

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT, NEM AUDITÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

a 2025. június 30-ával végződő pénzügyi időszakra
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámlási Standardokkal (IFRS)
(ahogyan azokat az EU befogadta) összhangban

Budapest, 2025. szeptember 26.



Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató



Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató

TARTALOMJEGYZÉK

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

KOPASZI GÁT ZRT.

ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZETRE VONATKOZÓ KIMUTATÁS (nem auditált)

A 2025. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ PÉNZÜGYI IDŐSZAKRA

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

Évközi konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2025. június 30.	2024. december 31.
Immateriális javak		8 939	12 682
Telkek	3	15 462 058	18 267 500
Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések	4	34 169 686	33 289 256
Befektetési célú ingatlanok	5	146 800 175	137 665 915
Halasztott adó követelés	31	192 143	118 634
Befektetett eszközök összesen		196 633 001	189 353 987
Készletek	7	392 167 858	227 509 518
Vevő- és lízingkövetelések	8	1 496 310	2 026 012
Adókövetelések	9	986 640	816 660
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	10	157 169	62 000
Adott előlegek	11	93 806	152 788
Egyéb követelések	12	31 878 031	17 081 046
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	13	170 335 365	133 010 792
Forgóeszközök		597 115 179	380 658 816
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		793 748 180	570 012 803
Jegyzett tőke		4 220 000	4 220 000
Tőketartalék		23 082 320	23 082 320
Beszámolási pénznemre történő átszámítás, miatti átváltási különbözet		-105 588	360 983
Átértékelési tartalék		15 228 663	13 086 154
Eredménytartalék		129 903 438	103 072 343
Adózott eredmény		5 264 347	26 054 605
SAJÁT TŐKE		177 593 180	169 876 405
Kötvénykötelezettségek	14	85 457 730	85 883 242
Hitelek és kölcsönök	15	101 762 013	90 299 032
Halasztott adókötelezettség	31	2 685 759	2 630 098
Céltartalékok	19	-	-
Bérlők kauciója		1 548 954	677 078
Egyéb kötelezettségek	18	2 336 946	2 377 682
Hosszú lejáratú kötelezettségek		193 791 402	181 867 132
Hitelek	15, 16	2 852 242	2 511 091
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek	17	358 553 663	197 860 918
Céltartalékok	19	14 940	14 940
Szállítók	20	58 434 113	11 484 019
Adófizetési kötelezettségek	21	482 075	3 853 377
Egyéb kötelezettségek	22	2 026 565	2 544 921
Rövid lejáratú kötelezettségek		422 363 598	218 269 266
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		616 155 000	400 136 398
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		793 748 180	570 012 803

Évközi konszolidált eredménykimutatás

	Jegyzet	2025. június 30.	2024. június 30.
Bérleti díj bevétel	23, 24	3 298 737	2 706 094
Szolgáltatási díj bevétel	23, 24	1 486 637	1 488 251
Bérlemények egyedi kialakítási díja	23, 24	287 003	62 539
Szolgáltatási díjak költsége	24, 25	-1 681 842	-1 428 303
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	24, 25	-287 003	-62 539
Nettó bérleti díj		3 103 532	2 766 041
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	23, 26	6 084 851	74 746 672
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	26	-3 045 058	-48 167 956
Eladott/átadott infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	26	-4 443	-563 896
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	26, 27	100 615	-472 800
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége/(vesztesége)		3 135 965	25 542 020
Szállodai szolgáltatások bevételei	28	3 012 353	2 257 699
Szállodai szolgáltatások közvetlen költségei	28	-2 002 511	-1 425 522
Szállodai szolgáltatások eredménye	28	1 009 842	832 177
Adminisztrációs költség	29	-1 923 148	-1 957 796
Értékcsökkenés és amortizáció	4	-524 887	-474 512
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	5,6	-248 617	445 813
Marketing költség		-186 209	-158 786
Működési nyereség/(veszteség)		4 366 478	26 994 956
Pénzügyi bevétel	30	6 132 696	6 085 463
Pénzügyi ráfordítás	30	-4 215 242	-6 376 196
Pénzügyi nyereség/(veszteség)		1 917 454	-290 733
Adózás előtti eredmény		6 283 932	26 704 223
Jövedelemadók	31	-1 019 585	-3 803 604
Adózott eredmény		5 264 347	22 900 619

Évközi konszolidált átfogó jövedelemkimutatás

	Jegyzet	2025. június 30.	2024. június 30.
Adózott eredmény		5 264 347	22 900 619
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet		-466 571	528 993
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban elszámolható egyéb átfogó jövedelem		-466 571	528 993
Épületek valós érték változása	4	2 439 227	1 450 433
Épületek valós érték változásának halasztott adó hatása		33 966	-130 539
Telkek valós érték változása	3	489 894	-
Telkek ártértékelési különbözet halasztott adó hatása		-44 090	-
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban nem elszámolható egyéb átfogó jövedelem		2 918 997	1 319 894
Tárgyévi összes átfogó jövedelem		7 716 773	24 749 506

Évközi konszolidált saját tőke változásainak kimutatása

	Jegyzett tőke	Tőke tartalék	Törzstőke	Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözlet	Átértékelési tartalék	Eredmény- tartalék	Tartalékok	Saját tőke összesen
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
Devizaváltozás hatása	-	-	-	528 993	-	-	528 993	528 993
Épületek valós érték változása	-	-	-	-	1 450 433	-	1 450 433	1 450 433
Épületek valós érték változásának halasztott adó hatása	-	-	-	-	-130 539	-	-130 539	-130 539
Telkek valós érték változása	-	-	-	-	-	-	-	-
Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása	-	-	-	-	-	-	-	-
Átfogó jövedelem	-	-	-	528 993	1 319 894	-	1 848 887	1 848 887
Telkek realizált valós értéke	-	-	-	-	-1 446 405	1 446 405	-	-
Előző évi eredmény átsorolása	-	-	-	-	-	-	-	-
Adózott eredmény:	-	-	-	-	-	22 900 619	22 900 619	22 900 619
2024. június 30.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	-268 662	9 818 780	125 800 555	135 350 673	162 652 993

	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Törzs tőke	Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözlet	Átértékelési tartalék	Eredmény- tartalék	Tartalékok	Saját tőke
2024. december 31.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	360 983	13 086 154	129 126 948	142 574 086	169 876 406
Devizaváltozás hatása	-	-	-	-398 736	-	-	-398 736	-398 736
Épületek valós érték változása	-	-	-	-74 543	489 894	-	415 351	415 351
Épületek valós érték változásának halasztott adó hatása	-	-	-	6 709	-44 090	-	-37 382	-37 382
Telkek valós érték változása	-	-	-	-	2 034 764	404 463	2 439 227	2 439 227
Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása	-	-	-	-	33 966	-	33 966	33 966
Átfogó jövedelem	-	-	-	-466 571	2 514 534	404 463	2 452 427	2 452 427
Telkek realizált valós értéke	-	-	-	-	-372 026	372 026	-	-
Előző évi eredmény átsorolása	-	-	-	-	-	-	-	-
Adózott eredmény:	-	-	-	-	-	5 264 347	5 264 347	5 264 347
2025. június 30.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	-105 587	15 228 663	135 167 784	150 290 860	177 593 180

8

KOPASZI GÁT ZRT.

ÉVKÖZI KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW-RA VONATKOZÓ KIMUTATÁS (nem auditált)

A 2025. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ PÉNZÜGYI IDŐSZAKRA

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

Évközi konszolidált Cash-Flow-ra vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2025. június 30.	2024. június 30.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		6 283 932	26 704 222
Értékcsökkenési leírás, amortizáció	4	524 888	474 512
Térítés nélküli átadás		-	441 385
Értékvesztés, selejtezés		-	-
Bérleti díj mentes időszak miatti módosítás	5,6	137 450	-109 898
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	5,6	248 617	-445 813
Kamatráfordítás	31	4 215 243	5 254 556
Kamatbevétel	31	-4 076 382	-6 067 197
Nem realizált árfolyamvesztés		-1 553 248	686 995
Összesen		5 780 500	26 938 762
Működőtőke változásai			
Vevőkövetelések állományváltozása	8	529 569	288 448
Készletek állományváltozása	6	-154 329 618	-9 644 657
Egyéb követelések állományváltozása	10	-14 892 154	-13 553 204
Adott előleg változása	11	58 972	26 114 976
Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek változása	17	155 346 091	45 385 211
Céltartalékok képzése / (feloldása)	19	-	-113 359
Szállítók állományváltozása	20	46 950 094	110 653
Egyéb kötelezettségek állományváltozása	22	312 839	-2 228 598
Fizetett nyereségadó		-4 582 192	-3 664 933
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáram		35 174 101	69 633 299
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Befektetett eszközök beszerzése	3,4,5	-8 869 407	-827 793
Befektetett eszközök értékesítése		-	-
Kapott kamat	31	4 076 382	6 067 197
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáram		-4 793 025	5 239 404
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hitelfelvétel	15, 16	22 837 510	1 266 875
Hiteltörlesztés	15,16	-10 948 120	-45 951 832
Fizetett kamat	31	-6 668 443	-7 006 253
Pénzügyi tevékenységből származó nettó pénzáram		5 220 947	-51 691 210
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek az időszak elején	13	133 010 792	151 040 770
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek árfolyamnyeresége/(vesztése)		1 722 552	-3 889 860
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek növekedése		35 602 021	23 181 494
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az időszak végén	13	170 335 365	170 332 404

1. Általános tájékoztatás

A Kopaszi Gát Zrt. (a továbbiakban „Kopaszi Gát Zrt.” vagy „a Társaság”) leányvállalataival együtt alkotja a Kopaszi Gát Csoportot (a továbbiakban „a Csoport”). A Társaság 2022. október 1-én alakult meg. Cégjegyzékszáma 01-10-142037, adószáma: 32082429-2-43. A Társaság székhelye 1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. emelet. A Társaság alaptevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Csoport webcíme: www.BudaPart.hu. A Társaság – amely korábban Kopaszi Gát Kft. volt – 2022. szeptember 30-i fordulónappal alakult át korlátozott felelősségű társaságból zártkörűen működő részvénytársasággá. A 2025. június 30-i konszolidált pénzügyi kimutatásokat közzéteszük a Társaság weboldalán, illetve az megtekinthető a Társaság székhelyén.

A Csoport dolgozóinak átlagos állományi létszáma 2025 első félévében 60 fő volt (2024: 58 fő), amelyből 19 fő kapcsolódik a Csoport fejlesztési/vagyonkezelési/projekt menedzsment funkcióhoz (2024: 18 fő), míg 41 fő a 2023 második félévében indult hotel alkalmazottja.

1.1. Tulajdonosok és a részvényinformációk

A pénzügyi kimutatásokban az anyavállalat alaptőkéje 4.220.000 EUR (2024: 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%

A Társaság tulajdonosi szerkezetében 2024. december 31-hez képest nem történt változás. A tulajdonosi szerkezet 2025. június 30-án a következő:

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

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

Az Igazgatóság tagjai:

Hall Krisztián
Komondi Zsolt
Scheer Sándor

A Társaságot Fodor Tamás (2000 Szentendre, Sztaravodai út 51. 1.) és Nagy Gábor (1037 Budapest, Citromfű utca 10. fszt. 2.) 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 és hasznosítása.

Az 54 hektárnyi területen 2016-ban BudaPart néven egy Magyarországon unikálisnak számító ingatlan beruházás kezdődött meg. Tervek szerint a fejlesztés eredményeként 15 társasház, 11 irodaház és egy hotel jön létre (beleértve a már megépült épületeket is). 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 nemzeti gazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította.

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

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

1.4. Ukrán háborús helyzet hatása

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

2. Számviteli politika összefoglalása

2.1. A beszámoló készítésért és könyvvizsgálataért felelős személyek

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

A 2025. június 30-ai évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

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 a már befejezett, vagy még fejlesztés alatt álló lakossági és üzleti jellegű ingatlanok (lakások, parkolók, tárolók, üzlethelyiségek, vendéglátó egységek, irodaterületek) eladásából, bérbeadásából származó pénzárammal biztosítja.

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. A Csoport az új és módosított standardokat hatálybalépéskor fogja alkalmazni, a korábbi alkalmazással nem él.

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:

- Lízingskötelezettség eladás és visszabérlés esetén (IFRS 16 módosítás): Ez a módosítás a lízingskötelezettségek kezelésére vonatkozik eladás és visszlízis esetén.
- A kötelezettségek rövid lejáratú vagy hosszú lejáratú kategóriába sorolása (IAS 1 módosítás): Ez a módosítás a kötelezettségek besorolására vonatkozik, hogy azok rövid vagy hosszú lejáratúak-e.
- Hosszú lejáratú kötelezettségek kötelezettségekkel (IAS 1 módosítás): Ez a módosítás a feltételekhez kötött hosszú lejáratú kötelezettségekre vonatkozik.

A fent bemutatott módosítások 2024. január 1-től léptek hatályba és nem voltak jelentős hatással a Csoport konszolidált eredményére, pénzügyi helyzetére és pénzügyi kimutatásaira.

Ezen pénzügyi kimutatások jóváhagyásának időpontjában a következő, az IASB által kibocsátott, de az EU által még nem elfogadott standard lehet majd hatással a Csoport jövőbeni pénzügyi kimutatásaira:

➤ IFRS 18 - Pénzügyi kimutatások bemutatása és közzététele

- Az IFRS 18 új követelményeket vezet be az eredménykimutatás bemutatására vonatkozóan. Az IFRS 18 előírja a gazdálkodó egységnek, hogy az eredménykimutatásban minden bevételét és ráfordítását az alábbi öt kategória egyikébe sorolja: működési, befektetési, finanszírozási, jövedelemadók és megszünt tevékenységek. Ezeket a kategóriákat kiegészítik összegző sorok bemutatására vonatkozó előírások a működési eredményre, az adózási és finanszírozás előtti eredményre és az eredményre.
- Az IFRS 18 előírja a vezetőség által meghatározott teljesítménymutatók közzétételét is, amelyek a bevételek és ráfordítások részösszegei, és új követelményeket tartalmaz a pénzügyi információk összesítésére és megbontására vonatkozóan, az elsődleges pénzügyi kimutatások és a kiegészítő megjegyzések azonosított „szerepei” alapján. Emellett egyéb standardok előírásai is módosításra kerültek az IFRS 18 bevezetésének eredményeként.
- Az IFRS 18 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra érvényes, de korábbi alkalmazás megengedett. Az IFRS 18 visszamenőlegesen alkalmazandó. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

➤ IFRS 19 – Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül

- Az IFRS 19 standard fő célja, hogy egyszerűsítse az IFRS beszámolókat érintő közzétételeket, illetve csökkentse a kapcsolódó adminisztratív terheket, miközben megőrzi a pénzügyi kimutatásaink hasznosságát a felhasználók számára. Az IFRS 19 nem helyettesíti a korábbi számviteli standardokat, hanem a meglévő IFRS számviteli standardokkal együtt alkalmazandó. A standard alkalmazása az arra jogosult vállalatok számára opcionális.
- Az IFRS 19 alkalmazható éves és évközi jelentések esetén is. Az IFRS 19 2027. január 1-jétől kezdődő beszámolási időszakokra lép hatályba, de a standardot alkalmazó entitásoknak összehasonlító információkat kell szolgáltatniuk, amelyeket az IFRS 19 szerint készítettek, biztosítva ezzel a következetességet a beszámolási időszakok között.

A Csoport e módosítások alkalmazásának a konszolidált pénzügyi kimutatásokra gyakorolt hatását jelenleg vizsgálja.

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 befektetést 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, Dombovári út 26. I. em.

A konszolidált pénzügyi kimutatás a Kopaszi Gát Zrt. és leányvállalatai éves pénzügyi kimutatásainak a Csoporton belüli egyenlegek (beleértve a közbenső eredményt is) kiszűrése utáni tételeit tartalmazza. A konszolidációba a Társaság valamennyi leányvállalatát bevontuk. Az év folyamán alapított, megszerzett vagy értékesített leányvállalatok eredményét az alapítás, vagy megszerzés időpontjától, illetve az értékesítés időpontjáig tartalmazza. A konszolidált pénzügyi kimutatások az IFRS-ben alkalmazott értékelési elveknek megfelelően (ahogyan azokat az EU befogadta) és az IFRS Értelmezési Bizottság által kiadott értelmezésekkel (IFRIC) összhangban készültek. A konszolidált pénzügyi kimutatások az eredeti bekerülési érték elvének alkalmazásával készültek, kivéve azon eszközöket, amelyeket a számviteli politika szerint valós értéken mutat be a Csoport. A konszolidációba bevont valamennyi leányvállalat Magyarországon bejegyzett társaság köre a következő 2025. június 30-án és 2024. december 31-én:

Leányvállalat neve	Alapítás dátuma	Fő tevékenysége	Adószám	Tulajdoni hányad		Szavazati arány	
				%		(%)	
				2025.06.30	2024.12.31	2025.06.30	2024.12.31
Bpart Aspius Kft.	2017.09.01.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26142311-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Ballerus Kft.	2018.01.19.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26250140-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Silurus Kft.	2018.06.18.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26375164-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Barbus Kft.	2018.06.18.	Szállodai szolgáltatás	26375140-2-43	100%	100%	100%	100%
BPart Lucius Kft.	2018.06.18.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26375157-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Carassius Kft.	2020.09.02.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776949-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Tilia Kft.	2020.09.02.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776956-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Kerria Kft. (korábban BudaPart Asset Management Kft.)	2021.05.19.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	27427989-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Társasházkezelő Kft.	2022.11.22.	Ingyenkezelés	32170140-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Amarus Kft.	2023.05.25.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	32296536-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Juniper Kft.	2025.03.27	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	32797642-2-43	100%	0%	100%	0%

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(t) fel az új BudaPart városnegyed 27 ingatlana, amely több fázisban készül el 2017-2032 között (12 épület már megvalósításra került). A Kopaszi Gát Zrt. felelős a BudaPart vagyongazdálkodási/fejlesztési/projekt menedzsment feladatainak biztosításáért.

BudaPart Ballerus Kft.

A társaság lakóingatlan fejlesztése 2021-ben lezárult és minden lakóingatlan értékesítve lett. A társaságba 2024.10.01-es hatállyal beolvadt több korábbi lakóingatlan fejlesztést megvalósító cégcsoporton belüli társaság (BudaPart Albellus Kft, BudaPart Stellata Kft, Bpart Gavia Kft. és Bpart Tower Kft.) és hosszú távon ezen társaság keretein belül kerülnek hasznosításra a Kopaszi Gát Csoport által fejlesztett lakóingatlanokban elhelyezkedő, saját tulajdonban maradt üzlethelyiségei.

Bpart Aspius Kft.

A társaság fejlesztette a BudaPart városnegyed BOE jelű, 19 746 m² bérbeadható területtel rendelkező irodaházát 2018-2021 folyamán, amelyet teljes bérbeadottság mellett üzemeltet.

BudaPart Silurus Kft.

A társaság fejlesztette a BudaPart városnegyed BOG jelű, 8 738 m² bérbeadható területtel rendelkező irodaházát, amelyet 2023 folyamán fejezett be és azóta folyamatosan növekvő kihasználtság mellett üzemeltet.

BudaPart Barbus Kft.

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

BPart Lucius Kft.

A társaság lakóingatlan fejlesztése 2024. elején lezárult, a már eladott ingatlanok átadása megtörtént, a még készleten lévők értékesítése jelenleg is zajlik.

BudaPart Carassius Kft.

A társaság lakóingatlan fejlesztése 2023. év végén lezárult, a már eladott ingatlanok átadása megtörtént.

BudaPart Tilia Kft.

A társaság lakóingatlan fejlesztése 2022. év végén lezárult, a már eladott ingatlanok átadása megtörtént.

BudaPart Kerria Kft. (korábban: BudaPart Asset Management Kft.)

A társaságban 2024-ben lakóingatlan fejlesztés indult, amely jelenleg a kivitelezési szakaszban tart, várhatóan 2025 Q4-es átadással.

BudaPart Társasházkezelő Kft.

A társaság lakóépület üzemeltetéssel foglalkozott. Jelenleg nincs aktív tevékenysége.

BudaPart Amarus Kft.

A társaság 2023. május 25-én került megalapításra irodaépületek fejlesztésének céljából, amely fejlesztések a 2023-as év folyamán megkezdődtek.

BudaPart Juniper Kft.

A társaság 2025. március 27-én került megalapításra lakóépület fejlesztésének céljából. A tervezett lakóingatlan jelenleg kivitelezési szakaszban tart, várhatóan 2027 Q2-Q3-as átadással.

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 beszámolóiban az adatok az adott társaság elsődleges működési környezetének pénznemében ('funkcionális pénznem') szerepelnek, az alábbiak szerint:

Leányvállalat neve	Főtevékenység	Pénznem	
		2025. június 30.	2024. december 31.
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	HUF	HUF
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 Kerria 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	HUF
BudaPart Juniper 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 eszközhez 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 telkek fordulónapi valós értékét független külső szakértő

f

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 becslött értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt. A telkek évközi valós értékét a független szakértő előző év végi értékbecslése alapján állapítjuk meg, erről részletes indoklást a 6. fejezet tartalmaz.

2.9. Saját használatú ingatlanok gépek és berendezések

Saját használatú telkek

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

Saját használatú épületek

A saját használatú épületeket a valós értékükön mutatjuk be. A valós érték különbözetet az átértékelési tartalékkal szemben számoljuk el a saját tőkéen belül. A valós érték különbözet a saját használatú épületek halmozott értéksökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéke és piaci értéke közötti különbözet. Értékesítéskor vagy egyéb jogcímen történő állomány csökkenéskor az eszközök bruttó értéke, halmozott értéksökkenése 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 leírási kulcsok a következők:

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

Gépek, berendezések

A gépeket és berendezéseket a halmozott értéksökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értékükön mutatjuk be. Értékesítéskor vagy egyéb jogcímen történő állomány csökkenéskor az eszközök bruttó értéke, halmozott értéksökkenése 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 értéksökkenése 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 értéksökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon megfelelő tükröztetése érdekében.

2.10. Eszközök értékvesztése

Az amortizáció vagy értéksökkenés 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 értékbecslése alapján határozza meg a Csoport. A befejezett befektetési célú ingatlanok évközi valós értékét a független szakértő előző év végi értékbecslése alapján, a közben bekövetkezett jelentős felújítások figyelembevételével állapítjuk meg, ha voltak ilyenek. Erről részletes indoklást a 6. fejezet tartalmaz.

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 becslést értékek az inputadatok megbízhatósága miatt. A befektetési célú telkek évközi valós értékét a független szakértő előző év végi értékbecslése alapján állapítjuk meg. Erről részletes indoklást a 6. fejezet tartalmaz.

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 becslést értékesítési ár és (a saját termelésű készleteknél) az elkészülésig még várhatóan felmerülő költségek, valamint a becslést 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 eszközökből származó pénzáramhoz milyen módon kíván hozzájutni. Nevezetesen, hogy kizárólag az adott pénzügyi eszköz szerződéses feltételeiből fakadó pénzáramot (tőke, kamat) kívánja begyűjteni, vagy az adott pénzügyi eszköz későbbi eladásán keresztül, vagy esetleg e két lehetőség kombinálásával szeretne az adott eszközhöz kapcsolható pénzáramhoz jutni.

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

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

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 kifizetéseit.

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 arról, 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 tranzakciók költségeivel, amelyek közvetlenül a pénzügyi eszköz megszerzésének tulajdoníthatók.

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

Pénzügyi eszközök értékvesztése

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

2.14. 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 vevőkövetelései 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 kivezetésre kerülnek, a felhalmozott deviza átváltási tartalék ugyanabban az időszakban kerül elszámolásra bevételként vagy ráfordításként (az eredménykimutatásban), amikor az értékesített eszközökből származó nyereség vagy veszteség.

Átértékelési tartalék

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

Osztalék

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

2.17. 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 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 megterülő egyéb költségeket
 - Készletlen 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 részletezettek 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 bérlettel a bérleti szerződés idő előtti felmondása miatt, vagy a bérleményben 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 hőeltakarítását), illetve egyéb kiszolgáló tevékenységeket (például a recepciós szolgáltatásokat, biztosítási díjakat, egyéb szolgáltatásokat). Az ezen szolgáltatásokért a bérlet a bérelt négyzetméter alapján kalkulált üzemeltetési díjat fizetnek.

A Csoport megállapította, hogy ezek a szolgáltatások a bérleti szerződés különálló, nem bérlet jellegű összetevői (amelyeket a bérbevett eszköz használati jogától függetlenül ruháznak át a bérletre), és mint ilyenek, az IFRS 15 hatálya alá tartoznak. Ennek megfelelően a Csoport a bérleti szerződés alapján neki járó díjakat két különálló részre – bérleti díjra, illetve üzemeltetési díjakra – osztja szét azon az alapon, hogy ezek relatíve két külön szolgáltatásnak minősülnek.

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

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

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

(a) Készleten lévő kulcsrakész ingatlanok

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

(b) Fejlesztés alatt álló ingatlanok

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

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

- a vételár döntő részét - 80%-át - az átadás előtti 6 hónapban kell megfizetni, azaz jellemzően kevesebb, mint egy év telik el a vételárrészlet megfizetése és a kulcsrakész ingatlan vevőnek való átadása között
- a vételár fennmaradó 20%-át jellemzően foglalként fizetik ki, amely nem tekinthető jelentős finanszírozási elemnek, mivel alapvetően nem abból a célból fizetik meg, hogy a Csoport finanszírozását biztosítsák. A foglalkók átlagosan 1-2 évig vannak a Csoportnál és összességében nem képeznek jelentős tételet.

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 társasházakat fejleszt, amelyek teljes kivitelezéséért és a vevőknek kulcsrakész állapotban való átadásáért felel.

Összességében az eladásra szánt, fejlesztés alatt álló ingatlanok (lakások, parkolóhelyek, tárolók, vagy boltok) vásárlói által fizetett összegeket (foglaló, vételárrészletek) 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 tökeinstrumentummal kiválhatók, 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 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 vezetésű vállalkozásokba történő befektetésekhöz 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 érvényesíthetők lesznek.

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

- Amikor a halasztott adó kötelezettség goodwill, vagy olyan, nem üzleti kombinációból származó eszköz vagy kötelezettség felvételéből keletkezik, amely a tranzakció időpontjában nem érinti sem a számviteli eredményt, sem az adóalapot; illetve
- Leányvállalatokba, társult és közös vezetésű vállalkozásokba történő befektetésekhöz 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, a melyeket 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 hasznok 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 tényezőkön – ideértve a jövőbeli eseményekkel kapcsolatos, adott körülmények között észszerűnek vélt várakozásokat is – alapuló becsléseket és döntéseket folyamatosan felülvizsgálja a Csoport. Az alábbiakban azon tételeket foglaltuk össze, amelyek lényeges becslésen alapulnak:

Telkek valós értékének a meghatározása

A telkeket a Csoport a valós értékükön mutatja be, a valós érték különbözetet a saját tőkében elszámolva. A Csoport telkeinek valós értékét - egy a Csoporttól független értékbecslő - az ESTON International Kft. (a továbbiakban: „ESTON”) által elvégzett értékbecslés határozta meg. A telkek évközi valós értékét a független szakértő előző év végi értékbecslése alapján állapítjuk meg. Erről részletes indoklást a 6. fejezet tartalmaz.

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. A befejezett befektetési célú ingatlanok évközi valós értékét a független szakértő előző év végi értékbecslése alapján állapítjuk meg. Erről részletes indoklást a 6. fejezet tartalmaz.

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
2024. január 1.	14 303 340	6 116 660	20 420 000
Átsorolás készletbe	-1 314 875	-3 011 595	-4 326 470
Átértékelési különbözet	-	2 173 970	2 173 970
2024. december 31.	12 988 465	5 279 035	18 267 500
Átsorolás készletbe	-2 428 037	-2 816 632	-5 244 669
Átértékelési különbözet	-	2 439 227	2 439 227
2025. június 30.	10 560 428	4 901 630	15 462 058

4. Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések

	Saját használatú telkek	Saját használatú épületek	Műszaki gépek, berendezések	Egyéb berendezések	Egyéb járművek	Irodatechnikai berendezések	Összesen
<i>Bruttó érték</i>							
2024. január 1.	1 010 441	25 549 997	322 054	2 171 843	125 831	174 731	29 354 897
Növekedések	-	903 952	-	-	-	74 817	978 769
Csökkenések	-	-	-	-98 189	-	-	-98 189
Árfolyamváltozás hatása	-67 290	-1 718 448	-	-142 114	-	-	-1 927 852
2024. december 31.	943 151	24 735 501	322 054	1 931 540	125 831	249 548	28 307 624
Növekedések	-	14 238	-	12 857	-	62 411	89 506
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	0
Árfolyamváltozás hatása	25 486	668 410	-	52 195	-	-	746 091
2025. június 30.	968 637	25 418 149	322 054	1 996 592	125 831	311 959	29 143 221
<i>Valós érték különbözet</i>							
2024. január 1.	475 009	3 460 553	-	-	-	-	3 935 562
Növekedések	-	2 758 591	-	-	-	-	2 758 591
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
Árfolyamváltozás hatása	-31 633	-230 456	-	-	-	-	-262 089
2024. december 31.	443 376	5 988 688	-	-	-	-	6 432 064
Növekedések	-	415 349	-	-	-	-	415 349
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	0
Árfolyamváltozás hatása	11 982	161 828	-	-	-	-	173 810
2025. június 30.	455 358	6 565 865	-	-	-	-	7 021 223
<i>Halmozott értékcsökkenés</i>							
2024. január 1.	-	-	-243 900	-31 371	-95 882	-132 518	-503 671
Éves értékcsökkenés	-	-544 151	-24 452	-298 181	-8 920	-71 057	-946 761
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
2024. december 31.	-	-544 151	-268 352	-329 552	-104 802	-203 575	-1 450 432
Éves értékcsökkenés	-	-298 344	-8 582	-145 345	-7 766	-60 680	-520 717
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
Árfolyamváltozás hatása	-	-14 704	-	-8 905	-	-	-23 609
2025. június 30.	-	-857 199	-276 934	-483 802	-112 568	-264 255	-1 994 758
Nettó érték 2024. január 1.	1 485 450	29 010 550	78 154	2 140 472	29 949	42 213	32 786 788
Nettó érték 2024. december 31.	1 386 526	30 180 038	53 702	1 601 988	21 029	45 973	33 289 256
Nettó érték 2025. június 30.	1 423 994	31 126 814	45 120	1 512 790	13 263	47 704	34 169 686

5. Befektetési célú ingatlanok

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

	2025. június 30.	2024. december 31.
Befejezett befektetési célú ingatlanok	111 155 265	107 950 162
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	19 634 392	13 733 253
Befektetési célú telkek valós értéken	16 010 518	15 982 500
Összesen	146 800 175	137 665 915

A befektetési célú ingatlanokra hitelfelvételi költségeket aktivált a Csoport, mind 2025. első félévében, mind 2024-ben. Az aktiválási ráta 5,75 % volt 2025-ben (5,75% 2024-ben), értékük 2025. június 30-án 4.213.914 EUR (2024. december 31-én 3.866.106 EUR) volt.

A befektetési célú ingatlanok mozgását a következő táblázat foglalja össze:

KOPASZI GÁT ZRT.

ÉVKÖZI KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ (nem auditált)

A 2025. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ PÉNZÜGYI IDŐSZAKRA

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

	Jegyzet	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befektetési telkek	Befektetési célú ingatlanok összesen
2024. január 1.		99 303 544	8 762 338	19 830 000	127 895 882
Beruházás		1 264 746	971 668	-	2 236 414
Bérleti díj mentes időszak módosítás		597 210	-	-	597 210
Átsorolás befejezett befektetési célú ingatlanba		1 353 518	-1 353 518	-	-
Átsorolás készletből		-	5 826 009	-	5 826 009
Árfolyamkülönbözet		-607 131	-	-	-607 131
Valós érték átértékelés eredménnyel szemben		6 038 275	-	-3 847 500	2 190 775
Térítés nélküli átadás		-	-473 244	-	-473 244
2024. december 31.		107 950 162	13 733 253	15 982 500	137 665 915
Beruházás		2 878 333	5 901 139	-	8 779 472
Felújítások kiszámlázása bérlőknek		-	-	-	-
Bérleti díj mentes időszak módosítás	5.2	-137 450	-	-	-137 450
Átsorolás befejezett befektetési célú ingatlanba	5.2, 6	-	-	-	-
Átsorolás készletekből		809 843	-	-	809 843
Árfolyamkülönbözet		-68 988	-	-	-68 988
Valós érték átértékelés eredménnyel szemben	26	-276 635	-	28 018	-248 617
2025. június 30.		111 155 265	19 634 392	16 010 518	146 800 175

5.1 Befejezett befektetési célú ingatlanok

A Csoport befejezett befektetési célú ingatlanai a következőkből tevődtek össze:

	2025. június 30.	2024. december 31
Kopaszi-gáton lévő vendéglátó egységek	5 344 353	5 343 035
Bpart Aspius Kft. irodaháza	67 000 000	67 000 000
BudaPart Silurus Kft. irodaháza	29 195 937	26 750 000
Lakóépületek aljában lévő üzletek, tárolók és parkolók	9 614 975	8 857 127
Összesen	111 155 265	107 950 162

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
2024. január 1.	-	1 587 369	4 469 712	-1 449 958	4 607 123
Fejlesztés	-	-	285 273	-	285 273
Valós érték különbszet	-	-	-	450 640	450 640
Csökkenés	-	-	-	-	-
2024. december 31.	-	1 587 369	4 754 985	-999 319	5 343 035
Fejlesztés	-	-	1	-	1
Valós érték különbszet	-	-	-	1 317	1 317
Csökkenés	-	-	-	-	-
2025. június 30.	-	1 587 369	4 754 986	-998 002	5 344 353

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 bérbe ad. A földnyelv, az öböl, illetve az öböl melletti közpark telkei forgalomképtelenek, amelyek ugyan a Csoport tulajdonában állnak, de amelyeket a Csoport nem értékesíthet, ezért ezen telkeknek mind a könyv szerinti, mind a valós értéke nulla.

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

	Telek bekerülési értéke	Telek bekerülési értékében foglalt valós érték különbség	Irodaház bekerülési értéke	Egyéb gépek, felszerelések bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbség	Bérleti díj mentes időszak módosít ás	Befejezett befektetési ingatlan összesen
Bpart Aspius Kft.							
2024. január 1.	3 155 810	1 944 190	49 580 112	124 798	8 840 629	504 461	64 150 000
Növekedés	-	-	267 067	-	-	378 519	645 586
Valós érték különbség	-	-	-	-	2 204 413	-	2 204 413
2024. december 31.	3 155 810	1 944 190	49 847 179	124 798	11 045 042	882 980	67 000 000
Csökkenés	-	-	-	-	-	-96 016	-96 016
Valós érték különbség	-	-	-	-	96 016	-	96 016
2025. június 30.	3 155 810	1 944 190	49 847 179	124 798	11 141 058	786 964	67 000 000

A Bpart Aspius Kft. tulajdonában álló irodaház 2021. június 30-án kapta meg a használatbavételi engedélyt. A fordulónapon az irodaterületek 100%-a bérbe volt adva.

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

	Telek bekerülési értéke	Irodaház bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbség	Bérleti díj mentes időszak módosítás	Befejezett befektetési ingatlan összesen
BudaPart Silurus Kft.					
2024. január 1.	1 094 915	20 873 239	1 448 210	83 636	23 500 000
Növekedés	-	712 406	-	218 691	931 097
Valós érték különbség	-	-	2 318 903	-	2 318 903
2024. december 31	1 094 915	21 585 645	3 767 113	302 327	26 750 000
Növekedés	-	2 529 513	-	-	2 529 513
Csökkenés	-	-	-	-41 434	-41 434
Valós érték különbség	-	-	-42 142	-	-42 142
2025. június 30.	1 094 915	24 115 158	3 724 971	260 893	29 195 937

A BudaPart Silurus Kft. tulajdonában álló irodaház 2023. április 28-án kapta meg a használatbavételi engedélyt. Az addig fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanként nyilvántartott irodaház ezzel a dátummal sorolódott át a befejezett befektetési ingatlanok közé. A fordulónapon az irodaház az irodaterületek 95%-ára rendelkezett aláírt bérleti szerződéssel.

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

	Üzlethelyiségek, tárolók és parkolóhelyek bekerülési értéke	Valós érték átértékelési különbség készletben	Összesen
2025. június 30.			
BudaPart Ballerus Kft.	6 337 153	3 277 822	9 614 975
Üzletek összesen	6 337 153	3 277 822	9 614 975
2024. december 31.			
BudaPart Ballerus Kft.	4 041 908	3 135 110	7 177 018
BudaPart Tilia Kft	1 353 518	326 591	1 680 109
Üzletek összesen	5 395 426	3 461 701	8 857 127

A BudaPart Tilia Kft. által fejlesztett lakóépület aljában lévő üzletek 2024. folyamán készültek el végleg, így át lettek sorolva a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok közül a befejezett befektetési ingatlanok közé, majd 2025. első félévében el lettek adva a Budapest Ballerus Kft-nek. A BudaPart Albellus, - Stellata, valamint a Bpart Gavia, - Tower projektársaságok 2024 során beolvadtak a BudaPart Ballerus Kft-be, mely a továbbiakban az üzlethelyiségek és a hozzá kapcsolódó parkolók, tárolók bérbeadását egységesen kezeli.

8

5.2 Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok

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

Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Kopaszi Gát Zrt.	BudaPart Tilia Kft.	BudaPart Amarus Kft.	Összesen
2024. január 1.	7 079 849	1 682 489	-	8 762 338
Növekedés	827 395	144 273	-	971 668
Térítés nélküli átadás	-	-473 244	-	-473 244
Átsorolás készletekből	-	-	5 826 009	5 826 009
Átsorolás befejezett befektetési ingatlanok közé	-	-1 353 518	-	-1 353 518
2024. december 31	7 907 244	-	5 826 009	13 733 253
Növekedés	1 765 559	-	4 135 580	5 901 139
2025. június 30.	9 672 803	-	9 961 589	19 634 392

- A Kopaszi Gát Zrt.-ben nyilvántartott befejezetlen beruházások olyan infrastrukturális és közműberuházások, amelyek a tervezett további társasház és irodaprojektek megvalósításához szükségesek vagy még önálló projektcégre nem kiszervezett fejlesztés előkészítési kiadások. Ezeket a tételeket a Kopaszi Gát Zrt. vagy még nem számlázta át a már fejlesztés alatt álló projektcégekbe, vagy a kapcsolódó projekt még olyan fázisban van, hogy nincs még hozzá külön projektcég.
- A BudaPart Tilia Kft. által fejlesztett lakóépület aljában lévő üzlethelyiségeket 2024 első félévében készültek el végleg, így át lettek sorolva a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok közül a befejezett befektetési ingatlanok közé. A lakóépület aljában elkészült egy orvosi rendelő is, amelyet a társaság szerződés alapján térítés nélkül átadott a XI. kerületi Önkormányzatnak a hozzá tartozó parkolókkal és tárolókkal együtt.
- A BudaPart Amarus Kft. által eladásra fejlesztett irodaépületek aljában lévő üzlethelyiségek, amelyek a tervek szerint tartósan a Csoport tulajdonában lesznek és amelyeket bérbeadás útján kíván hasznosítani a Csoport 2024 év végén át lettek sorolva a készletek közül a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok közé.

5.3 Befektetési célú telkek

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

	2025. június 30.	2024. december 31.
Kopaszi Gát Zrt. befektetési célú telkek könyv szerinti értéken	6 816 269	6 816 269
Valós értékre való ártérítelés	9 194 249	9 166 231
Kopaszi Gát Zrt. befektetési célú telkek valós értéken	16 010 518	15 982 500

6. 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 értékbecslő az értékbecslők országos egyesületének tagjai, továbbá az ingatlanok értékbecslése terén megfelelő képzettséggel és tapasztalattal rendelkeznek. Az alább felsorolt eszközök 2025. június 30-i valós értékét az ESTON által 2024. december 31-i állapotra készített értékelés alapján határoztuk meg, tekintettel arra, hogy az ESTON értékelés 2025. áprilisában véglegesítődött és véleményünk szerint a valós értékekben nem következett be olyan jelentős változás, amely új értékelést tett volna szükségessé.

6.1. Telkek valós értéke

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

	2025. június 30.	2024. december 31.
Beszerzési érték		
Befektetési célú fejlesztési telkek	6 816 269	6 816 269
Társasház fejlesztési telkek	10 560 428	12 988 465
Telkek beszerzési értéke összesen	17 376 697	19 804 734
Valós érték különbözet		
Befektetési célú fejlesztési telkek	9 194 249	9 166 231
Társasház fejlesztési telkek	4 901 630	5 279 035
Telkek valós érték különbözete összesen	14 095 879	14 445 266
Befektetési célú fejlesztési telkek	16 010 518	15 982 500
Társasház fejlesztési telkek	15 462 058	18 267 500
Telkek valós értéke összesen	31 472 576	34 250 000

6.2. 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 becsült 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 generálkivitelezői költségeket emelték meg átlagosan 15-18%-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 összevetésre került a megvalósult projektek fajlagos profittartalmával.
- A fenti módszerrel az értékbecslő meghatározta
 - minden egyes irodafejlesztési, illetve társasházfejlesztési projektre jutó négyzetméterenkénti fajlagos profittartalmat; illetve
 - a fajlagos négyzetméter profittartalomból a bruttó szint feletti ráépítési lehetőséggel szorozva meghatározta az egyes projektek teljes várható profitját.
- Az egyes projektek tervezett időbeli sorrendje alapján meghatározták a projektenként várható profit jelenértékét. Az értékelés során a fejlesztési telkek értékelését egyenként végezték el, aminek eredményeként megkapták a telekre építhető iroda bérbeadásából és a felépített lakások értékesítéséből realizálható profit tartalmát. A profittartalom a telek előkészítési, építési hard- és soft költségeinek, valamint a kialakuló termékek piaci értékesítésekor elérhető bevétel különbségeként értelmezhető. A megállapított becsült 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 2024. december 31-i értékbecslés folyamán:

Ingatlanok típusa:	Fejlesztési telkek
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi-gáton található, egy egységgént kezelt ingatlanfejlesztési terület
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület (projekt telkek)	70 861 m ²
Fejlesztési potenciál	204 231 m ²
Vizsgált projektek száma:	10
Megvalósítási időhorizont:	5 év
Diszkontráta	7,5%

- 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 egységgént 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%

A telkek számának csökkenése 2023 és 2024 között abból fakad, hogy a Kopaszi Gát Zrt. egy telket apportált 2024 folyamán a BudaPart Kerria Kft-be, amelyet nem a fejlesztési telkek között, hanem készletként, a fejlesztés alatt álló lakóépületek részeként mutat be.

6.3. 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 6,2 % nettó hozam mellett (5,91% nettó hozam mellett 2023-ban). Megjegyzendő, hogy a feltüntetett hozam adatok nem a headline bérleti díjbevételekre, hanem a nettó működési egyenlegre lettek kivetítve, így ezek a hozamok alacsonyabbal a rendszerint piacon publikált headline bérleti díjbevételek alapú hozamoknál. A számítás alapvetően a következő két paraméteren alapul:

- 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 (92% 2024-ben és 95% 2023-ban) és átlag bérleti díj becsléssel számoltak.

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

6.4. A BudaPart Barbus Kft. és a BudaPart Silurus Kft. befektetési ingatlanainak valós értéke

A BudaPart Barbus Kft. és a BudaPart 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 szálloda projekt a BudaPart Barbus Kft. telekrészén, míg az iroda a BudaPart Silurus Kft. telekrészén valósult meg. A Budapest Barbus Kft. által tulajdonolt hotelt a saját használatú ingatlanok között, a valós értékén mutatjuk be. Erről részletesen lásd a 2.9 pontot.

Hotel

A hotel értékét hozamszámítással határozták meg, a négycsillagos hotelekre jellemző bevételek és költségek figyelembevételével. Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2024. 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 becsült értéke	171 768 EUR (68 686 869 Ft)
Alkalmazott diszkont ráta (szálloda):	7,3%

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 becsült értéke	164 788 EUR (62 621 212 Ft)
Alkalmazott diszkont ráta (szálloda):	6,95%

Irodaház

Az irodaház jelenleg feltöltés alatt áll, a mérlegfordulónapon a területek 36%-a volt birtokba adva. A tárgyidőszakban aláírásra került egy 4 092 m²-re vonatkozó bérleti szerződés, melyet a bérlet a mérlegfordulót követően vett birtokba, így az irodaterületek 95%-a használatba került. Az irodaépület értékét hozamszámítással határozták meg, a számításban a bérleti díjmentes, 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 2024. 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):	18,14 €/hó/m ²
Alkalmazott diszkont ráta (iroda):	6,5%

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%

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 jelentőségét.

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

Ebbe a csoportba a már elkészült társasházak aljában található üzlethelyiségek és a hozzájuk tartozó parkolók, illetve tárolók tartoznak. Az épületek rendelkeznek társasházi alapító okirattal, az egységek önálló társasházi albetétek. Az értékelés során az értékesítő a következőket vette figyelembe:

- A BudaPart üzlethelyiségeinek bérleti díja még változik, alakulóban van az a szolgáltatási mix, ami majd a végleges bérleti 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 közép-távú 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 módszerrel határozták meg a nettó jelenértéket 7,7%-7,8% elvárt hozam mellett (6,4%-9% 2023-ban). A számítás alapvetően a következő két paraméteren alapul:
 - 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 (100% 2023-ban) 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 árának átlagát vették.

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

Az ebbe a csoportba tartozó ingatlanok a Kopaszi-gát felépítményes, bérbeadással hasznosított részei. Az épületek nagyrészt bérbe adtak, egy kisebb részük kiadásra vár. Funkciójuk vendéglátó, 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 értékesítő a következőket vette figyelembe, hogy

- A Kopaszi-gát vendéglátóhelyiségei közül az elmúlt évben több újra ki lett adva, így az árbevétel jelentősen növekedett az előző évhez képest.
- A Kopaszi-gát parkja rendszeres filmforgatások és egyéb események helyszíne, így jelentős az épületekhez nem köthető bérleti díj bevétel is.
- A Kopaszi-gát ingatlanfejlesztés még zajlik, így még alakulóban van az a szolgáltatási mix, ami majd a végleges bérleti állománya lesz a negyednek. A kivitelezés alatt álló hat irodaépületnek köszönhetően várhatóan jelentősen bővül a vásárlószám, így a közép-távú kilátások javulnak.

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

A Kopaszi Gát Zrt. bérbeadott épületeinek és építményeinek 2024. 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:	a jellemző díjtartomány 16-30 €/m ² /hó
Hozam	Jellemző hozamráta: 8.5% - 12% az ingatlan jellegétől és a bérleti szerződés paraméterei alapján

A Kopaszi Gát Kft. bérbeadott épületeinek és építményeinek 2023. 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:	0,903 €/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

7. 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:

	2025. június 30.	2024. december 31.
Kulcsrakész értékesítendő ingatlanok	4 477 475	8 206 241
Fejlesztés alatt álló értékesítésre készített irodaházak	343 483 868	197 995 031
Fejlesztés alatt álló értékesítésre készített társasházi ingatlanok	43 810 658	20 901 627
Szállodai készletek	395 857	406 619
Készleten lévő értékesítendő ingatlanok	392 167 858	227 509 518

A fejlesztés alatt álló, értékesítésre készített irodaházak a Budapest Amarus Kft. által fejlesztett irodaházak, amelyek kivitelezése 2024 során folytatódott.

A készleten lévő értékesítésre készített ingatlanok mozgását az alábbi táblázat foglalja össze:

Jegyzet	Kulcsrakész értékesítendő ingatlanok	Fejlesztés alatt álló, értékesítésre készített irodaházak	Fejlesztés alatt álló, értékesítésre készített társasházi ingatlanok	Vásárolt szállodai készletek	Készletek összesen
2024. január 1	31 805 386	93 700 394	31 516 806	360 981	157 383 567
Fejlesztés	-	115 552 810	19 584 318	-	135 137 128
Vásárlás	-	-	-	3 774 532	3 774 532
Térítés nélküli átadás	-29 893	-	-	-	-29 893
Átsorolás fejlesztés alatt állóba befektetettbe	32 427 102	-	-32 427 102	-	-
Átsorolás fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok közé	-	-5 826 009	-	-	-5 826 009
Átsorolás telkekből	-	-	4 326 470	-	4 326 470
Értékesítés/felhasználás	-54 677 463	-	-	-3 728 894	-58 406 357
Árfolyamhatás	-1 318 891	-5 432 163	-2 098 866	-	-8 849 920
2024. december 31.	8 206 241	197 995 031	20 901 627	406 619	227 509 518
Fejlesztés	-	149 081 089	8 304 349	-	157 385 438
Vásárlás	-	-	-	1 501 843	1 501 843
Átsorolás készletből befektetett befektetési ingatlanok közé	-809 843	-	-	-	-809 843
Átsorolás telkekből	-	-	5 244 669	-	5 244 669
Értékesítés/felhasználás	-3 045 058	-	-	-1 512 605	-4 557 663
Árfolyamhatás	126 135	5 202 951	564 810	-	5 893 896
2025. június 30.	4 477 475	352 279 071	35 015 455	395 856	392 167 858

8. Vevő- és lízingkövetelések

	2025. június 30.	2024. december 31.
Vevő és lízingkövetelések harmadik felektől	1 521 608	2 069 153
Vevő és lízing követelések harmadik felektől – értékvesztés	-25 298	-43 141
Összesen:	1 496 310	2 026 012

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:

	2025. június 30.	2024. december 31.
Nem lejárt	647 445	1 104 673
> 30 nap késedelem	349 259	378 584
31-90 nap késedelem	370 819	270 876
91-180 nap késedelem	47 668	147 399
181-360 nap késedelem	44 241	76 760
360 < nap késedelem	36 878	47 720
Összesen:	1 496 310	2 026 012

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

9. Adókövetelések

	2025. június 30.	2024. december 31.
Társasági adó	871 247	701 910
Innovációs járulék	37 401	14 424
Helyi iparűzési adó	77 992	100 326
Összesen	986 640	816 660

10. Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek

	2025. június 30.	2024. december 31.
BudaPart Kerria Kft.	157 169	62 000
Összesen	157 169	62 000

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.

11. Adott előlegek

	2025. június 30.	2024. december 31.
Szállítóknak adott előlegek	90 836	127 847
Irodafejlesztésre szállítóknak adott előlegek	2 970	24 941
Összesen	93 806	152 788

12. Egyéb követelések

	2025. június 30.	2024. december 31.
Elszámoló számla fedezetkezelővel	30 316 343	15 424 303
Adott kaució	10 096	4 381
Működési költségek elhatárolása	151 238	260 638
Általános forgalmi adó követelés	1 032 449	886 525
Egyéb adókövetelés	11 898	3 730
Egyéb	356 007	501 469
Összesen	31 878 031	17 081 046

13. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

	2025. június 30.	2024. december 31.
Házipénztár	979	1 186
Bankszámlák	167 048 882	129 396 809
Korlátozott felhasználású bankszámlák	3 285 504	3 612 797
Összesen	170 335 365	133 010 792

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

14. Kötvénykötelezettség

14.1. Kötvénykibocsátás

A Kopaszi Gát Zrt. 2022. január 31-én a Növekedési Kötvényprogram keretében 34.450 millió forint (84.005.950 EUR) névértékű kötvényt bocsátott ki további növekedésének finanszírozásához, amellyel stabil forrást biztosít a Csoport már folyamatban lévő, és jövőbeni beruházásaihoz is. A Kopaszi Gát Zrt. a bevont forrást részben EXIM Bank Zrt.-től felvett, illetve tulajdonosi hitelei refinanszírozására fordította, melynek eredményeképpen a hitelek és kölcsönök összege csökkent, valamint növekedett Csoport kötvényekkel kapcsolatos kötelezettsége a mérlegben. A kötvények 2022. április 27-én bevezetésre kerültek az BÉT Xbond piacra. A kötvény fő paramétereit a következő táblázat foglalja össze:

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

14.2. Kötvénykötelezettség

	2025. június 30.	2024. december 31.
Kötvény - tőketartozás	86 275 983	84 005 950
Kötvény - kamattartozás	1 960 285	4 559 047
Kötvényamortizáció	424 049	454 344
Kötvény - kezdeti valós érték különbözet	-3 202 587	-3 136 099
Kötvénykötelezettségek	85 457 730	85 883 242

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

15. Hitelek és kölcsönök

	2025. június 30.	2024. december 31.
Bankhitelek	89 681 815	78 218 834
Anyavállalati kölcsön	12 080 198	12 080 198
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	101 762 013	90 299 032
Bankhitelek	2 547 755	2 205 725
Anyavállalati kölcsön	304 487	305 367
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	2 852 242	2 511 092
Bankhitelek összesen	92 229 570	80 424 559
Anyavállalati kölcsönök összesen	12 384 685	12 385 565
Hitelek és kölcsönök összesen	104 614 255	92 810 124

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

15.1. Beruházási és fejlesztési bankhitelek

A Csoport a következő hosszú lejáratú beruházási és fejlesztési bankhitelekkel rendelkezett:

	Bpart Aspius Kft. beruházási hitel	BudaPart Barbus Kft. Beruházási hitel	BudaPart Silurus Kft. Beruházási hitel	BPart Lucius Kft. Beruházási hitel	BudaPart Carassius Kft. Beruházási hitel	BudaPart Kerria Kft Beruházási hitel	BudaPart Kerria Kft Projekt hitel	Összesen
Folyósítási deviza	EUR	EUR	EUR	HUF	HUF	HUF	HUF	
Lejárat	2033.09.30	2033.12.17	2026.12.16	2025.05.31	2025.05.31	2026.12.31	2026.12.31	
Bruttó								
2024. január 1.	42 399 199	19 208 859	-	23 064 962	22 687 309	-	-	107 360 329
Folyósítás	-	2 584 318	291 706	-	-	5 442 291	-	8 318 315
Törlesztés	-	-	-	-23 064 962	-22 687 309	-	-	-45 752 271
Árfolyamkülönbözet	-	24 842	-	-	-	-	-	24 842
Átsorolás rövid lejáratú hitelek közül/(közé)	-1 251 969	-952 573	10 665 661	-	-	-	-	8 461 119
2024. december 31.	41 147 230	20 865 446	10 957 367	-	-	5 442 291	-	78 412 334
Folyósítás	-	-	3 889 840	-	-	4 428 177	14 519 493	22 837 510
Törlesztés	-	-	-	-	-	-10 017 531	-	-10 017 531
Árfolyamkülönbözet	-	-247 567	-	-	-	147 063	-	-100 504
Átsorolás rövid lejáratú hitelek közül/(közé)	-652 103	-620 516	-	-	-	-	-	-1 272 619
2025. június 30.	40 495 127	19 997 363	14 847 207	-	-	-	14 519 493	89 859 190
Hitel felvételi költségek								
2024. január 1.	-215 000	-	-	-	-	-	-	-215 000
Új hitelfelvételi költség	-	-	-	-	-	-	-	-
Éves amortizáció	21 500	-	-	-	-	-	-	21 500
2024. december 31.	-193 500	-	-	-	-	-	-	-193 500
Új hitelfelvételi költség	-	-	-	-	-	-	-	-
Éves amortizáció	16 125	-	-	-	-	-	-	16 125
2025. június 30.	-177 375	-	-	-	-	-	-	-177 375
Nettó								
2024. január 1.	42 184 199	19 208 859	-	23 064 962	22 687 309	-	-	107 145 329
2024. december 31.	40 953 730	20 865 446	10 957 367	-	-	5 442 291	-	78 218 834
2025. június 30.	40 317 752	19 997 363	14 847 207	-	-	-	14 519 493	89 681 815

- A táblázatban felsorolt bankhitelek évi kamatlába bázis kamat + 2,25% és 2,45% között mozog, a fixált bankhitelek esetében pedig a teljes kamatterher 6 – 6,52% között.
- 2024 során a BudaPart Barbus Kft. működésének felfutó szakasza miatt banki felmentést kapott a kovenánsok teljesítésének kötelezettsége alól. A BudaPart Silurus Kft. esetében a szintén felfutó működés következtében nem valósult meg a kovenánsok teljesítése, amit a bank előzetes egyeztetéseket követően elfogadott. A konvenáns sértések nem veszélyeztetik a Csoport működését.
- A Bpart Aspius Kft. az előírt kovenánsokat teljesítette.
- A BPart Lucius Kft. illetve a BudaPart Carassius Kft. 2024 februárjában, illetve márciusában – a lejáratú idő vége előtt - visszafizette a beruházási hiteleit.
- A bankok által előírt csoport szintű kovenánsok mind 2025. június 30-án, mind 2024. december 31-én teljesültek.
- A biztosítékkal fedezett hitelek meghatározott beruházási projektekhez lettek igénybe véve, melyekre a biztosítékot a finanszírozott eszközök jelentik.

KOPASZI GÁT ZRT.
ÉVKÖZI KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ (nem auditált)
A 2025. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ PÉNZÜGYI IDŐSZAKRA
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A tulajdonostól kapott kölcsön az alábbiak szerint változott 2024-ben és 2025. első félévében:

Sinus Zrt.	Tőke	Elhatárolt kamat	Összesen
2024. január 1.	19 080 198	634 789	19 714 987
Törlesztés	-7 000 000	-	-7 000 000
Kamatfizetés	-	-1 338 298	-1 338 298
Időszaki kamat	-	1 008 876	1 008 876
Tőkésített kamat	-	-	-
2024. december 31.	12 080 198	305 367	12 385 565
Törlesztés	-	-	-
Kamatfizetés	-	-305 367	-305 367
Időszaki kamat	-	304 487	304 487
Tőkésített kamat	-	-	-
2025. június 30.	12 080 198	304 487	12 384 685

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

	2025. június 30.	2024. december 31.
Hosszú lejárat	12 080 198	12 080 198
Rövid lejárat	304 487	305 367
Sinus Zrt.-től kapott kölcsön összesen	12 384 685	12 385 565

16. Rövid lejáratú bankhitelek

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

	Folyósítási deviza	Lejárat	2025. június 30.	2024. december 31.
MFB Zrt- Beruházási hitel - BudaPart Barbus Kft.	EUR	2025.12.31	1 261 119	952 573
K&H Zrt- Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft.- tőke	EUR	2025.12.31	1 286 636	1 251 969
Unicredit Zrt - Folyószámlahitel - BudaPart Amarus Kft.	HUF		-	1 103
MBH Zrt - Folyószámlahitel - BudaPart Amarus Kft.	HUF		-	80
Összesen			2 547 755	2 205 725

A Csoport rövid távú bankhitelei az alábbiak szerint alakultak:

	K&H Zrt- Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft. - kamat	MFB Zrt - Beruházási hitel - BudaPart Sílurus Kft.	MFB Zrt - forgóeszkö- z-hitel - BudaPart Barbus Kft.	MFB Zrt- Beruházási hitel - BudaPart Barbus Kft.	Unicredit Zrt - folyószámla hitel - BudaPart Amarus Kft.	MBH Zrt - folyószámla hitel - BudaPart Amarus Kft.	Összesen
2024. január 1.	1 156 218	9 415 696	300 000	914 361	-	-	11 786 275
Átsorolás hosszú lejáratú kötelezettségek közül/(közé)	1 251 969	-10 665 661	-	951 488	-	-	-8 462 204
Felvétel	-	1 249 965	-	-	1 103	80	1 251 148
Törlesztés	-1 156 218	-	-300 000	-913 276	-	-	-2 369 494
2024. december 31.	1 251 969	-	-	952 573	1 103	80	2 205 725
Átsorolás hosszú lejáratú kötelezettségek közül/(közé)	652 103	-	-	620 516	-	-	1 272 619
Felvétel	-	-	-	-	-	-	-
Törlesztés	-617 436	-	-	-311 970	-1 103	-80	-930 589
2025. június 30.	1 286 636	-	-	1 261 119	-	-	2 547 755

17. Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek

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

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

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

	BudaPart Kerria Kft.	BudaPart Tília Kft.	BudaPart Carassius Kft.	BPart Lucius Kft.	BudaPart Amarus Kft.	Összesen
2024. január 1.	-	-	24 983 301	9 217 433	133 235 801	167 436 535
Új befizetés	3 494 512	500 439	19 746 657	34 678 833	68 056 887	126 477 329
Elismerés árbevételként	-	-500 440	-42 552 977	-41 849 070	-	-84 902 487
Árfolyamhatás	-	-	-1 663 766	-613 836	-8 872 857	-11 150 459
2024. december 31.	3 494 512	-	513 215	1 433 360	192 419 832	197 860 918
Új befizetés	2 134 848	-	-559 595	-5 862 119	153 548 106	149 261 240
Elismerés árbevételként	-	-	916 726	5 168 125	-	6 084 851
Árfolyamhatás	94 430	-	13 868	38 733	5 199 624	5 346 655
2025. június 30.	5 723 789	-	884 214	778 099	351 167 562	358 553 664

18. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2025. június 30.	2024. december 31.
Éven túli garanciális visszatartások	351 473	268 702
NKP kötvény prémium érték éven túli lejáratú része	1 985 473	2 108 980
Összesen	2 336 946	2 377 682

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.

19. Céltartalékok

	Jegyzet	2025. június 30.	2024. december 31.
Kopaszi Gát Zrt.		14 940	14 940
Összesen		14 940	14 940
Átsorolás rövidbe		-14 940	-14 940
Éven túl esedékes céltartalékok		-	-

A Kopaszi Gát Zrt. 2021-ben 113.359 EUR összegben képzett céltartalékot veszélyes hulladék elszállításával kapcsolatos kötelezettségekre, amelyet a hosszú távú kötelezettségek között mutatott ki, majd 2024-ben feloldott, miután eleget tett elvárásait a kötelezettségeinek. Továbbá 14.940 EUR értékben (14.940 EUR 2023-ben) vállalkozónak kifizetett előleg fedezetére képzett céltartalékkal rendelkezett, amelyet a rövid lejáratú kötelezettségek között mutat ki.

20. Szállítók

	2025. június 30.	2024. december 31.
Harmadik fél szállítók	58 434 113	11 484 019
Összesen	58 434 113	11 484 019

21. Adófizetési kötelezettségek

	2025. június 30.	2024. december 31.
Társasági adó	255 744	2 626 924
Helyi iparüzési adó	192 059	1 059 804
Innovációs járulék	34 272	166 649
Összesen	482 075	3 853 377

22. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2025. június 30.	2024. december 31.
Elhatárolt működési költségek	502 002	319 393
Elhatárolt bérleti díjak	334 789	1 229 576
Kapott előlegek	104 517	36 423
Bérek és járulékok	92 986	116 754
Egyéb adók és járulékok	166 749	222 576
Garanciális visszatartások	351 473	268 702
NKP Kötvény kibocsátási differenciából adódó költségelhatárolás	474 049	351 497
Összesen	2 026 565	2 544 921

23. Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevétel

	2025. június 30.	2024. június 30.
Számlázott bérleti díj	(a) 3 436 187	2 596 196
Bérleti díjmentes időszakok miatti módosítás	(b) -137 450	109 898
Bérleti díj	3 298 737	2 706 094
Szolgáltatási díj	(c) 1 486 638	1 488 251
Bérlemények egyedi kialakítási díja	(d) 287 003	62 539
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	(e) 6 084 851	74 746 672
Ügyfelekkel kötött szerződésekből származó bevétel	7 858 492	76 297 462
Szállodai szolgáltatás bevételei	(f) 3 012 353	2 257 699
Bérleti díjak, ügyfelekkel kötött szerződések és szállodai szolgáltatások bevétele	14 169 582	81 261 255

- (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 BudaPart Silurus Kft. irodaházainak bérleti díjai.
- (b) A bérbeadott ingatlanok bérlőinek ösztönzőként adott bérleti díj mentes időszak miatti elhatárolás
- (c) A bérbeadott ingatlanokkal kapcsolatos különböző szolgáltatások díjai, jellemzően a továbbszámolt közműköltségek, illetve az ingatlanok fenntartásával, karbantartásával, illetve a bérlők által igényelt egyéb szolgáltatásokkal kapcsolatos díjak.
- (d) A Bpart Aspius Kft. és a BudaPart Silurus Kft. irodaházai bérbevett területeinek egyedi kialakítási 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.
- (f) A BudaPart Barbus Kft. által birtokolt szálloda bevételei

24. Nettó bérleti díj

	2025. június 30.	2024. június 30.
Bérleti díj	3 298 737	2 706 094
Szolgáltatási díj	1 486 637	1 488 251
Bérlemények egyedi kialakítási díja	287 003	62 539
Bérbeadással kapcsolatos bevételek	5 072 377	4 256 884
Szolgáltatási díjak költsége	-1 681 842	-1 428 303
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-287 003	-62 539
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-1 968 845	-1 490 843
Nettó bérleti díj	3 103 532	2 766 041

25. Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek

	2025. június 30.	2024. június 30.
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-287 003	-62 539
Szolgáltatási díjak költsége	-1 681 842	-1 428 303
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-1 968 845	-1 490 843

26. Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége

	Jegyzet	2025. június 30.	2024. június 30.
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel		6 084 851	74 746 672
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke		-3 045 058	-48 167 956
Kulcsrakész ingatlanok értékvesztése		-	-
Kulcsrakész ingatlanok eladásának nyeresége	(a)	3 039 793	26 578 716
Eladott/átadott infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	(b)	-4 443	-563 896
Eladott/átadott infrastruktúrafejlesztés vesztesége		-4 443	-563 896
Egyéb ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos bevételek és költségek	27	100 615	-472 800
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége		3 135 965	25 542 020

- (a) A Csoport a 2024. első félévi bevételek többsége a BudaPart Carassius Kft. és a Bpart Lucius Kft. egységeinek, kisebb részt a BudaPart Tilia Kft. még megmaradt egységeinek az eladásából származott. A 2025. évi első félévi bevételek a BudaPart Carassius Kft. és a Bpart Lucius Kft. még megmaradt egységeinek az eladásából származott.
- (b) A térítés mentesen átadott infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke a BudaPart Tilia Kft. által fejlesztett és szerződés szerint a Budapest XI. Kerületi Önkormányzatnak térítés mentesen átadott orvosi rendelő és a hozzá tartozó parkolóhelyek bekerülési értékét tartalmazza. 2025 első félévében hasonló átadás nem történt.

27. Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek

	Jegyzet	2025. június 30.	2024. június 30.
Közvetítői díj		89 676	77 049
Céltartalék veszélyes hulladék eltávolítási költségeire	19	58 162	167 174
Behajthatatlan követelések visszairása		18 481	-
Nem aktivált infrastruktúra és egyéb projekt költségek		-107 363	-712 621
Nettó infrastruktúra és projekt ráfordítás		-30 720	-545 447
Megtérített kötbér		43 180	-
Fizetett kötbér		-1 521	-4 402
Nettó kötbér bevétel		41 659	-4 402
Összesen		100 615	-472 800

28. Szállodai szolgáltatások eredménye

	2025. június 30.	2024. június 30.
Szállodai szolgáltatások bevételei	3 012 353	2 257 699
Közműdíjak	-201 570	-255 011
Bérek és járulékok	-599 941	-555 898
Étel és ital alapanyagok	-245 875	-103 012
Takarítás és üzemeltetési díj	-72 699	-77 266
Egyéb anyagköltségek és szolgáltatások*	-882 425	-434 335
Szállodai szolgáltatások közvetlen költségei	-2 002 510	-1 425 522
Szállodai szolgáltatások eredménye	1 009 843	832 177

- * Az egyéb szolgáltatások a Radisson franchise- és menedzsment díjait, online foglaláshoz kapcsolódó jutalékokat, turisztikai valamint toborzási költségeket és egyéb kiegészítő szolgáltatásokat foglalnak magukban.

29. Adminisztrációs költségek

	2025. június 30.	2024. június 30.
Szakértői díj*	-302 905	-53 543
Adók	-618 310	-397 313
Követelések értékvesztése	-	-12 409
Közműdíj*	-31 794	-278 770
Audit és egyéb könyvelési díjak	-81 462	-29 262
Jogi költségek	-72 066	-84 434
Bérek és járulékok	-440 152	-454 758
Biztosítás	-19 402	-20 636
Bérleti díjak	-51 591	-67 315
Egyéb*	-305 466	-559 357
Adminisztrációs költségek	-1 923 148	-1 957 796

*Az „egyéb” kategóriából történt belső átcsoportosítások miatt több tétel a szakértői díjaknál, míg a közműdíjak döntő része a szolgáltatási díjak költségei között kerültek megjelenítésre.

30. Pénzügyi eredmény

	2025. június 30.	2024. június 30.
Kamatbevételek	4 076 382	6 067 197
Realizált árfolyamnyereség	1 553 248	18 267
Nem realizált árfolyamnyereség	503 066	-
Pénzügyi bevétel	6 132 696	6 085 464
Kamatráfordítás	-4 215 242	-5 254 555
Realizált árfolyamvesztés	-	-434 647
Nem realizált árfolyamvesztés	-	-686 994
Pénzügyi ráfordítás	-4 215 242	-6 376 196
Pénzügyi eredmény	1 917 454	-290 733
Nettó realizált árfolyampozíció:	1 553 248	-416 380
Nettó nem realizált árfolyampozíció:	503 066	-686 994
Nettó árfolyampozíció összesen	2 056 314	-1 103 374

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.

31. Nyereségadók

A nyereségadókból fakadó követelések és adókötelezettségek a következőképpen alakultak:

	2025. június 30.	2024. december 31.
Nyereségadó követelések:	986 640	816 660
Nyereségadó kötelezettségek:	-482 075	-3 853 377
Nyereségadók nettó egyenlege	504 565	-3 036 717

	2025. június 30.	2024. december 31.
Halasztott adó követelés	192 143	118 634
Halasztott adó kötelezettség	-2 685 759	-2 630 098
Nettó halasztott adó összesen	-2 493 616	-2 511 464

A jövedelemadó a 2025. és 2024. június 30-án végződő időszakokban az alábbi elemekből állt:

	2025. június 30.	2024. június 30.
Társasági adó	718 792	2 600 475
Helyi iparüzési adó	290 475	1 001 832
Innovációs járulék	43 572	129 851
Halasztott nyereségadó	-33 254	71 445
Jövedelemadók összesen	1 019 585	3 803 604

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



32. 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 áraknak. Az árképzés megfelel az OECD Irányelveknek a szokásos piaci feltételeknek megfelelően.

32.1. 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, mely EUR-ban denominált, kamata 8%. További részleteket a „17.1 Beruházási és fejlesztési bankhitelek” jegyzet tartalmaz. A kölcsön 2025 júliusában végtörlesztésre került.

33. Kockázatok kezelése

Tőkekockázat

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

	Jegyzet	2025. június 30.	2024. december 31.
Hosszú lejáratú bankhitelek:	15	89 681 815	78 218 834
Rövid lejáratú bankhitelek:	15	2 547 755	2 205 725
Bankhitelek összesen:		92 229 570	80 424 559
Kötvénykötelezettségek:	14	85 457 730	85 883 242
Pénzeszközök és pénzegyenértékesek:	13	-170 335 365	-133 010 792
Nettó idegen tőke:		7 351 935	33 297 009
Saját tőke összesen:		177 593 180	169 876 405
Nettó idegen tőke/ saját tőke:		4%	20%
Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek	17	358 553 663	197 860 918
Nettó idegen tőke ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségekkel együtt		365 905 598	231 157 927
Kiegészített nettó idegen tőke/ saját tőke:		206%	136%

Hitelezési kockázat

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

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

Az irodaházak és egyéb bérbeadandó épületek és építmények esetében a bérlet fizetési kockázatát kezeli a Csoport. A bérletet minden esetben céginformációs adatbázisból, historikus pénzügyi beszámolójuk-, nyilvánosan elérhető adatok-, versenyhelyzetük-, piaci pozíciójuk alapján előminősíti és csak ezt követően köt velük előbérleti szerződést, 3 havi bérleti díjnak megfelelő kaució vagy bankgarancia biztosításával együtt. Az irodaházak többségében multi-tenant jellegűek, azaz több bérlet részére adja ki a Csoport az irodaházakat, ezzel porlasztva a bérleti kockázatot. A bérlet bonitätsvizsgálata, 3 havi kaució és a több bérlet bérbeadási stratégia megfelelő szintre mérsékli a bérlet esetleges nemfizetési kockázatát. A bérlet minden esetben előre fizetik ki a bérleti díjakat.

A társasházfejlesztési projekteknél a vevők fizetési kockázatát megfelelően kezeli a Csoport. A társasház projekteknél rendszerint egy társasházban 100-200 lakásegységet értékesít a Csoport, így a vevőkockázat megfelelően porlasztott. Vevőkoncentráció nem jellemző, általában legfeljebb 1-2 lakást vásárol egy vevő. A vevőktől jellemzően 20% foglalót és előleget kér a Csoport el előre az adásvételi 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 megvalósításához szükséges forrást a Csoport minden esetben megfelelően biztosítja tőkéből, tagi kölcsönből és bankhitelből.

A Csoport mind 2025. június 30-án, mind 2024. december 31-én megfelelt minden előírt mutatónak.

Földrajzi terület kockázata

A Csoport kizárólag Magyarország területén működik.

Országkockázat

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

Árfolyamkockázat

A Kopaszi Gát Zrt. és iroda fejlesztésre alapított projektársaságainak könyvelési pénzneme az EUR. Ezen társaságok bérleti szerződéseiket, telek értékeítéssel 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 szabályzóváltozás 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.

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

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

35. Mérleg fordulónap utáni események

A Kopaszi Gát Zrt. a fennálló kölcsönszerződés keretében a Sinus Investment Zrt. részére végtörlesztette a 12.080.198 EUR összegű tőke- és az ahhoz kapcsolódó kamattartozást. A teljesítéssel a kölcsönügylet lezárásra került.

36. 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.

37. A konszolidált pénzügyi kimutatások jóváhagyása

A Kopaszi Gát Zrt. 2025. június 30-án végződő hat hónapos időszakra vonatkozó évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat a vezetőség 2025. szeptember 26-án elfogadta és előterjesztette a tulajdonosok jóváhagyására.

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

Konszolidált üzleti jelentés – 2025.06.30.

A Kopaszi Gát Zrt. a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet előírásaival összhangban teszi közzé a 2025 első félévére vonatkozó konszolidált beszámolóját *(külön mellékelve)*, valamint jelen 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 2025 első félévében 60 fő volt (beleértve a 2023 augusztusában indult BudaPart Barbus Kft. keretein belül működő hotel átlagos létszámát, 41 főt).

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

Az Igazgatóság tagjai:

- Hall Krisztián
- Komondi Zsolt
- Scheer Sándor

A 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 2025. június 30-án és 2024. december 31-én:

Leányvállalat neve	Alapítás dátuma	Fő tevékenysége	Adószám	Tulajdoni hányad		Szavazati arány	
				%		(%)	
				2025.06.30	2024.12.31	2025.06.30	2024.12.31
Bpart Aspius Kft.	2017.09. 01.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26142311-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Ballerus Kft.	2018. 01. 19.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26250140-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Silurus Kft.	2018.06. 18.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26375164-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Barbus Kft.	2018.06.18.	Szállodai szolgáltatás	26375140-2-43	100%	100%	100%	100%
BPart Lucius Kft.	2018.06.18.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26375157-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Carassius Kft.	2020.09.02.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776949-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Tilia Kft.	2020.09.02.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776956-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Kerria Kft. (korábban BudaPart Asset Management Kft.)	2021.05.19.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	27427989-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Társasházkezelő Kft.	2022.11.22.	Ingatlankezelés	32170140-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Amarus Kft.	2023.05.25.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	32296536-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Juniper Kft.	2025.03.27	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	32797642-2-43	100%	0%	100%	0%

2. A Cégcsoport üzleti környezete

A Cégcsoport tevékenysége és eredményessége kitett az ingatlanpiac különböző szegmenseit befolyásoló globális makrogazdasági környezet, illetve a magyarországi piaci, gazdasági környezet alakulásának. 2025 első félévének tekintetében az alábbi jelentős események esetleges hatását szükséges kiemelni:

Orosz-ukrán háború

Az Oroszország és Ukrajna között kialakult konfliktussal kapcsolatos 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. A háború által kifejtett hatások a piaci szereplőket egységesen érintik, így a Cégcsoport piaci pozícióját nem befolyásolták.

Pénzügyi környezet változása (infláció, kamatszintek)

Az infláció a 2022-2023-as megugrást követően a forint és az euró tekintetében is stabilizálódott, csakúgy, mint a projektek finanszírozása kapcsán mérvadó euribor és bubor. Azonban ezek a szintek a korábban megszokott mérték felett maradtak, így a projektek esetében magas finanszírozási költséggel kellett számolni. Hasznosítási oldalon a pénzügyi környezet elsősorban a lakóingatlan kereslet kapcsán volt érdekes, tekintettel arra, hogy ugyan 2025 H1-ben még a lakásvásárlók számára a hitelfelvételi lehetőségek jellemzően a 6% p.a. feletti tartományban mozogtak, ugyanakkor 2025 H1-ben egyes államkötvények kamatai lefelé jelentősen átárazódtak, így az azokból kiáramló források egy része a lakáspiccon csapódott le, extra befektetői keresletet generálva.

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

3. 2025 első félévének jelentős cégcsoporton belüli eseményei

A Cégcsoport 2025 első félévében a korábbi években lefektetett stratégiai ütemterv szerint folytatta a BudaPart Projekt megvalósítását az alábbiak szerint:

- **Lakóingatlan fejlesztések:** Tárgyidőszakban folytatódott a BudaPart Otthonok „K” (BRK) lakóprojekt fejlesztése és értékesítése. 141 lakásból 94 (67%) talált vevőre a mérlegforduló napjáig, a műszaki átadás 2025 negyedik negyedévében várható. 2025 márciusában elindult a BudaPart Otthonok „J” (BRJ) projekt kivitelezése és értékesítése, mely 226 lakást, tárolókat, parkolóhelyeket, valamint földszinti üzlethelyiségeket foglal magában. Az időszak végéig a lakásállomány 30%-a (66/226) került értékesítésre. Mivel a vizsgált időszakban új fejlesztés átadására nem került sor, így a Cégcsoport lakóingatlan-portfólióhoz kapcsolódó eredményességét a korábbi fejlesztésekből fennmaradt lakások értékesítése határozta meg.
- **Kereskedelmi ingatlan fejlesztések:** A korábban fejlesztett BudaPart City irodaház továbbra is 100%-os irodabérbeadottság mellett üzemel. A BudaPart Downtown esetében 2024 decemberében aláírásra került egy 4 092 m² irodaterületre vonatkozó bérleti szerződés, melynek eredményeként az épület irodaterületeinek 95%-a bérbeadásra került. A bérlet a mérlegfordulót követően birtokba vette a bérleményt. A Radisson által üzemeltetett, 2023 augusztusában indult Radisson Hotel BudaPart növekvő kihasználtság mellett működött. Fentiek mellett a Kopaszi Gát Csoport több irodaház fejlesztését kezdte meg 2023-ban, melyek kivitelezése zavartalanul folytatódott 2025 első félévében.
- **Infrastruktúra fejlesztések:** BudaPart projekt infrastruktúrájának fejlesztése a további lakás és iroda fejlesztési ütemek előkészítéseként terv szerint zajlik.

Mérlegfordulónap utáni lényeges események:

- A Kopaszi Gát Zrt. a fennálló tagi kölcsönszerződés keretében a Sinus Investment Zrt. részére végtörlesztette a 12.080.198 EUR összegű tőke- és az ahhoz kapcsolódó kamattartozást. A teljesítéssel a kölcsönügylet lezárásra került.

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 bérbeadási célú irodafejlesztéssel 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 devizakitettséget 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. Bérlő 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 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.

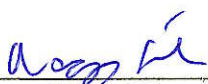
Dolgozóink megfelelő továbbképzéséről folyamatosan gondoskodunk, emellett biztosítjuk részükre a mindenkori speciális munkavédelmi előírásoknak való megfelelést.

6. 2025 első féléves eredményei és kilátásai

A Cégcsoport 2025.06.30-as mérlegfőösszege 793,7 millió EUR, ami 223,7 millió EUR-os növekedést jelent 2024.12.31-hez képest. A mérlegfőösszeg növekedésének meghatározó hányada a hat folyamatban lévő irodaház fejlesztéshez köthető.

A Cégcsoportban 2025 első félévében 5,3 millió EUR adózott eredmény keletkezett. Az adott félévben nem történt lakóprojekt átadás, az eredményt a korábban átadott projektek készleteinek értékesítése, a Cégcsoport bérbeadási tevékenysége és pénzügyi műveletei határozták meg.

Budapest, 2025. szeptember 26.


Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató


Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató