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

Az Igazgatóság tagjai:

- Hall Krisztián
- Komondi Zsolt
- Scheer Sándor

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

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

A Társaság tervei szerint a BudaPart Projekt részeként a területen összesen 15 lakóépület, 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 leányvállalatai Magyarországon bejegyzett társaságok, 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 Társaság üzleti környezete

A Társaság tevékenysége és eredményessége kitett 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 kifutásával fogja kedvezően befolyásolni a cég működését. A háború által kifejtett hatások a piaci szereplőket egységesen érintik, így a Társaság 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 érték 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 2023-ban a korábbiakhoz képest kevésbé volt hangsúlyos hatással a működési környezetre. A vállalati szektor alkalmazkodása az irodai és otthoni munkavégzéshez megtörtént és kialakulni látszik egy egyensúly, ami az irodafejlesztések kapcsán kalkulálható működési modell.

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

3. 2023. jelentős eseményei

A Társaság leányvállalatain keresztül 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 Budapart 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 hitelminősítói eljárásban vett részt, amelynek eredményeként a Scope Ratings hitelminősítő társaság a Kopaszi Gát Kft-t 2022. január 19-én B+ stabil minősítésben részesítette, amely minősítést a jogutód Kopaszi Gát Zrt-re vonatkozóan 2023. december 12-én az éves felülvizsgálat során megerősítette.

2023-es tőketranszferek:

- 2023.05.26. – A Kopaszi Gát Zrt. 3.000.000 Ft összegben pótbefizetést teljesített a Budapart 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:

A Társaságban nem történt jelentős mérlegfordulónap utáni esemény. A Társaság leányvállalatai tekintetében az alábbi jelentős mérlegfordulónap utáni események történtek:

- **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 foglalkoztatottakat és vételár előlegeket, amelyeket év végén a vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek között mutattunk ki a fordulónapot követően elszámoltuk árbevételeként. A Budapart Carassius Kft. az OTP Nyrt-től kapott beruházási hitelét teljes egészében végtörlesztette 2024. február 9-én.
- **BudaPart Otthonok „L” (továbbiakban BRL) lakóépület átadása:** A Budapart 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 Hotel 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 Társaság célja változatlanul a BudaPart Projekt fejlesztési tervének végrehajtása, mérlegelve az aktuális üzleti és makrogazdasági környezetet.

5. A vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

Erőforrások

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

Kockázatok

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

A kockázatok főbb kategóriáinként részletezve:

- **Bérleti díj kockázat:** A Társaság következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg 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 Társaság következetes, kiszámítható és versenyképes eladási árakat állapított meg vevői részére. A jelenlegi eladási árak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A lakóingatlanok vételárának megfizetése előfeltétele az ingatlanok tulajdonba és birtokba adásának, így fizetési kockázat ezen a területen nem jelentkezik.
- **Devizakockázat:** A Cégcsoportba tartozó iroda fejlesztéssel foglalkozó társaságok, illetve a Kopaszi Gát Zrt. könyvelési pénzneme az EUR. Bérleti szerződéseiket, telek értékesítéssel kapcsolatos tranzakcióikat jellemzően EUR alapon kötik. A Kopaszi Gát Zrt. HUF és EUR finanszírozással is rendelkezik, ami megfelelő deviza 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 Társaság és leányvállalataink a finanszírozási ügyleteinek jelentős részénél fix a kamatozás, ezért a Társaság vezetése a változó kamatozású hitelekből eredő kamatkockázatot nem itéli meg jelentős kockázati tényezőként, mivel a kamatmértékek nem képviselnek akkora nagyságrendet, mely nem lenne kigazdálkodható az üzleti tevékenység nyereségéből.
- **Likviditási kockázat:** A Társaság jelentős likvid pénzállománnyal rendelkezik, amelyeket a reálérték megőrzése érdekében kockázatmentes betéti ügyletekben kamatoztat. A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók. A Társaság és leányvállalatai nem rendelkeznek kockázatos tőzsdei, devizapiaci, fedezeti vagy egyéb potenciálisan likviditási kockázatot keletkeztető pénzügyi pozíciókkal.
- **Hitelezési kockázat:** A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner egy pénzügyi eszközzel vagy vevői szerződéssel kapcsolatos fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és ezzel pénzügyi veszteséget okoz. A Cégcsoport bérbeadási és ingatlan értékesítési tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak. Bérlet partnerek esetében a hitelezési kockázat csökkentése érdekében a bérleti szerződések letéttel, vagy bankgaranciával kerülnek biztosításra, illetve nagy hangsúlyt fektet a Cégcsoport a bérlői kintlévőségek folyamatos nyomon követésére. A lakóingatlan fejlesztéssel foglalkozó társaságok vevőkkel kötött ingatlan értékesítési ügyletei óvadékkal kerülnek biztosításra.

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

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


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

6. 2023. eredményei és kilátásai

A Társaság 2023.12.31-es mérlegfőösszege 222,1 millió EUR, adózott eredménye 32,5 millió EUR.

A Társaság mérlegfőösszegének növekedése és a realizált eredmény jelentős mértékben köthető a Társaság üzletfejlesztési tevékenységéhez, amelynek eredményeként új irodafejlesztési projekteket indított, amely projektek kapcsán a Kopaszi Gát Zrt. fejlesztési telkeinek egy részét piaci értéken saját 100%-os tulajdonában lévő leányvállalatába apportálta. Továbbá 2023-ban realizálódott a BRF lakóépület exit-je, pozitív üzleti eredménnyel, valamint a Társaság a magas készpénzállományán jelentős kamatbevételre tett szert.

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 („Társaság”) mellékelt 2023. december 31-i fordulónapra elkészített éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 222.116.488 EUR, az adózott eredmény 32.487.111 EUR nyereség -, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2023. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben („számviteli törvény”) foglaltakkal összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti 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 az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

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

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

A bérbeadásból és egyéb üzemeltetésből származó bevételek elszámolásának időzítése

A Társaság árbevétele a 2023-as üzleti évre 27.791.430 EUR.

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

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

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

A fordulónapi vevőkövetelések egyenlegének alátámasztásához mintavételen alapuló egyenleg visszaigazoltatást végeztünk el.

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 az üzleti év során elszámolt bérbeadási és egyéb üzemeltetéssel kapcsolatos bevételekkel

az elszámolás teljeskörűségének ellenőrzése érdekében.

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

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

Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2023. december 31-i fordulónapra elkészített üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményünk szerint a Társaság 2023. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2023. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

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

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

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

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

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

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

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnere 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

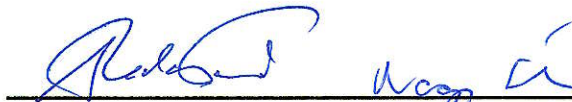
Jelen könyvvizsgálói jelentést megfelelően aláírva, papír alapon is kibocsátottuk.

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 éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- a Kopaszi Gát Zrt. igazgatóságának beszámolója a 2023-as üzleti évről megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. 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