

GOPD Nyrt.

Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

2025. június 30-ra vonatkozóan

az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

Budapest, 2025.09.30

Piukovics Gábor
Igazgatóság elnöke

Tartalomjegyzék

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás.....	5
Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás.....	6
Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás.....	7
Konszolidált Cash Flow Kimutatás.....	8
1. Általános információk	9
1.1. A Csoport tevékenysége.....	9
1.2. A Csoport tagjai	10
1.3. A Csoport struktúrájában bekövetkezett változások.....	11
1.4. Jelentős tárgyévi változások.....	11
2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei	13
2.1. A beszámoló készítés alapja	13
2.2. Lényegességi küszöbérték és hibák.....	14
2.3. Új vagy módosított IFRS standardok.....	14
2.4. Jelentős számviteli becslések és feltételezések.....	15
2.5. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai.....	16
2.5.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek	16
2.5.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés.....	16
2.5.3. Immateriális javak	16
2.5.4. Tárgyi eszközök	17
2.5.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal.....	17
2.5.6. Befektetési célú ingatlanok	17
2.5.7. Készletek	18
2.5.8. Hitelfelvételi költségek	18
2.5.9. Pénzügyi eszközök	19
2.5.10. Pénzügyi kötelezettségek.....	20
2.5.11. Céltartalékok	21
2.5.12. Lízingek.....	21
2.5.13. Szerződéses kötelezettségek	22
2.5.14. Jövedelemadó.....	22
2.5.15. Osztalék.....	22
2.5.16. Mérlegen kívüli tételek.....	22
2.5.17. Értékesítés árbevétele.....	23
2.5.18. Saját termelésű készletek állományváltozása	23
2.5.19. Anyagköltségek.....	24
2.5.20. Igénybe vett szolgáltatások értéke.....	24
2.5.21. Eladott áruk beszerzési értéke.....	24
2.5.22. Egyéb szolgáltatások értéke.....	24
2.5.23. Személyi jellegű ráfordítások	24
2.5.24. Értécsökkenés és amortizációs leírás	24
2.5.25. Egyéb működési bevételek és ráfordítások.....	24
2.5.26. Pénzügyi eredmény.....	24
2.5.27. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	25
3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok	26
3.1. Goodwill.....	26
3.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot).....	26

3.3.	Befektetési célú ingatlanok	27
3.4.	Pénzügyi instrumentumok.....	31
3.5.	Készletek	32
3.6.	Vevői követelések	33
3.7.	Adott kölcsönök.....	34
3.8.	Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	35
3.9.	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	36
3.10.	Saját tőke	36
3.10.1.	Jegyzett tőke és törzsrészesvények alakulása	36
3.10.2.	Tőketartalék.....	37
3.10.3.	Eredménytartalék.....	37
3.10.4.	Egyéb tartalékok és tőkeelemek	37
3.10.5.	Nem ellenőrző érdekelttség	37
3.11.	Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	38
3.12.	Hosszú lejáratú céltartalékok.....	42
3.13.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	42
3.14.	Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	43
3.15.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók).....	44
3.16.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	44
3.17.	Szerződéses kötelezettségek (vevőktől kapott előlegek)	45
3.18.	Pénzügyi instrumentumok valós értéke	45
4.	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő magyarázatok	47
4.1.	Árbevétel és egyéb működési bevételek.....	47
4.1.1.	IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel	47
4.2.	Saját termelésű készletek állományváltozása	48
4.3.	Anyagköltségek	48
4.4.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	48
4.5.	Eladott áruk beszerzési értéke	49
4.6.	Egyéb szolgáltatások értéke	49
4.7.	Személyi jellegű ráfordítások	49
4.8.	Értéksökkenés és amortizáció	50
4.9.	Egyéb működési ráfordítások	50
4.10.	Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége.....	50
4.11.	Pénzügyi instrumentumok ártértékelési nyeresége.....	50
4.12.	Pénzügyi műveletek eredménye	51
4.13.	Nyereségadók	51
4.14.	Egy részesvényre jutó eredmény (EPS)	52
5.	Felvásárlások és értékesítések.....	53
5.1.	2024 során történt felvásárlások	53
5.1.1.	Akvizíciók.....	53
5.2.	2024 során történt értékesítések.....	53
5.2.1.	Ducharlie Estate Kft. értékesítése	53
5.2.2.	Dudolta Estate Kft. értékesítése	53
5.2.3.	Duecho Estate Kft. értékesítése	54
5.2.4.	Dufoxtrot Estate Kft. értékesítése	54
5.2.5.	Dugolf Estate Kft. értékesítése	55
5.2.6.	Duhotel Estate Kft. értékesítése	55

5.2.7.	Duindia Estate Kft. értékesítése	56
6.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	56
6.1.	Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása	56
6.2.	Termékek és szolgáltatások beszerzése.....	57
6.3.	Áruk/szolgáltatások értékesítéséből és beszerzéséből származó év végi egyenlegek.....	57
6.4.	Termékek, szolgáltatások beszerzéséből, követelésekből, kötelezettségekből származó év végi egyenlegek	57
6.5.	Kapcsolt feleknek adott kölcsönök és kapcsolt felektől kapott kölcsönök év végi egyenlegei	57
6.6.	Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók.....	58
6.6.1.	Adott kölcsönök	58
6.6.2.	Kapott kölcsönök.....	58
6.6.3.	Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása	58
6.6.4.	Termékek és szolgáltatások beszerzése.....	58
6.7.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása.....	59
7.	Pénzügyi kockázatkezelés.....	59
7.1.	Pénzügyi kockázatkezelési politika.....	59
7.1.1.	Piaci kockázat	59
7.1.2.	Likviditási kockázat	60
7.1.3.	Hitelezési kockázat	61
7.2.	Tőke kezelése	61
8.	Egyéb kiegészítő információk	62
8.1.	Mérlegen kívüli tételek	62
8.2.	Szegmens információk.....	65
8.3.	Beszámolási időszak utáni események.....	67

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás¹

adatok ezer forintban	Magyarázatok	2024.12.31	2025.06.30
Befektetett eszközök			
Goodwill	3.1	230.995	230.995
Immateriális javak	3.2	15.562	15.293
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	3.2	12.651	12.686
Befektetési célú ingatlanok	3.3	20.305.081	22.545.859
Egyéb részesedés		4.304	4.304
Pénzügyi instrumentumok	3.4	1.153.369	9.852.959
Hosszú lejáratú egyéb követelések		0	0
Befektetett eszközök összesen		21.721.962	32.662.096
Forgóeszközök			
Készletek	3.5	31.249.342	35.985.207
Vevői követelések	3.6	1.091.281	1.048.599
Lízing követelések	3.8	188.059	176.305
Rövid lejáratú adott kölcsönök	3.7	329.000	449.000
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	3.8	11.489.388	18.981.948
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	3.8	477.664	750.921
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.9	2.103.955	877.673
Tényleges adókövetelés		9.652	6.293
Összesen		46.938.343	58.275.946
Értékesítésre tartott befektetett eszközök		1.270.000	0
Forgóeszközök összesen		48.208.342	58.275.945
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		69.930.304	90.938.041
Saját tőke			
Jegyzett tőke	3.10.1	25.000	25.000
Tőketartalék	3.10.2	2.080.000	2.080.000
Eredménytartalék	3.10.3	7.894.462	7.880.189
Egyéb tartalékok és tőkeelemek	3.10.4	0	0
Visszavásárolt saját részvény	3.10.3	-1.102.000	-1.102.000
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen		8.897.462	8.883.189
Nem ellenőrző érdekeltség	3.10.5	7.544.995	7.114.645
Saját tőke összesen		16.442.457	15.997.834
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	3.11	17.588.902	17.991.346
Szerződéses kötelezettségek	3.17	0	14.065.163
Hosszú lejáratú céltartalékok	3.12	22.000	97.000
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.13	10.521.958	8.234.667
Halasztott adókötelezettség		38.457	19.826
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		28.171.317	40.408.002
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú kölcsönök	3.14	4.806.158	3.867.966
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	3.15	320.845	729.322
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3.16	5.167.760	9.373.144
Rövid lejáratú szerződéses kötelezettségek	3.17	15.006.994	20.386.744
Tényleges adókötelezettség		14.773	175.030
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		25.316.530	34.532.205
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		69.930.304	90.938.041

A 9-67. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás²

adatok ezer forintban	Magyarázatok	2024.06.30	2025.06.30
Értékesítés nettó árbevétele (+)	4.1	5.819.451	4.096.716
Egyéb bevételek (+)	4.1	39.803	290.159
Aktivált saját teljesítmények értéke (+/-)	4.2	-666.164	1.750.161
Anyagköltségek (-)	4.3	-10.840	-28.168
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)	4.4	-3.841.175	-3.550.564
Eladott áruk beszerzési értéke (-)	4.5	-3.093.154	-1.116.399
Egyéb szolgáltatások értéke (-)	4.6	-55.014	-76.628
Személyi jellegű ráfordítások (-)	4.7	-180.686	-203.019
Értékcsökkenési és amortizációs leírás (-)	4.8	-1.833	-3.358
Egyéb ráfordítások (-)	4.9	-42.382	-1.560.054
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége/vesztesége (+/-)	4.10	313.944	322.932
Pénzügyi instrumentumok ártértékelési nyeresége (+/-)	4.11	0	128.162
Működési eredmény		-1.718.052	49.941
Pénzügyi műveletek bevételei (+)	4.12	29.441	127.038
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)	4.12	-711.453	-73.997
Pénzügyi műveletek eredménye		-682.012	53.041
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés (+/-)		0	0
Adózás előtti nyereség		-2.400.064	102.982
Adófizetési kötelezettség (-)	4.13	20.920	-177.785
Adózott eredmény		-2.379.144	-74.803
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-2.316.177	-14.273
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		-62.967	-60.530
Egyéb átfogó jövedelem		-598.265	0
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-449.851	0
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		-148.414	0
Teljes átfogó jövedelem		-2.977.409	-74.803
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-2.766.027	-14.273
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		-211.381	-60.530
Egy részvényre jutó eredmény (Ft/db)			
Alap	4.14	-96,51	-0.59
Hígított	4.14	-96,51	-0.59

A 9-67. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás

adatok ezer forintban	Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke						Nem ellenőrző érdekeltség	Saját tőke összesen
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Egyéb tartalékok és tőkeelemek	Visszavásárolt saját részvény	Összesen		
Nyitó egyenleg 2024. január 1.	25.000	2.080.000	9.048.083	360.987	-1.102.000	10.412.070	8.372.200	18.784.269
Tárgyév eredménye	0	0	-1.153.621	0	0	-1.153.621	-121.307	-1.274.928
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	0	0	0	-360.987	0	-360.987	-33.246	-394.223
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	0	0	-1.153.621	-360.987	0	-1.514.608	-154.553	-1.669.161
Osztalékfizetés	0	0	0	0	0	0	-672.652	-672.652
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0	0	0	0	0	0	0	0
Felvásárlás során keletkezett nem ellenőrző részesedés	0	0	0	0	0	0	0	0
Tulajdonosokkal folytatott, közvetlenül a saját tőkében megjelenített tranzakciók összesen	0	0	0	0	0	0	0	0
Záró egyenleg 2024. december 31.	25.000	2.080.000	7.894.462	0	-1.102.000	8.897.462	7.544.995	16.442.457
Nyitó egyenleg 2025. január 1.	25.000	2.080.000	7.894.462	0	-1.102.000	8.897.462	7.544.995	16.442.457
Tárgyév eredménye	0	0	-14.273	0	0	-14.273	-60.530	-74.803
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	0	0	-14.273	0	0	-14.273	-60.530	-74.803
Osztalékfizetés	0	0	0	0	0	0	-370.441	-370.441
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0	0	0	0	0	0	620	620
Záró egyenleg 2025. június 30.	25.000	2.080.000	7.880.189	0	-1.102.000	8.883.189	7.114.645	15.997.834

A Társaság tulajdonosaira jutó saját tőkét és a nem ellenőrző érdekeltséget érintő jelentős változásokhoz kapcsolódó további információk a 3.10. megjegyzésben kerültek bemutatásra.

Konszolidált Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban

	Magyará- zatok	2024.06.30-án	2025.06.30-án
Adózás előtti eredmény		-2.400.064	102.982
<i>Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz:</i>			
Értéksökkenési leírás	3.2	1.833	3.358
Saját tulajdonú ingatlanok ártértékeléséből származó nyereség/veszteség	3.10.4	-598.265	0
Elszámolt értékvesztés (+) és visszairás (-)	3.6, 3.8	2.686.599	642.386
Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés		0	0
Céltartalék	3.12	0	75.000
Befektetési célú ingatlanok valós érték különbözete	4.10	-313.944	-322.932
Egyéb nem pénzmóvgással járó tételek		-20.950	-18.011
Leányvállalat eladásán elért konszolidált szintű (nyereség)/veszteség		0	0
Pénzügyi bevételek és ráfordítások nettó eredménye	4.12	0	53.041
Fizetett nyereségadók	4.13	20.920	-177.785
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása forgótőke változás nélkül		-623.871	358.039
<i>Működő tőke változása:</i>			
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	3.5	-345.786	-4.512.860
Vevői követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	3.6	1.238.734	42.683
Szerződéses eszközök növekedés (-) / csökkenése (+)	3.8	-17.867	-273.257
Egyéb forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	3.18	-1.660.699	-6.207.447
Szállítói tartozások növekedése / csökkenése (-)	3.15	341.432	408.477
Egyéb kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.16	2.109.686	5.395.580
Szerződéses kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.17	908.298	19.444.913
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás		1.949.926	14.656.128
Befektetett eszközök beszerzése	3.2, 3.3, 3.4	-427.166	-11.485.950
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	3.2, 3.3	0	0
Nem ellenőrző részesedés megszerzésére fordított pénzeszköz		0	0
Nem ellenőrző részesedés értékesítés		0	0
Leányvállalatok felvásárlására fordított nettó pénzeszköz		0	0
Leányvállalatok eladásából származó nettó pénzeszköz		0	0
Társult és közös vezetésű vállalkozások értékesítése		0	0
Kölcsön nyújtása	3.7	-332.500	-120.000
Adott kölcsön törlesztése	3.7	0	0
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás		-759.666	-11.605.950
Kölcsönök és hitelek felvétele	3.11, 3.14	866.259	6.500
Kölcsönök és hitelek törlesztése	3.11, 3.14	-350.103	-944.692
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség változása	3.13	0	-2.582.068
Fizetett kamat	4.12	-643.241	-385.760
Saját részvény visszavásárlás	3.10.1	0	0
Nem ellenőrző részesedés számára kifizetett osztalék	3.10.5	-832.627	-370.440
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás		-959.712	-4.276.460
Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)		230.549	-1.226.282
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején	3.9	116.275	2.103.955
Árfolyamváltozásokból származó nem realizált árfolyamnyereségek vagy veszteségek		0	0
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak végén	3.9	346.824	877.673
Változás pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek állományában		230.549	-1.226.282

1. Általános információk

1.1. A Csoport tevékenysége

Cég neve: GOPD Nyrt.
Székhely: Magyarország, 1148 Budapest, Fogarasi út 3.
Cégjegyzékszám: 01-10-049841
Cég adószáma: 26362014-2-42
Bejegyzés időpontja: 2018. június 28.
Hivatalos weboldal: www.gopd.hu

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „Társaság” vagy „GOPD”, leányvállalataival együtt a továbbiakban: „Csoport” vagy „GOPD Csoport”) a Budapesti Értéktőzsde Xtend piacán jegyzett vállalat.

A Csoport saját tulajdonú ingatlanok adásvételére és fejlesztésére, ingatlankezelésre, épületépítési projektek szervezésére, lakó- és nem lakó épület építésére, illetve saját tulajdonú ingatlan bérbeadására és üzemeltetésére jött létre. A Csoport befektetési koncepciója budapesti vagy Budapest agglomerációjához tartozó, 10-450 lakásos lakóparkok építtetését célozza, magában foglalva a telekvásárlástól kezdve a tervezésen, engedélyeztetésen, kivitelezésen és saját marketing-tevékenységen át az értékesítésig terjedő összes részfolyamatot az egyes projektek szintjén.

A magyar számviteli törvény 89. §-ának megfelelően a pénzügyi kimutatások tartalmazzák az egyes gazdasági társaságok nevének, székhelyének és szavazati százalékának tételes listáját, amelyekben a társaság többségi ellenőrzést gyakorol, a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseinek megfelelően (1.2 pont).

Az egyes időszakok végén az alábbi tulajdonosi struktúra volt érvényben a Társaságnál:

Név	2024.12.31.	2025.06.30.
Piukovics Gábor (ifj.)	14,06%	közkézhányad
Piukovics István	14,06%	közkézhányad
Piukovics Gábor (id.)	36,20%	57,29%
Piukovics András	közkézhányad	közkézhányad
Piukovics Domonkos	közkézhányad	közkézhányad
Schweidel Investment Kft.	11,32%	közkézhányad
Uzsoki András	7,17%	7,47%
DakotaÉpítő Kft.	0,00%	8,33%
Közkézhányad	17,19%	26,91%
Összesen	100,00%	100,00%

A Csoport tekintetében a végső ellenőrzést gyakorló fél Piukovics Gábor (id.)

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért és az IFRS szerinti beszámoló elkészítéséért felelős személy:

Név: Fodor Krisztina (KHALEESI Kontroll Könyvelő Kft.)
Regisztrációs szám: 207912

A konszolidált pénzügyi kimutatások aláírására jogosult személy:

Név: Piukovics Gábor az Igazgatóság Elnöke
Lakcím: 1139 Budapest, Petneházy u. 37-47. B lph. 7. em. 2.

A Társaság a 2000. évi C. törvény 155. paragrafusa értelmében könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgáló cég neve és címe: RSM Hungary Könyvvizsgáló Zrt. (1139 Budapest, Váci út 99-105. BalanceHall épület 4. em.)

Könyvvizsgálatért felelős személy: Mosonyi Ádám

Kamarai tagsági szám: 007424

A magyar számviteli törvény 88. §-ának megfelelően a pénzügyi kimutatások tartalmazzák a könyvvizsgáló vagy könyvvizsgáló cég által a konszolidált pénzügyi kimutatások kötelező könyvvizsgálataért, valamint egyéb nem könyvvizsgálati szolgáltatásokért a pénzügyi évre fizetett díjakat.

2025-ben a könyvvizsgálat díja 9 200 000 forint + ÁFA.

1.2. A Csoport tagjai

A 2025. június 30-i időszakra vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatások a GOPD Nyrt-re, mint anyavállalatra és annak leányvállalataira vonatkozó adatokat tartalmazzák.

A konszolidált beszámoló az anyavállalatot, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában.

2024. december 31-én és 2025. június 30-án a Csoport az alábbi vállalatokból állt:

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad 2024.12.31.	Tulajdoni hányad 2025.06.30.	Székhely
GOPD Nyrt.	Anyavállalat			Magyarország
Gaudetti Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Santa Cruz Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Copa Carpa Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
L.B. Hungarchitect Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Meqhlyn Kft.	Leányvállalat	90,91%	90,91%	Magyarország
Piandos Kft.	Leányvállalat	66,67%	66,67%	Magyarország
Dujuliet Estate Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Dukilo Estate Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Dulyma Estate Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Sundell Estate Nyrt.	Leányvállalat	75,30%	75,30%	Magyarország
(alább a SunDell Estatet Nyrt. 100%-os leányvállalatai kerültek felsorolásra)				
Bryce 42 Invest Kft.	Leányvállalat	75,30%	75,30%	Magyarország
Catanum Invest Kft.	Leányvállalat	75,30%	75,30%	Magyarország
CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.	Leányvállalat	75,30%	75,30%	Magyarország
Dessewffy Investment Kft.	Leányvállalat	75,30%	75,30%	Magyarország
Dob Estate Kft.	Leányvállalat	75,30%	75,30%	Magyarország
Dorozsmai Ingatlan Kft.	Leányvállalat	75,30%	75,30%	Magyarország
Filemon Invest Kft.	Leányvállalat	75,30%	75,30%	Magyarország
Gschwindt Estate Kft.	Leányvállalat	75,30%	-	Magyarország
Grado Estate Zrt.	Leányvállalat	75,30%	75,30%	Magyarország
L.B. Vetus Architect Kft.	Leányvállalat	75,30%	75,30%	Magyarország
Mystery Mansion Kft.	Leányvállalat	75,30%	75,30%	Magyarország
Pasadena 53 Invest Kft.	Leányvállalat	75,30%	75,30%	Magyarország
Ravenclaw 19 Zrt.	Leányvállalat	75,30%	75,30%	Magyarország
Rivendell 21 Zrt.	Leányvállalat	75,30%	75,30%	Magyarország
Sedona 38 Invest Kft.	Leányvállalat	75,30%	75,30%	Magyarország
XPDON Invest Zrt.	Leányvállalat	75,30%	75,30%	Magyarország
Zsigárd Estate Kft.	Leányvállalat	75,30%	75,30%	Magyarország

A táblázatban található százalékok minden esetben a gazdasági tulajdont mutatják (azaz a nem irányító érdekeltség vagy a Társaság tulajdonosaira jutó nettó eszközérték hányadának kiszámításakor alkalmazott

százalékot), míg a besorolás a Csoport által gyakorolható irányítási jogokat tükrözi. A konszolidáció során alkalmazott számviteli politika a 2.2 megjegyzésben került kifejtésre.

Közös vezetésű vállalkozás esetén az anyavállalat és a másik befektető 50-50%-os szavazati joggal rendelkezik a tulajdonolt részvényekhez kapcsolódó jogokon keresztül. 2025.06.30-án a társaság már nem rendelkezik sem társult, sem közös vezetésű vállalkozással: a PhoenArchitekt Kft. már a 2023. üzleti évben egyéb részesedés-ként került kimutatásra, míg a Meqhlyn Kft. leányvállalatként került konszolidálásra.

1.3. A Csoport struktúrájában bekövetkezett változások

A Csoport az alábbi leányvállalatokat alapította a 2025. június 30-án végződő félévben:

Alapított cég neve	Alapítás dátuma	Megjegyzés száma
Duecho Estate Kft.	2025. január 13.	5.1.1 megjegyzés
Dufoxtrot Estate Kft.	2025. január 13.	5.1.1 megjegyzés
Dugolf Estate Kft.	2025. január 13.	5.1.1 megjegyzés
Duhotel Estate Kft.	2025. január 13.	5.1.1 megjegyzés
Duindia Estate Kft.	2025. március 21.	5.1.1 megjegyzés
Dujuliet Estate Kft.	2025. március 21.	5.1.1 megjegyzés
Dukilo Estate Kft.	2025. március 21.	5.1.1 megjegyzés
Dulyma Estate Kft.	2025. március 21.	5.1.1 megjegyzés

A Csoport az alábbi leányvállalatokat értékesítette a 2025. június 30-án végződő félévben:

Értékesített cég neve	Értékesítés dátuma	Megjegyzés száma
Ducharlie Estate Kft.	2025. január 30.	5.2.1 megjegyzés
Dudolta Estate Kft.	2025. január 30.	5.2.2 megjegyzés
Duecho Estate Kft.	2025. február 12.	5.2.3 megjegyzés
Dufoxtrot Estate Kft.	2025. március 13.	5.2.4 megjegyzés
Dugolf Estate Kft.	2025. április 30.	5.2.5 megjegyzés
Duhotel Estate Kft.	2025. április 30.	5.2.6 megjegyzés
Duindia Estate Kft.	2025. április 30.	5.2.7 megjegyzés
Gschwindt Estate Kft.	2025. május 31.	5.2.8 megjegyzés

1.4. Jelentős tárgyévi változások

A GOPD Nyrt. ingatlanok kezdeti fázisában történő ingatlaninkubációs tevékenységet folytat, illetve holding-társaság szerepét tölti be. Az ingatlanfejlesztési alapvető üzleti tevékenységhez kapcsolódó 2025. I. féléves lényeges események jelentős része a SunDell Estate Nyrt.-hez kapcsolódik.

- A tárgyidőszakban a SunDell leányvállalatai, a CZADO Kft. és az L.B. Vetus Architect Kft. nagyobb összegű előleget fizettek ki a DakotaÉpítő Kft. részére generálkivitelezési munkálatok elvégzésére.
- A Mystery Hotel Budapest Kft., mint külsős fél, a SunDellel szemben fennálló kintlévőségét maradéktalanul teljesítette és az abból eredő fizetési kötelezettségének eleget tett, a SunDell leányvállalattal, a Mystery Mansion Kft.-vel szemben fennálló kintlévőségének egy részét teljesítette, a fennmaradó összegre pedig részletfizetési megállapodást kötött.
- A SunDell a harmadik felek javára vállalt kezességvállalásai alapján, a hitelintézettel szemben fennálló kintlévőségét a kezességvállalás főkötelezettjei teljesítették 2025 februárjában, és az azokból eredő tartozások kiegyenlítésre kerültek.
- A Társaság 2025. január 8-án adott tájékoztatást, hogy értékesítette leányvállalatai, a Dualpha Estate Kft. és Dubravo Estate Kft. 100%-os üzletrészét.

- A Csoport Kodály Körönd projektjén kettő darab lakóingatlan nagyobb összegű adásvételi szerződése visszabontásra került 2025.01.14-én, majd az ingatlanok értékesítésekor kerültek a Ravenclaw Zrt. tulajdonába, így csoporton belül maradtak.
- A Társaság 2025. január 15-én adott tájékoztatást, hogy négy új leányvállalat alapításáról határozott: Duecho Estate Kft., Dufoxtrot Estate Kft., Dugolf Estate Kft., Duhotel Estate Kft. A Duecho Estate Kft. és Duhotel Estate Kft. cégbírósi bejegyzése 2025. január 16-án, a Dugolf Estate Kft. 2025. január 17-én, a Dufoxtrot Estate Kft. 2025. január 24-én valósult meg.
- A Társaság 2025. január 29-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy Piukovics Gábor igazgatósági elnök 2.867.750 db törzsrészcéget, Piukovics István igazgatósági tag pedig 2.924.250 db törzsrészcéget elajándékozott.
- A Társaság 2025. január 31-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a Ducharlie Estate Kft. és Dudolta Estate Kft. 100%-os üzletrészt értékesítette.
- A Társaság 2025. február 13-án adott tájékoztatást, hogy értékesítette a Duecho Estate Kft. üzletrészt 100%-át.
- A Társaság 2025. február 18-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy Piukovics Gábor igazgatósági elnök és Piukovics István igazgatósági tag aznap lemondott a betöltött tisztségéről, azzal, hogy a lemondás a soron következő közgyűlés napján, de legkésőbb aznaptól naptól számított 60. napon válik hatályossá.
- A Társaság 2025. március 14-én adott tájékoztatást, hogy értékesítette a Dufoxtrot Estate Kft. üzletrészt 100%-át.
- A Csoport tulajdonában lévő Duna parti telkek közül a Duna part I. ütem (Budapest XI. kerület, 43587/17 helyrajzi számú, kivett telephely megnevezésű 10.930 m² területű ingatlan) 2025. március 21-én megkapta az építési engedélyt.
- A Társaság 2025. március 26-án adott tájékoztatást, hogy határozatlan időtartamra Piukovics Gábort (id.) igazgatósági elnöké, Uzsoki András pedig igazgatósági taggá választotta, illetve megállapította, hogy Piukovics Gábor (ifj.) és Piukovics István igazgatósági megbízatása aznappal megszűnt.
- A Társaság 2025. március 27-én adott tájékoztatást, hogy négy új leányvállalat alapításáról határozott: Duindia Estate Kft., Dujuliet Estate Kft., Dukilo Estate Kft., Dulyma Estate Kft. A Duindia Estate Kft. és Dukilo Estate Kft. cégbírósi bejegyzése 2025. március 24-én, a Dulyma Estate Kft. 2025. március 25-én, a Dujuliet Estate Kft. 2025. március 28-án valósult meg.
- A SunDell 2025. március 31-én 328.995 eFt összegben előtörlesztette a CARION Finanszírozási Centrum Zrt.-vel szemben fennálló beruházási kölcsönét, melyet a tulajdonában álló 1021 Budapest, Buda-keszi út 65-67. szám alatti villa épület felújításának finanszírozására kötött.
- A SunDell egyik leányvállalatának Paskal Rose 2 nevű projektjét 2025.04.29-én a műszaki ellenőr készre jelentette, így megkezdődtek az ingatlanok birtokbaadásai a vevők részére.
- A Társaság 2025. május 5-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a Dugolf Estate Kft., Duhotel Estate Kft. és a Duindia Estate Kft. 100%-os üzletrészt értékesítette.
- A SunDell 2025. május 13-án adott tájékoztatást az osztalék végleges mértékéről, ami 1.790.000.000 Ft, azaz részcégeként bruttó 1.250 Ft volt.
- A SunDell, mint a Gschwindt Estate Kft. egyedüli tagja, 2025. május 15-én hozott alapítói határozatában a Gschwindt Estate Kft. törzstőkéjének felemeléséről határozott. A tőkeemelés 5.000.000 Ft-ról 1.655.000.000 Ft-ra való felemelését nem pénzügyi vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátásával vállalta végrehajtani a SunDell. A nem pénzügyi vagyoni hozzájárulás tárgya a Budapest II. kerület, belterület 10914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1021 Budapest, Hárshegyi út 22-24. szám alatt található, összesen 2 ha 4.763 m² alapterületű, kivett kollégium megnevezésű ingatlan 28/100 tulajdoni hányada. A határozatot követően a SunDell az ingatlan 28/100 tulajdoni hányadát apport jogcímén átruházta a Gschwindt Estate Kft.-re.

- A SunDell 2025. május 16-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a GOPD Nyrt., mint a SunDell vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó Piukovics Gábor igazgatósági taggal szoros kapcsolatban álló személy, 2025. május 13. napján tőzsdén kívüli ügyletek keretében összesen 100.000 db törzsrészcévenyrt értékesített 46.000,- Ft/db átlagos eladási áron. Az ügylet fordulónap után teljesült.
- A Társaság leányvállalata, a Santa Cruz Invest Kft. 2025. június 24. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 100.000 db GOPD törzsrészcévenyrt vásárolt, a részvények transzferálása 2025.06.30 után történt meg. A fentiek szerinti ügylet teljesülését követően a Társaság leányvállalatai által tulajdonolt saját részvények összmenynyisége: 1.100.000 db-ra fog növekedni, így a saját részvények aránya: 4,40 %-ra fog emelkedni az alaptőkéhez viszonyítva.
- A SunDell 2025. június 27-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt., mint a Kibocsátó vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy, 2025. június 24. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 6.043 db törzsrészcévenyrt értékesített 38.000,- Ft/db eladási áron. A törzsrészcévenyeket a tőzsdén kívüli ügylet keretein belül a GOPD Nyrt. vásárolta meg a fent jelölt eladási áron.
- Elkezdődtek a régészeti feltárások és generálkivitelezési munkálatok a Duna Part I. projektben, melynek első két üteme 2025. júniusában teljesült.

2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei

2.1. A beszámoló készítés alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások (továbbiakban konszolidált beszámoló”) minden az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetésre és beiktatásra kerülő Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standard (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottság (IFRIC IC) által kiadott értelmezés szerint készültek.

A konszolidált IFRS beszámolót a GOPD Nyrt. készíti, mivel Anyavállalat és megfelel a 2000. évi C törvény 116. § (1)-ben, illetve az IFRS 10.4 bekezdésben leírt feltételeknek. A konszolidált beszámoló megtalálható az anyavállalat székhelyén, illetve a tőzsdei közzététel is megtörtént a www.bet.hu oldalon. A Csoporthoz tartozó leányvállalatok 1.2. megjegyzésben kerültek listázásra.

A konszolidált beszámoló adatai magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerülnek bemutatásra.

A Csoport üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

A Csoport a konszolidált beszámolót a vállalkozás folytatásának és bekerülési értéken való értékelés elvével összhangban készítette el, kivétel a befektetési célú ingatlanok, melynek értékelése az IAS 40 standard szerint valós értéken történik, az értékesítésre tartott befektetett eszközök, ahol a könyv szerinti értékük és az értékesítési költségekkel csökkentett valós értékük közül az alacsonyabb értéken értékeli, illetve a saját használatú ingatlanok ártértékelési különbözete az IAS 16 szerint az egyéb átfogó eredménnyel szemben kerülnek elszámolásra.

A konszolidáció alapja

Az év folyamán megvásárolt vagy eladott leányvállalatokkal kapcsolatos eredményt a konszolidált eredménykimutatás tartalmazza, a megvásárlás hatályos napjától, vagy az eladás hatályos napjáig számolva – az adott helyzettől függően.

Minden Csoporton belüli tranzakció, egyenleg, bevétel és kiadás teljeskörűen kiszűrésre kerül.

Az Anyavállalat nemcsak 100%-os tulajdonosi részesedéssel rendelkezik a Leányvállalatokban, így lényeges a nem ellenőrző részesedések (NCI) vizsgálata a Csoporton belül.

A nyereség vagy veszteség, valamint az egyéb átfogó jövedelem (OCI) minden egyes összetevője a Csoport anyavállalatának tulajdonosaihoz és a nem ellenőrző részesedésekhez kerül hozzárendelésre, még akkor is, ha ennek eredményeként a nem ellenőrző részesedések negatív egyenleget vesznek fel.

2.2. Lényegességi küszöbérték és hibák

A lényegességi küszöböt meghaladó hibák esetében a korábbi időszaki lényeges hibákat visszamenőlegesen kell kijavítani az azok felfedezése utáni első, közzétételre jóváhagyott pénzügyi kimutatásokban:

A korábbi időszaki hiba kijavítása nem képezi részét azon időszak nyereségének vagy veszteségének, melyben a hiba feltárása történt.

A tárgyévben nem volt a Csoportban lényegességi küszöböt meghaladó hiba.

2.3. Új vagy módosított IFRS standardok

A) Számviteli politika és közzétételek változásai

Az alkalmazott számviteli politikák összhangban vannak az előző pénzügyi év számviteli politikáival, kivéve az alábbi IFRS módosításokat, mely új vagy módosított IFRS standardokat a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) vagy a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Értelmezési Bizottsága (IFRIC) bocsátott ki:

Standardok/módosítások, amelyek hatályosak és az EU befogadta

- **IAS 21 Átválthatóság hiánya (Módosítások)** A módosításokat 2025. január 1-jén vagy azt követő üzleti évtől kell alkalmazni. Követelmény annak értékelésére, hogy egy pénznem mikor váltható át másik pénznemre és mikor nem. A módosítások megkövetelik a gazdálkodó egységtől az azonnali átváltási árfolyam becslését, amikor arra a következtetésre jut, hogy egy pénznem nem váltható át másik pénznemre.

Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok

Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak, de az EU befogadta

- **IFRS 9 és IFRS 7 A pénzügyi instrumentumok besorolásával és értékelésével kapcsolatos módosítások** A módosítások 2026. január 1-én vagy azt követő üzleti évtől kell alkalmazni. Az IASB kiadta a pénzügyi instrumentumok besorolásával és értékelésével kapcsolatos módosításokat. A módosítások három területet érintenek: a pénzügyi kötelezettségek kivezetése, a pénzügyi eszközök besorolása, közzétételek.
A Csoport a módosítás bevezetését követően felülvizsgálja a beszámolóját és a törvényi követelményekhez igazítja a megjelenítést.
- **IFRS 18 Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban: IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása (Módosítások)** A standardot az Európai Unió (EU) még nem fogadta be alkalmazásra, 2027. január 1-jén vagy azt követően induló éves időszakokra alkalmazandó kötelezően. A korábbi alkalmazás megengedett. Célja, hogy követelményeket fogalmazzon meg az általános célú pénzügyi kimutatások prezentálására és az azokban található információk közzétételére vonatkozóan és segítsen biztosítani, hogy azok releváns információkat szolgáltatnak, amelyek valósághűen tükrözik egy gazdálkodó egység

eszközeit, kötelezettségeit, saját tőkéjét, bevételeit és ráfordításait. Új kötelező részösszeg sorok és új eredménykategóriák kerülnek bevezetésre az átfogó jövedelemkimutatásban. A standard részletes útmutatást tartalmaz arról, hogyan milyen elvek mentén kell eleget tenni a fenti besorolásnak, valamint továbbfejlesztett követelményeket fogalmaz meg az összevonásokra és a megbontásokra vonatkozóan. Szabályozza továbbá új kötelező közzétételi követelményként a vezetés által meghatározott teljesítmény mérőszámok bemutatását is, valamint megfogalmaz bizonyos, a cash flow kimutatást érintő korlátozott módosításokat is.

- **IFRS 19 Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek** A standardot az Európai Unió (EU) még nem fogadta be alkalmazásra, 2027. január 1-jén vagy azt követően induló éves időszakokra alkalmazható. Lehetővé teszi egyes leányvállalatok számára, hogy csökkentett közzétételi követelmények mellett alkalmazzák az IFRS számviteli standardokat. Ezek a leányvállalatok az IFRS számviteli standardok megjelenítési, értékelési és bemutatási követelményeit, valamint az IFRS 19 közzétételi követelményeit alkalmazzák.
A Csoport a bevezetést megelőzően felméri, hogy kívánja-e alkalmazni ezeket a követelményeket a leányvállalatai beszámolóiban történő megjelenítésnél.

A még nem hatályos, de már közzétett új standardok, illetve módosítások nincsenek jelentős hatással a Csoport konszolidált eredményére, pénzügyi helyzetére és közzétételi kötelezettségeire.

2.4. Jelentős számviteli becslések és feltételezések

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése megköveteli a vezetőségtől, hogy olyan becsléseket és feltételezéseket tegyen, amelyek hatással vannak a bevételek, költségek, eszközök és kötelezettségek kimutatott összegére, valamint a kapcsolódó közzétételekre. Az ezekkel a feltételezésekkel és becslésekkel kapcsolatos bizonytalanságok olyan eredményeket eredményezhetnek, amelyek a jövőbeni időszakokban az érintett eszközök vagy kötelezettségek könyv szerinti értékének lényeges módosítását teszik szükségessé. A menedzsmentnek kell kiválasztania továbbá a Csoport által alkalmazott számviteli politikákat is.

Az üzleti tevékenységekben rejlő bizonytalanságok következtében az évközi konszolidált beszámoló számos tétele nem mérhető pontosan, hanem csak becsülhető. A becslés az utolsó rendelkezésre álló, megbízható adatok alapján hozott döntésekkel jár. Az ésszerű becslések alkalmazása a pénzügyi kimutatások elkészítésének lényeges része, és nem csorbíthatja azok megbízhatóságát.

A Csoport az alábbi területeket azonosította, ahol jelentős becsléseket és feltételezéseket alkalmaz. További információk az egyes területekről és azok hatásáról a számviteli politikákra a pénzügyi kimutatás további magyarázataiban kerül kifejtésre.

Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékét független értékbecslő határozza meg olyan értékelési technikák alkalmazásával, melyek az adott körülmények között megfelelőek, és amelyek tekintetében elegendő adat áll rendelkezésre a valós érték meghatározásához.

A Csoport egyaránt rendelkezik fejlesztés alatt álló és fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlanokkal (completed investment property), melyet IAS40 szerint valós értéken értékel. A fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlanok valós értéke az IFRS 13 értékelési technikák közül a piaci összehasonlító módszerrel kerül meghatározásra, a fejlesztés alatt álló ingatlanok pedig a jelenérték, hozam módszer technikával (DCF modell) (ld. 3.3 befektetési célú ingatlanok). A Csoport érzékenységvizsgálatot készít az elvárt hozam és a bérleti díj feltételezések változtatásával. Amennyiben a befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történik, az érzékenységvizsgálat nem értelmezhető, mivel egyetlen változó (kínálati ár) alapján történik a valós érték meghatározása.

Készletek nettó realizálható értéke (NRV)

A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték (NRV) közül az alacsonyabb értéken kerülnek bemutatásra. A Csoport legalább negyedévente megvizsgálja a készleteit, és amennyiben már van egy lakóingatlanra aláírt adásvételi szerződése, azt tekinti a piaci értéknek. Amennyiben nincs, ott a SZIT törvény előírásainak megfelelően negyedévente egy független értékbecslő készít értékbecslést a folyamatban lévő projektekre, és az ott megállapított valós értéket használja. Amennyiben a könyv szerinti érték magasabb, mint a nettó realizálható érték, akkor értékvesztés kerül elszámolásra.

MFB szindikátusi kötelezettség értéke

A kötelezettség törlesztésénél az opciós díj és a fizetett osztalék becsléssel kerül megállapításra a jövőt illetően, amíg konkrét információk nem állnak rendelkezésre. Amint ezen információk ismertté válnak, a tényleges összegekkel a törlesztési cashflow fél évente aktualizálására kerül és a felmerülő különbözet az eredményben kerül kimutatásra a fizetendő kamat csökkentéseként.

2.5. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai

2.5.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az Anyavállalat és leányvállalatai funkcionális pénzneme a magyar forint (Ft). A Csoport pénzügyi kimutatásai magyar forintban (Ft) készültek, amely a Csoport prezentálási pénzneme és ezer forintra kerekítve kerülnek bemutatásra.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben – a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva.

A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérlegfordulónapi árfolyamon lettek forintra átértékelve. Az átértékelés során keletkezett árfolyamkülönbségek (árfolyamnyereség vagy árfolyamvesztés) az eredménykimutatásban a pénzügyi műveletek bevételei, illetve ráfordításai között kerülnek bemutatásra.

A Csoport által választott és alkalmazott árfolyam a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam.

2.5.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

A Csoport a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban elkülönítetten mutatja be a forgóeszközöket és befektetett eszközöket, valamint a rövid és hosszú lejáratú kötelezettségeket.

A Csoport forgóeszközként sorol be egy adott eszközt, ha:

- elsősorban kereskedési célra vagy rövidtávra történt a beszerzése
- a készpénz, pénzeszköz-egyenértékes, amelynek felhasználásában a Csoport nincs korlátozva.

A Csoportnak minden olyan eszközt befektetett eszközként kell besorolnia, amely nem forgóeszközként kimutatott eszköz.

A Csoportnak minden olyan kötelezettséget hosszú lejáratúként kell besorolnia, amely nem sorolható a rövid lejáratú kötelezettségek közé.

2.5.3. Immateriális javak

Az immateriális javakat bekerülési értéken kell nyilvántartásba venni.

A kezdeti megjelenítést követően a határozott hasznos élettartamú immateriális javakat a halmozott amortizációval és halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kell nyilvántartani.

A Csoport az immateriális javak amortizációját lineáris módszerrel, a hasznos élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján állapítja meg.

2.5.4. Tárgyi eszközök

Az ingatlanok, gépek, berendezések bekerülési értéken kerülnek bemutatásra.

A tárgyi eszközök valamely tételének kivezetéséből származó nyereség vagy veszteség a kivezetéskor az eredményben kerül elszámolásra bevételként vagy ráfordításként.

2.5.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal

2.5.5.1. Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

A Csoport annak eldöntésére, hogy a megszerzett üzletet üzleti kombinációként vagy eszközvásárlásként számolja el, a következőket veszi figyelembe:

- Koncentrációs teszt elvégzése: opcionálisan elvégezheti az úgynevezett valós érték koncentráció vizsgálatot. Ha a vizsgálat eredménye pozitív, akkor a tevékenység- és eszközcsoport nem üzleti tevékenység, további értékelésre nincs szükség. A vizsgálat eredménye akkor pozitív, amennyiben a megszerzett bruttó eszközök lényegében teljes valós értéke egyetlen azonosítható eszközben vagy hasonló azonosítható eszközök egy csoportjában koncentrálódik.
- Amennyiben a valós érték koncentráció vizsgálat eredménye negatív, vagy ha a gazdálkodó egység úgy dönt, hogy nem végzi el a vizsgálatot, akkor a gazdálkodó egységnek végre kell hajtania az IFRS 3. B8–B12D. bekezdésben meghatározott értékelést, hogy megítélje, hogy a tranzakció üzleti kombinációnak minősül-e.
- Üzleti kombinációnak minősül, amennyiben a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és folyamatokat tartalmaznak, amelyek együttesen hozzájárulnak az outputok létrehozásához. A megszerzett folyamat akkor tekinthető érdeminek, ha az kritikus az outputok előállításának folytatásához és a megszerzett inputok között olyan szervezett munkaerő van, amely rendelkezik a folyamat végrehajtásához szükséges tudással, tapasztalattal, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, valamint egyedinek vagy ritkának tekinthető, azaz nem pótolható jelentős költség, erőfeszítés nélkül a további működés érdekében.

Az Anyavállalat a 2023. év során megvásárolta a Piandos Kft. 66,67%-os üzletrészét, amely tranzakció eszközvásárlásként került elszámolásra.

Az Anyavállalat szintén a 2023. év során a már meglévő közvetett részesedése mellé további közvetlen részesedést vásárolt a Copa Carpa Kft.-ben és a Meqhlyn Kft.-ben. Ezen tranzakciók nem kontrolláló érdekeltség megszerzéseként kerültek elszámolásra.

A Csoport a tárgyévben nem azonosított felvásárlást.

2.5.6. Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt bérbeadási vagy tőkefelértékelődési, vagy mindkét céllal tartja a Csoport, és nem későbbi értékesítés vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn. A befektetési célú ingatlanokat minden esetben bérbeadási céllal tartja a Csoport az IAS 40 standard szerint.

A Csoport a befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén értékeli, figyelembe véve a tranzakciós költségeket.

A megjelenítést követően a Csoport a valós érték-modellt alkalmazza a befektetési célú ingatlanok követő értékelésekor. A valós érték meghatározásakor a Csoport figyelembe veszi, hogy a valós érték egyebek mellett tükrözze a meglévő lízingekből származó bérleti bevételeket és azokat az egyéb feltételezéseket, amelyeket a piaci szereplők a befektetési célú ingatlan árazásakor alkalmaznának a fennálló piaci feltételek mellett.

A Csoport a befektetési célú ingatlan valós értékében bekövetkező változásból eredő bármely nyereséget vagy veszteséget azon időszak eredményében számolja el, amelyben az keletkezik.

A Csoport tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi el. Minden év december 31-ig meg kell történnie az ingatlanok piaci értékének éves aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem alapú megközelítés) közül a fejlesztés alatt nem álló ingatlanok értéke a piaci összehasonlító módszer alapján kerül megállapításra, a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok értéke a jövedelem alapú megközelítéssel (diszkontált cash flow alapú módszer, továbbiakban „DCF”) kerül meghatározásra.

Átsorolás:

A Csoport egy ingatlant a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé akkor sorol át, ha a használatban változás áll be, amelyet egy későbbi eladás szándékával történő fejlesztés megkezdése bizonyít.

A Csoport a tárgy félévben a Duna Part II. ütem értékének 25%-át sorolta át a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé értékesítés miatt. Az átsorolások a 3.3 befektetési célú ingatlanok és a 3.5 készletek megjegyzésben találhatók.

2.5.7. Készletek

A készletek bekerülési értéke a beszerzés költségeit, az átalakítások költségeit és azokat az egyéb költségeket foglalja magában, amelyek a készletek jelenlegi helyükre és állapotukba kerüléséhez szükségesek.

A készletek magukban foglalják a tovább értékesítés céljából vásárolt és birtokolt árukat, mint például a tovább értékesítés céljából vásárolt telket vagy ingatlant. Szintén a készletek közé tartoznak a Csoport által előállítás alatt álló befejezetlen termelés (ingatlanfejlesztés), valamint a Csoport által előállított késztermékek (lakóingatlanok). A Csoport az áruk között a vásárolt telek értékét mutatja ki.

A Csoport a készletek önköltségszámításánál az egyszerű osztó kalkuláció módszerét alkalmazza. Az osztószám, illetve minden költség alapja a felépítendő/felépített lakópark alapító okiratában szereplő terület (m²), ez alapján kerül felosztásra épületenként az önköltség.

A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken kell értékelni.

A nettó realizálható érték a szokásos üzletmenet során becsült eladási ár, csökkentve a befejezés becsült költségeivel és az értékesítéshez szükséges becsült költségekkel.

Az értékvesztést abban az időszakban kell ráfordításként elszámolni, amikor a veszteség felmerül. Az értékvesztés visszairásának összegét a ráfordításként elszámolt készletérték csökkenéseként kell elszámolni, azaz a bevételt nettó módon a ráfordítással szemben kell könyvelni.

2.5.8. Hitelfelvételi költségek

A Csoport az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standardnak megfelelően aktiválja azokat a költségeket, amelyek közvetlenül egy minősített eszköz beszerzésének, megépítésének vagy előállításának tulajdoníthatók. A hitelfelvételi költségek források kölcsönbe vételével kapcsolatos, a Csoportnál felmerült kamat és egyéb költségek.

A minősített eszközök bekerülési értékének részét képezik azon hitelköltségek, amelyek az eszköz beszerzéséhez, építéséhez vagy termeléséhez közvetlenül hozzárendelhetők.

A Csoportnak kötvény, hitel és visszaváltási kötelezettségei vannak, ahol a tárgyévben felmerülő piaci kamatlábbal számolt kamatráfordítást aktiválja a fejlesztés alatt álló ingatlanok (befejezetlen termelés – készletek) értékére. A kötvénytartozások és a visszaváltási kötelezettség általános célú hitelnek minősül, de tekintettel arra, hogy a tárgyévben a készletállomány alacsonyabb a hitelállománynál, a teljes kamat nem aktiválható, aktiválási rátát kell alkalmazni az aktiválandó kamat kiszámításához.

Az aktiválási rátának a gazdálkodó egység azon hiteleihez kapcsolódó hitelfelvételi költségek súlyozott átlagának kell lennie, amelyek az időszakban fennálltak. Az időszakban a gazdálkodó egység által aktivált hitelfelvételi költségek összege nem haladhatja meg az adott időszakban a gazdálkodó egységnél felmerült hitelfelvételi költségek összegét.

Az aktiválási ráta 2025. I. félévben 3,9%, míg 2024-ben 8,1% volt.

2.5.9. Pénzügyi eszközök

Pénzügyi eszköznek minősülnek a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a pénzeszközök, értékpapírok, vevő- és egyéb követelések, hosszú lejáratú követelések, adott hitelek és kölcsönök, illetve a befektetések.

Az IFRS 9 – Pénzügyi instrumentumok hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök a Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli.

- a pénzügyi eszközt olyan üzleti modell alapján tartja, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése érdekében történő tartása; valamint
- a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint lévő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

A pénzügyi eszközök későbbi értékelése az effektív kamatláb módszer alkalmazásával kerül bemutatásra.

Általános megközelítésként a Csoportnak értékvesztést kell megjelenítenie a várható hitelezési veszteségre az alábbiak szerint:

- Élettartam alatti várható hitelezési veszteség: a hátralévő élettartam alatt a várható veszteségek jelenértéke
- 12 havi várható hitelezési veszteség: az élettartam alatti hitelveszteség azon része, mely a beszámoló fordulónapját követő 12 hónapban bekövetkező bedőlési valószínűséghez kapcsolódik.

Az egyszerűsített megközelítés nem írja elő a hitelezési kockázat nyomon követését, helyette azonban a teljes élettartam alatt várható hitelezési veszteséget folyamatosan ki kell mutatni. ld. 2.5.9.2 megjegyzést

A pénzügyi eszköz kivezetésére akkor kerül sor, amikor a pénzügyi eszközből származó cash flow-kra vonatkozó szerződéses jog lejár; vagy a gazdálkodó egység a pénzügyi eszközt átadja, és az átadás megfelel a kivezetés feltételeinek.

2.5.9.1. Pénzeszközök

A pénzeszközök között a pénztári készpénzállomány és a pénzügyi intézményeknél tartott látra szóló bankbetétek (elkülönített betétszámlák és devizaszámlák) szerepelnek. Amennyiben a Csoport azonosít korlátozottan felhasználható pénzeszközt (ilyen a Csoportnál az óvadéki bankszámla, ami nem szabad pénzeszköz), azt a rövid lejáratú egyéb követelések között tartja nyilván.

A pénzeszköz-egyenértékesek a rövid távú, magas likviditású befektetések, amelyek könnyen ismert összegű pénzeszközre válthatók át, és amelyeknél elhanyagolható az értékváltozás kockázata. A pénzeszköz-egyenértékeseket inkább rövid lejáratú pénzbeli elkötelezettségek teljesítéséhez, mint befektetési vagy egyéb célból tart a Csoport.

2.5.9.2. Vevőkövetelések, szállítóknak adott előlegek, kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönök

A vevőkövetelések a vevőktől a szokásos üzletmenet során eladott árukért vagy nyújtott szolgáltatásokért járó összegeket tartalmazzák.

Azon vevőkövetelések kezdeti megjelenítéseinél, amelyek nem rendelkeznek az IFRS 15 – Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek standarddal összhangban meghatározott jelentős finanszírozási komponenssel, a Csoportnak azokat az IFRS 15 standardban meghatározott ügyleti áron kell értékelnie.

A Csoport a vevőkövetelésekre, mint az IFRS 15 standard hatálya alá tartozó tranzakciókból származó követelésekre, valamint a szállítóknak adott előlegre és a kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönökre az IFRS 9 standard által megengedett egyszerűsített megközelítést alkalmazza.

A teljes élettartam alatt várható veszteség meghatározását értékvesztés mátrix segítségével végzi. Az értékvesztés mátrix a Csoport által megfigyelt múltbeli késedelmeken és nem fizetési arányokon alapszik, és jövőbe tekintő becsléssel kerül módosításra, amely becslés tartalmazza annak valószínűségét, hogy a gazdasági környezet a következő egy év során romlani fog. A Csoport a múltban megfigyelt nemfizetési adatokat és a jövőbe tekintő becsléseket minden fordulónapon felülvizsgálja.

Értékvesztési mátrix:

A Csoport a pénzügyi eszközeire (vevők, adott előlegek, egyéb követelések) az alábbi értékvesztés mátrixot alkalmazza:

Időbeli határ	Nem esedékes	0-30 nap	31-60 nap	61-90 nap	91-180 nap	181-365 nap	365 napon túli	365 napon túli	5 éven túli
Értékhatar (Ft)	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	2 000 000	2 000 000-	nincs
Várható hitelezési veszteség mértéke (%)									
Vevőkövetelés	0,01%	0,02%	0,03%	0,04%	0,05%	0,10%	5%	10%	100%
Vevőkövetelés fedezet nélkül	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%	10,00%	50%	75%	100%
Kapcsolt vállalkozásnak nyújtott kölcsön	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,1%	0,2%	5,0%
Egyéb vállalkozásnak nyújtott kölcsön/ adott előleg	0,01%	0,02%	0,03%	0,04%	0,05%	0,10%	50%	75%	100%

A Csoport egyedi értékvesztés kalkulációt készít, amennyiben egy partner felé 500 millió forint feletti követelés vagy adott előleg egyenleg áll fenn év végén. Ennek meghatározására három lehetséges jövőbeni kimenettel számol, melynek bekövetkezése esetén a becsült valószínűség súlyozott összegeként elszámolásra kerül az értékvesztés. 2024. év végén és 2025. I. félévben a Csoport három partnernél azonosított ilyen pénzügyi eszközt, a generálkivitelezőknek adott előlegek esetében. Erre vonatkozóan a Csoport elvégezte a várható hitelezési veszteség elszámolását, ld. 3.8 fejezet.

2.5.10. Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában pénzügyi kötelezettségeként mutatja ki:

- kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségeket
- szállítókat és egyéb rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségeket
- beruházási és fejlesztési hiteleket
- kapott kölcsönöket
- visszaváltási kötelezettséget szindikátusi szerződés alapján
- egyéb banki folyószámlahiteleket

A szállítói kötelezettségek a szokásos üzletmenet során a szállítóktól kapott árukért és szolgáltatásokért fizetendő összegeket foglalják magukban.

A Csoport a pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken, egyéb kötelezettségeit bekerülési értéken értékeli.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kamatráfordítás az eredménykimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként, kivéve, ha aktiválásra kerül az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standarddal összhangban.

A GOPD Nyrt. a visszaváltási kötelezettséget számviteli politikai választása alapján az IAS32 szerint amortizált bekerülési értéken tartja nyilván. A GOPD nem élt azzal a lehetőséggel, hogy a teljes visszaváltási kötelezettséget a megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékelt (FVTPL) pénzügyi kötelezettségnek minősítse.

A későbbiekben a fizetett opciós díj, a kötelező részvény-visszavásárlás az MFBI-től, valamint a fizetett osztalék a visszaváltási kötelezettséget csökkenti.

2.5.11. Céltartalékok

A Csoport nem képez céltartalékot a bizonyosságot nyújtó garanciális kötelezettségeire, mert a kivitelező vállal garanciát az elkészült ingatlanokért, mely az adásvételi szerződés egy külön pontjában kerül rögzítésre. Ugyanúgy a vevőknek fizetett kötbérekre sem képez céltartalékot, mivel ezek összege általában előre nem becsülhető, nem fix összegek, illetve a legtöbb esetben egy éven belüli az esetleges kivitelezési csúszás és adott időpontban, közvetlenül birtokbaadás után történik a vevővel az elszámolás. A Csoport a kötbérek árbevétel csökkentő tételként számolja el. A Csoport az összehasonlító időszakban és a tárgy félévben is képzett hosszú lejáratú céltartalékot a várható kötelezettségekre (ld. 3.12 fejezet).

Függő követelés és kötelezettség

A Csoport a függő követelést és kötelezettséget nem jeleníti meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásaiban, hanem azokat közzéteszi a beszámolóban, mint mérlegen kívüli tételek (ld. 8.1 fejezet).

2.5.12. Lízingek

Az IFRS 16 standard két mentesítési lehetőséget nevesít az új elszámolási és értékelési előírások alól, melyeket a Csoport számviteli politikai választási döntés alapján alkalmaz:

- rövid futamidejű lízingek: olyan lízing, amelynél a lízingfutamidő a kezdőnapon legfeljebb 12 hónap;
- kisértékű mögöttes eszközök: ahol a mögöttes eszközt az eszköz újkori értéke alapján kell értékelni és ahol az eszköz nem függ és nincs kapcsolatban más eszközzel. Kisértékű mögöttes eszközök lehetnek például a táblagépek, a személyi számítógépek, a kisebb irodai berendezések és a telefonok. A Társaság döntése szerint kisértékű mögöttes eszköznek tekinti az 1.500.000 Ft alatti tételeket. Az ezekhez kapcsolódó lízingdíjak a futamidő alatt lineáris módszerrel elszámolva ráfordításként kerülnek megjelenítésre az eredményben.

2.5.12.1. Csoport, mint lízingbeadó

Pénzügyi lízing

A Csoportnak nincs pénzügyi lízing konstrukcióban bérbeadott ingatlana.

Operatív lízing

Az operatív lízingből származó lízingbevételt az árbevételben lineáris alapon kell a lízing futamideje alatt elszámolni, kivéve, ha valamilyen más szisztematikus alap jobban tükrözi azt az időbeli eloszlást, ahogyan a lízingelt eszköz használatából származó hasznok csökkennek.

A Csoportnak bevétele származik az operatív lízing konstrukcióban bérbe adott ingatlanokkal kapcsolatban. Ennek során nem kerül átruházásra a befektetési célú ingatlanok tulajdonlásával járó összes haszon, illetve kockázat. A bérleti díj bevétel folyamatosan, lineárisan kerül elszámolásra a lízing futamideje alatt, és működési jellegéből adódóan az árbevételek között jelenik meg az eredménykimutatásban.

A SunDell csoport kapcsán történt kontrollszerzést követően a Csoport az alábbi helyeken azonosította magát, ahol operatív lízing konstrukcióban, mint Lízingbeadó szerepel:

Néhány eladatlan garázs beállóhelyet, tárolót, illetve lakásokat ad bérbe, jellemzően üzemeltetésre.

Ezen kívül a Sundell Estate Nyrt egyik leányvállalata adja bérbe a Mystery Holtelt egy üzemeltető Kft.-nek határozott időtartamra 10 évre, 2032.12.31.-ig. A bérleti díj 2023.01.01-től EUR devizanem alapú.

2.5.13. Szerződéses kötelezettségek

Ha a vevő ellenértéket fizet ki, mielőtt a Csoport átruházta volna az árut vagy szolgáltatást, akkor a Csoport szerződéses kötelezettséget jelenít meg akkor, amikor a pénzügyi teljesítés megtörténik (vagy amikor a kifizetés esedékes, amelyik hamarabb következik be). Ez a kötelezettség a Csoport kötelmét jelenti arra, hogy olyan árukat vagy szolgáltatásokat ruházzon át, amiért a vevő már fizetett.

A Csoport szerződéses kötelezettségnek tekinti a lakásokra kifizetett, pénzügyileg rendezett vételárelőleget, mely az IFRS 15 szerződéses kötelezettségek soron kerül kimutatásra és amelyekhez kapcsolódó teljesítési kötelezettségek teljesítése csak fordulónapot követően fog megtörténni. A Csoport a szerződéses kötelezettségeket külön prezentálja a hosszú- és rövid lejáratú kötelezettségek között.

Szerződésben lévő jelentős finanszírozási komponens

Amikor az ellenérték vagy annak része előre (vagy utólag) megfizetésre kerül, a Csoport mérlegeli, hogy a szerződés tartalmaz-e jelentős finanszírozási megállapodást és ha igen, módosítja az ígért ellenértéket a pénz időértékének hatásával. A Csoport úgy döntött, hogy csak akkor módosítja az ígért ellenérték összegét egy jelentős finanszírozási komponens hatásaival, ha a Csoport a szerződés megkötésekor arra számít, hogy az ígért áru vagy szolgáltatás a vevőnek történő átadása és az ellenérték megfizetése közötti idő egy év vagy annál hosszabb lesz. A Csoport rendelkezik a vevőktől kapott előlegek miatt keletkezett éven túli jelentős finanszírozási komponens tartalmazó szerződéses kötelezettséggel, mely az összehasonlító időszakban 476.264 eFt-tal, a tárgyidőszak félévben pedig 1.345.104 eFt. Jelenleg a fejlesztés alatt álló projektek miatt van ilyen kötelezettsége (Erzsébet királyné útja projekt, Hun utcai projekt, Duna parti projekt). A Csoport az ilyen tételeket a szerződéses kötelezettségek között tartja nyilván.

2.5.14. Jövedelemadó

A társasági adófizetési kötelezettsége tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A tárgyévi adófizetési kötelezettség az adott évi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra.

Magyarországon a 2024. és 2025. évi társasági adóalapra 9%-os adókulcsot kell alkalmazni.

A Sundell Estate Nyrt. szabályozott ingatlanbefektetési társaságként, a 100%-os tulajdonában álló leányvállalatok pedig szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságként működnek, így a Sundell csoport minden tagja mentesül a társasági adó és helyi iparüzési adó megfizetése alól. A SunDell csoportnak tényleges adókötelezettsége egyik leányvállalatától származik, mely a kisvállalati adó hatálya alá tartozik, és amely nem mentesíti őt a jövedelemadó fizetési kötelezettség alól

2022. évtől viszont a SunDell csoport beletartozik az innovációs járulékkötelezettség hatálya alá, így ezen adófizetési kötelezettsége a 2022. évtől keletkezik.

2.5.15. Osztalék

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

Az osztalék az eredményben akkor kerül elszámolásra, amikor a részvényes jogosulttá válik a kifizetésre.

2.5.16. Mérlegen kívüli tételek

A függő kötelezettségek nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, mivel azok (még) nem felelnek meg a megjelenítési kritériumoknak. Ezek a kiegészítő mellékletben

kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznok megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A függő követelések hasonlóan nem szerepelnek az éves beszámoló részét képző mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerülnek.

A Csoport jelen konszolidált beszámolóban a 8.1 megjegyzésben jelenít meg ezekkel kapcsolatban tételeket, céltartalékot nem képzett.

2.5.17. Értékesítés árbevétele

A Csoport az értékesítés nettó árbevételét az *IFRS 15 – Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevétel* standard előírásainak figyelembevételével számolja el.

A Csoport minden szerződéstípus esetén az árbevétel elszámolásánál figyelembe veszi az alábbi lépéseket:

1. lépés: beazonosítja a vevőkkel kötött szerződéseket,
2. lépés: beazonosítja a szerződésben szereplő teljesítési kötelezettségeket,
3. lépés: meghatározza az ügyleti árat,
4. lépés: hozzá allokalja az ügyleti árat a szerződésben szereplő kötelezettségekhez,
5. lépés. elszámolja a bevételt a teljesítési kötelezettségek teljesülésével azonos időben.

Az *IFRS 15* standard értelmében a Csoportnak akkor kell a bevételt megjelenítenie, amikor az ígért árut vagy szolgáltatást átadja a vevőnek a megállapodott áron, és kielégíti a teljesítési kötelezettséget. Az eszköz átadottnak minősül, amikor a vevő ellenőrzést szerez felette. A Csoport teljes mértékben maga dönt arról, hogy milyen csatornákon keresztül és milyen áron értékesíti az ingatlant a vevővel kötött szerződésben foglaltaknak megfelelően. Jelenleg nincsen olyan nem teljesített szerződéses kötelezettsége, amely befolyásolná az ingatlan vevő általi átvételét. A Csoport akkor számolja el az értékesítés árbevételét, ha az ingatlan birtokbaadása megtörténik (az ellenérték, a vételár hitellel rendelkező vevők esetében legalább 90%-ban, önerővel fizetett vevők esetében legalább 99%-ban megfizetésre került, vagy ha a vevő birtokba vette az ingatlant).

A Csoport a teljesítési kötelezettségeket az ingatlanértékesítések kapcsán konkrét időpontban elégíti ki, mert az ellenőrzés az ingatlanok átadásakor (birtokbavétel) kerül át a vevőnek. A Csoport értékesítési portfóliójába tartoznak az ingatlanok, tárolók (beleértve a földszinti tárolókat), garázsok, üzlethelyiségek és irodák.

Az ügyleti, tranzakciós ár azon ellenértékösszeg, amelyre a Csoport az ígért áruk vagyok szolgáltatások vevőnek való átadásáért várakozása szerint jogosultságot szerez. A vevői szerződésben ígért ellenérték tartalmazhat fix összegeket, változó összegeket, vagy fix és változó összeget is. A Csoportnak a vevőkkel kötött szerződéseiben ígért ellenérték fix összegként van meghatározva.

A Csoport az áruk értékesítéséből származó árbevételt egy időpontban számolja el, mivel a teljesítési kötelezettséget konkrét időpontban elégíti ki, amikor az ingatlan átadásra kerül a vevőnek, és a vevő ellenőrzést szerez felette.

Szerződés megszerzésének költségei

A Csoport a szerződés megszerzéséhez köthető elkerülhetetlen (inkrementális) költségeket eszközként jeleníti meg, amennyiben a szerződés teljesítése során várhatóan megtérülnek. Ez lehet közvetlen megtérülés (kiszámlázás) vagy közvetett megtérülés (a szerződésben lévő margin része). Az ilyen költségeket ráfordításként jeleníti meg, ha a várható amortizációs időszak kevesebb, mint egy év.

A Csoportnál felmerülő szerződéshez kapcsolódó költségek az értékesítési jutalékok és ügyvédi költségek, melyek a lakás értékesítésekor kerülnek elszámolásra az eredményben, mint ráfordítás, mivel nem minden esetben számít a költségek megtérülésére, illetve mivel a szerződéskötés elmaradása esetén is felmerül a költség.

2.5.18. Saját termelésű készletek állományváltozása

A Csoport a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő épületeken és telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az értékesített ingatlanok ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki, sajátos tevékenysége miatt külön soron az átfogó eredménykimutatásban.

2.5.19. Anyagköltségek

Az anyagköltség magában foglalja a tevékenység során igénybe vett anyagok költségét, beleértve a közüzemi díjakat, nyomtatványt, irodaszert, egyéb vásárolt anyagok költségeit, illetve vásárolt félkész ingatlanok költségeit.

2.5.20. Igénybe vett szolgáltatások értéke

Az igénybe vett szolgáltatások közé sorolandók a tevékenység során igénybe vett szolgáltatások költségei, beleértve marketing költségek, ügyviteli szolgáltatások, anyagjellegű szolgáltatások, tanácsadási díjak, illetve minden építkezésekhez kapcsolódó költségek, ügyvédi díjak.

2.5.21. Eladott áruk beszerzési értéke

Az eladott áruk beszerzési értéke közé sorolandók az értékesített albetétekhez kapcsolódó telkek kivezetési értékei, valamint a készletekre elszámolt értékvesztés.

2.5.22. Egyéb szolgáltatások értéke

Az egyéb szolgáltatások értéke közé sorolandók a hatósági díjak, cégbíróági illetékek, pénzügyi költségek, bankköltségek.

2.5.23. Személyi jellegű ráfordítások

2.5.23.1. Bérjellegű költségek

Tartalmazza az időszakot terhelő munkabért, továbbá bér jellegű kifizetéseket, melyet természetes személynek nem munkabérként fizetnek ki. Magába foglalja a felsorolt tételekre fizetett járulékokat is.

2.5.23.2. Egyéb személyi jellegű költségek

Ide soroljuk azokat a személyi jellegű költségeket, amelyek nem szerepelnek a bérjellegű költségek között: reprezentáció, korengedményes nyugdíj, természetbeni juttatás, végkielégítés, üzleti célú ajándékok.

2.5.24. Értécsökkenés és amortizációs leírás

A tárgyi eszközök, az immateriális javak elszámolt értécsökkenési, amortizációs leírása az időszak során.

2.5.25. Egyéb működési bevételek és ráfordítások

A Csoport ide sorolja többek között a tárgyi eszközök, a követelések eredmény terhére elszámolt értékvesztését és ezek visszairását, leltárihiányokat, a tárgyi eszköz eladásból származó eredményt, káresemények hatását, büntetések, bírságok összegét, kötbért a vevők felé, kártérítéseket, késedelmi kamatokat, behajtási költségátalányt, önkormányzattal elszámolt adókat, illetékeket, hozzájárulásokat, a külső szervezetek részére nyújtott támogatásokat, adományokat.

2.5.26. Pénzügyi eredmény

A Csoport a pénzügyi eredményben számolja el a pénzügyi instrumentumok értékelése során keletkező nyereséget és veszteséget, valamint a monetáris eszközök ártérítelésének hatásait.

A Csoport pénzügyi eredményében mutatja ki a kamatot. A kamatot időarányosan számolja el az az effektív hozam módszer alapján.

Továbbá, a pénzügyi eredmény között mutatja ki az egyéb pénzügyi bevételeket és ráfordításokat, melyek magukba foglalják:

- követelések, kötelezettségek kiegyenlítésekor elszámolt árfolyamnyereség /veszteség;

- a mérleg fordulónapi átértékelés árfolyamváltozásból adódó nyereség/veszteség:
 - devizában nyújtott kölcsönök és hitelek átértékelése;
 - vevő- és szállítóállomány átértékelése;
 - deviza- és valutakészlet átértékelése;
- pénzügyi eszközök tárgyévi elszámolt értékvesztése és visszairása;
- egyéb pénzügyi tételek:
 - a kereskedési célú értékpapírok valós értékelése során keletkezett különbözet;
 - a fenti csoportosításban nem szereplő pénzügyi nyereség vagy veszteség tételek;

A mérleg fordulónapi átértékelés árfolyamváltozásból adódó nyereséget/veszteséget a Csoport nettó módon mutatja ki az eredménykimutatásában.

2.5.27. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó eredményt úgy számítjuk ki, hogy a Csoport éves eredményét elosztjuk az adott évben forgalomban lévő törzsrészesvények átlagos számával. A hígított részvényenkénti eredményt a törzsrészesvények mellett a hígulást okozó részesvények számának figyelembevételével számítjuk ki, amennyiben van ilyen.

3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

3.1. Goodwill

adatok ezer forintban	2024.12.31	2025.06.30
Nyitó érték január 1-én	230.995	230.995
Leányvállalatok megszerzése	0	0
Értékvesztés	0	0
Záró érték december 31-én	230.995	230.995

A Csoport 2021. december 21-én szerzett kontrollt a SunDell Estate Nyrt., valamint rajta keresztül annak 100%-os leányvállalatai felett. Az azonosított goodwill kapcsán értékvesztés elszámolására nem került sor, mivel a felvásárolt Sundell csoport tekintetében sem a 2024. évben., sem a 2025. év I. félévében nem történt olyan esemény, amely az értékvesztés elszámolását indokolná.

3.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot)

adatok ezer Ft-ban	Immateriális javak	Befejezetlen beruházások	Egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek	Összesen
Nyitó bruttó érték				
2024. január 1-én	14.777	1.140.000	7.791	1.162.568
Növekedések	5.477	434.396	2.894	442.767
Átsorolások	-	-1.270.000	-	-1.270.000
Értékvesztés	-	-161.576	-	-161.576
Egyéb	-	-134.437	-	-134.437
Kivezetés	-	-	-	-
Ingatlan felértékelése	-	-	-	-
Záró bruttó érték				
2024. december 31-én	20.254	8.383	10.685	39.322
Növekedések	1.877	-	1.246	3.123
Átsorolások	-	-	-	-
Értékvesztés	-	-	-	-
Egyéb átfogó eredmény	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-	-
Záró bruttó érték				
2025. június 30-án	22.131	8.383	11.931	42.445
Nyitó halmozott értékcsökkenés				
2024. január 1-én	2.407	0	4.256	6.663
Értékcsökkenés elszámolása	2.285	-	2.161	4.446
Értékesítés	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-	-
Záró halmozott értékcsökkenés				
2024. december 31-én	4.692	0	6.417	11.109
Értékcsökkenés elszámolása	2.146	-	1.211	4.446
Értékesítés	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-
Záró halmozott értékcsökkenés				
2025. június 30-án	6.838	0	7.628	14.466
Záró nettó érték 2024. december 31-én	15.562	8.383	4.268	28.213
Záró nettó érték 2025 június 30-án	15.293	8.383	4.303	27.979

A Csoport az immateriális javak között a számlázó programot, egy dokumentumkezelő rendszert, egy számla kezelő rendszert, egy szoftver használati jogot, egy saját weblapot és egy kikötőjogot mutat ki. Ez utóbbi az L.B. Hungarchitect Kft. könyveiben szerepel.

A tárgyi eszközöknél számítástechnikai eszközök és egyéb irodai eszközök kerülnek bemutatásra.

Tulajdonjogra vonatkozó korlátozásokat, elzálogosított ingatlanokat, gépeket, berendezéseket nem tart nyilván a Csoport.

A SunDell Estate Nyrt. 2022. december 12-én megvásárolta a GOPD Nyrt.-től a Budapest II. kerület Budakeszi út 65-67. szám alatt található telket, melynek egy részén felújításra váró műemlék, egykori villa épület található.

A SunDell Estate Nyrt. 2024. év végéig saját célra folytatta az épület felújítását, mely ingatlan későbbi székhelyül szolgált volna. A hasznosítás céljában azonban változás következett be, 2024. december 16-án adásvételi szerződést kötött az ingatlan nem pénzbeli vagyoni hozzájárulással történő tőkeemeléssel egyik leányvállalatába áthelyezéséről, majd a Társaság értékesítéséről.

A Társaság az ingatlant az IAS16 alapján tartotta nyilván, bekerülési érték meghatározását követően ártértékelési modellt alkalmazott, majd a hasznosítás céljának megváltozásával valós értéken átsorolta az IFRS 5 értékesítésre tartott befektetett eszközök kategóriába, mivel az értékesítés feltételei a tárgyév végéig maradéktalanul nem teljesültek.

A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás átadásának feltételei 2025.05.15-én teljesültek, a villaépület átadásra került a Gschwindt Estate Kft. részére (SunDell leányvállalata), majd 2025.05.31-én a részesedés és a villaépület értékesítésre került csoporton kívüli külső félnek, így az eszköz kikerült a csoportból.

3.3. Befektetési célú ingatlanok

<i>adatok ezer forintban</i>	Befektetési célú ingatlanok
Nyitó érték 2024. január 1-én	18.069.433
Fejlesztési költségek (épülő bérbeadási célú lakások – SZIP társaságok)	2.014.633
Ingatlan beszerzés	640.000
Átsorolás készletekre	-1.967.390
Átsorolás értékesítésre tartott befektetett eszközre	-
Értékesítés	-
Valós érték különbözet	1.548.405
Záró érték 2024. december 31-én	20.305.081
Fejlesztési költségek	2.783.236
Ingatlan beszerzés	-
Átsorolás készletre	-865.390
Átsorolás értékesítésre tartott befektetett eszközre	-
Értékesítés	-
Valós érték különbözet	322.932
Záró érték 2025. június 30-án	22.545.859

A SunDell Estate Nyrt. és leányvállalatai révén a Csoport az alábbi ingatlanokat tartja nyilván befektetési célú ingatlanként: a Mystery Hotelt, a D18 irodaházat, a két Duna parti telket, melynek egy részét (CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.-ben lévő rész 60%-át, L.B. Vetus Architect Kft.-ben lévő rész 75%-át) elkészültét követően bérbe adja (CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.-ben lévő rész 40%-át, L.B. Vetus Architect Kft.-ben lévő rész 25%-át átsorolta készletre értékesítés miatt), az Erzsébet királyné útja 108-110. építési telek felét, melyen jelenleg 50-50% arányban bérbeadási és értékesítési céllal történik az építkezés, az XPDON Invest Zrt.-ben lévő Budapest XIV. kerületében, a Paskal Rose Lakóparkban tulajdonolt 21 lakást. A Csoport tulajdonában lévő II. kerület Hárshegyi út 34/B épületet a jövőben szintén bérbeadási céllal kívánja hasznosítani. Az ingatlanokat a megjelenítést követően az IAS40 szerint valós értéken értékeli.

A Csoport, mint lízingbeadó azonosította magát a Mystery Hotel bérlet esetében operatív lízing keretében, melynek további közzétételei a 3.8 megjegyzés alatt találhatók.

Az ingatlanok 2024. december 31-i és 2025. június 30-i valós értékei a Colliers Magyarország Kft., független értékbecslő által végzett értékelésein alapulnak. Az ingatlanok értékelése összhangban van a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 11. § (1) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság portfóliójában lévő ingatlanok értékelésének előírásaival, mely történhet három különböző módszer alkalmazásával. A befektetési célú ingatlanok piaci értéke fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlan esetén a piaci összehasonlító módszerrel kerül megállapításra, fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlan esetén a a jövedelem alapú megközelítés (DCF) alapján kerül meghatározásra.

A Csoport korábbi évben a befektetési célú ingatlanok sorról átsorolta a készletek közé azokat a lakóingatlanokat (összesen 216 lakást), melyeket korábban a 100%-os tulajdonában álló SZIP-eknek értékesített bérbeadás céllal. A nyereség jellegű átértékelési különbözetet a Csoport az eredményben a befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége soron számolta el.

A valós érték különbözetből 2024.12.31-én 952.949 eFt került kivezetésre, mely bővebben a 3.5 készletek fejezetben kerül részletezésre. A tárgy félévben nem történt ilyen kivezetés.

A Csoport 2025. I. félévben befektetési célú ingatlanokról a készletekre átsorolta az L.B. Vetus Architect Kft.-ben található Duna part projektlakások egy részének piaci értékét (865.390 eFt). Az átsorolás valós értéken történt, melyet a használatban történő változás indokolt, az albetétek jelenleg értékesítés alatt állnak.

Átsorolás BCI-ről készletre/értékesítésre tartott befektetett eszközre	Valós érték Czado Ingatlanfejlesztő Kft.	Valós érték (átsorolás) összesen
2025.06.30 .L.B. Vetus Architect Kft-ben lévő Duna part projekt értékesítés alatt álló lakások	865.390	865.390
Összesen	865.390	865.390

A Csoport befektetési célú ingatlanainak valós értékelése 2025. június 30-án és 2024. december 31-én az alábbiak szerint alakult:

adatok ezer Ft-ban					
2025. június 30.	Nem módosított aktív piacokon jegyzett árak (1. szint)	Elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (2. szint)	Nem elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (3. szint)	Összesen	Valós érték különbözet nyereség (+) / veszteség (-)
CZADO, L.B. Vetus					
Duna parti telkek	-	-	6.343.368	6.343.368	-562.762
Mystery Hotel*	-	-	6.663.695	6.663.695	295.921
Erzsébet királyné útja	-	-	5.265.000	5.265.000	475.460
XPDON Rose lakások	-	-	2.292.000	2.292.000	99.852
Hárshegy Resort	-	-	1.346.796	1.346.796	-7.539
D18 Irodaház	-	-	635.000	635.000	22.000
Egyéb tételek	-	-	-	-	-
Összesen	-	-	22.545.859	22.545.859	322.932

adatok ezer Ft-ban

2024. december 31.	Nem módosi- tott aktív pia- cokon jegyzett árak (1. szint)	Elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (2. szint)	Nem elérhető és fi- gyelemmel nem kí- sérhető piaci adato- kon alapuló értéke- lési eljárások (3. szint)	Összesen	Valós érték kü- lönbség (+) / veszte- ség (-)
CZADO, L.B. Vetus					
Duna parti telkek	-	-	5.480.000	5.480.000	665.993
Mystery Hotel*	-	-	6.351.941	6.351.941	268.676
Erzsébet királyné útja	-	-	4.315.000	4.315.000	543.662
XPDON Rose lakások	-	-	2.192.000	2.192.000	125.537
Hárshegy Resort	-	-	1.353.140	1.353.140	-7.984
D18 Irodaház	-	-	613.000	613.000	-27.000
Egyéb tételek	-	-	-	-	-20.479
Összesen	-	-	20.305.081	20.305.081	1.548.405

*A Mystery Hotel valós értéke 6.840.000 eFt, azonban az értékben szereplő lízing díj a lízing követelések soron külön kerül kimutatásra. (ld. 3.8 lízing követelések)

2025. június 30-án a befektetési célú ingatlanok valós értéke 22.545.859 ezer forint volt, a valós érték külön-
bözetéből eredő nyereség pedig 322.932 ezer forint.

2024. december 31-én a befektetési célú ingatlanok valós értéke 20.305.081 ezer forint volt, a valós érték
különbszetéből eredő nyereség pedig 1.548.405 ezer forint.

Érzékenységvizsgálat:

Figyelembe véve az ingatlan típusát és a valós értékelés célját, a három nemzetközileg elfogadott értékelési
módszer alkalmazása mérlegelhető. Az egyik a jövedelem alapú megközelítés, diszkontált cash flow alapú
módszer, a másik az összehasonlító alapú megközelítés, a harmadik a költség alapú megközelítés.

Az értékelés felhasználási céljával és az értékelt ingatlan tulajdonságaival összhangban a jövedelem megkö-
zelítésen belül a diszkontált cash flow módszer alkalmazása mellett döntött a Csoport, mely alkalmas arra,
hogy az ingatlan hasznosítása során potenciálisan elérhető jövedelmeket megfelelően modellezze, amely egy
ilyen befektetési típusú ingatlan esetében az irányadó.

Amennyiben a befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elem-
zésén alapuló módszerrel történik, az érzékenységvizsgálat nem értelmezhető, mivel egyetlen változó (kínálati
ár) alapján történik a valós érték meghatározása. Ennek megfelelően az alábbi befektetési célú ingatlan tekin-
tetében 2025.06.30-i valós érték érzékenységvizsgálat nem került végrehajtásra: Paskal Rose Lakópark bérbe-
adott lakások, Duna part I. ütem, Duna part II. ütem, Hárshegy Resort.

A Csoport a befektetési célú ingatlanok valós értékére érzékenység vizsgálatot végez el az elvárt hozam és a
bérleti díj feltételezések változtatásával.

A Csoport a működő bérbeadási tevékenység keretén belül hasznosított ingatlanok tekintetében, ahol a valós
érték meghatározása a nettó jelenérték számításon alapuló módszerrel történt, az elvárt hozam – beleértve a
diszkontrátát és tőkésítési rátát – tartalmazza a kihasználtságát, mint egyéb többlet hozamot, amely a befektető
számára az alapvető elvárt hozam feletti kockázati tényezőt jelent. Így a hozamot, mint változót vizsgáló ér-
zékenységvizsgálat az ingatlanok kihasználtsági szintjére is kiterjed, a Csoport kihasználtság függvényében
érzékenységvizsgálatot nem készít.

Az alábbi táblázat azon ingatlanok értékelési összefoglalóját és érzékenység vizsgálatának eredményeit tartal-
mazza, amelyek valós értékének meghatározása a nettó jelenérték számításon alapuló módszerrel történt:

30

2024.12.31.

Ingatlan/ projekt neve	Bérbeadott in- gatlan típusa	Valós érték (ezer forint- ban)	Érzékenységvizsgálat (ada- tok ezer forintban)				
Vásárolt, működő bérbeadási tevékenység							
Mystery hotel	Luxusszálloda - üzemeltető által	6.540.000		Változás bérleti díjakban			
				-5%	0%	5%	
			Változás a disz- kontrátában és tőkésítési rátában	0,5%	5.930.000	6.080.000	6.240.000
				0%	6.360.000	6.540.000	6.710.000
				-0,5%	6.880.000	7.080.000	7.280.000
Saját fejlesztésű, tervezett bérbeadási hasznosítású projektek							
Erzsébet ki- rályné útja	Lakóingatlan	4.315.000		Változás bérleti díjakban			
				-5%	0%	5%	
			Változás a disz- kontrátában	0,5%	3.995.000	4.295.000	4.600.000
				0%	4.010.000	4.315.000	4.620.000
				-0,5%	4.025.000	4.330.000	4.635.000

Kiegészítés az érzékenységvizsgálathoz

Az érzékenység vizsgálat során figyelembe vettük a Mystery Hotel esetében a 2023-tól hatályos bérleti szerződés módosítást, mely a bérleti időt kitolta 10 évvel, 2032-es lejárattal. Piaci szaktudás alapján, valamint a piac várható teljesítményére vonatkozóan figyelembe vettük bérleti díj, építési költségek és a hozam változását, a gazdasági élettartama során várható működési teljesítményét (számoltunk a megnövekedett inflációs költségekkel is), mely tényezők változása mellett mutatja az ingatlan értékében bekövetkezett változást, azonban figyelmen kívül hagyott olyan tényezőket, amelyek abnormális kereslet vagy kínálati helyzetet teremtenének, vagy egyszeri körülmények, amelyek az átlagostól eltérnek. Vizsgálatunk kiindulópontját a jelenlegi piaci bérleti díjak képezték.

Költségek vizsgálata során adminisztratív és általános, fejlesztési költségekkel, marketing és értékesítési költségekkel, energia és közmű költségekkel (melyet minden esetben a bérlő fizet), menedzsment díjjal, Mystery Hotel esetében turizmust terhelő adókkal, valamint ingatlanüzemeltetési és karbantartási költségekkel számoltunk a fix (étel, italfogyasztás, szobakiadások, spa és wellness költségek) költségeken kívül.

3.4. Pénzügyi instrumentumok

adatok ezer forintban

	2024.12.31	2025.06.30
Pénzügyi instrumentumok	1.153.369	9.852.959
Összesen	1.153.369	9.852.959

A GOPD egyik leányvállalata 2024 során megvásárolta 1.102.412 eFt értékben az EOLIE Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap befektetési jegyeit. Az Alapot 2021. december 22-én vette nyilvántartásba az MNB. Az Alap zárt végű, a lejárat ideje 2026. december 31. Az Alapot az Equilor Alapkezelő Zrt. kezeli. A befektetési jegyek értéke 2025.06.30-án 1.281.530 eFt volt.

A GOPD Nyrt. 2024. december 2-án kelt nyilatkozatban (jegyzési ív) vállalta, hogy 8.571.429 eFt értékben jegyez majd az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap „B” sorozatú befektetési jegyeiből. 2024-ben a névérték 10%-nak megfelelő összegű befektetési jegyet jegyzési értékének megfelelő összeget utalt át az Alap részére a GOPD. A nyilatkozatban vállalt összegnek megfelelő értékű befektetési jegyek 2025. januárjában a GOPD MBH banknál vezetett értékpapírszámlájára transzferálásra kerültek. A befektetési jegyek értéke 2025.06.30.-án 8.571.429 eFt volt.

3.5. Készletek

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Befejezetlen termelés és félkész termékek	22.224.860	18.572.597
Késztermékek	1.320.510	9.043.369
Kereskedelmi áruk és közvetített szolgáltatások	7.703.972	8.369.241
Összesen	31.249.342	35.985.207

A Csoport a készleteket bekerülési értéken tartja nyilván. A készletek között kerül bemutatásra:

- a befejezetlen termelés és félkész termékek, melyek a saját tulajdonú telkeken végzett építési beruházásokkal kapcsolatos fejlesztési költségeket és a kapcsolódó saját tulajdonú telkeket tartalmazzák;
- a késztermékek, melyek az elkészült, értékesítésre váró ingatlanok értékét foglalják magukban; valamint
- a kereskedelmi áruk, amelyek egyrészt a saját tulajdonú telkek értékét tartalmazzák, melyek azon ingatlanokhoz kapcsolódnak, amelyek még nem kerültek átadásra

A Csoport nem tart nyilván kötelezettségek biztosítékeként elzálogosított készleteket.

A készletek érintett időszakokban történt mozgásait az alábbi táblázat foglalja össze:

<i>adatok ezer forintban</i>	Készletek
Nyitó érték 2024. január 1-én	29.883.581
Fejlesztési költségek	7.290.502
Beszerzés	350.029
Aktivált kamatok	1.699.256
Átsorolás befektetési célú ingatlanról	1.967.390
Kivezetések (értékesítés, birtokba adás)	-9.941.416
Záró érték 2024. december 31-én	31.249.342
Fejlesztési költségek	3.243.766
Beszerzés	1.066.592
Aktivált kamatok	1.111.232
Átsorolás befektetési célú ingatlanról	865.390
Kivezetések (értékesítés, birtokba adás)	-1.551.115
Záró érték 2025. június 30-án	35.985.207

A fejlesztési költségek a befejezetlen termeléseken végzett építkezési munkálatokkal kapcsolatos költségeket tartalmazza.

A Csoport aktiválja a hitelfelvételi költségeket, melyek közvetlenül a lakóparkok megépítésének tulajdoníthatók.

A beruházáshoz kapcsolódóan 2023. és 2024. évben aktiválási ráta számítást alkalmazva arányosan aktiválta a hitelfelvételi költségeket, mind az általános, mind a speciális célú hitelek esetén.

Mivel 2025.06.30.-án a ténylegesen felmerül fejlesztési költségek (készlet érték) egyenlege nagyobb, mint a 2025.06.30-i záró hitelállomány, a tárgyévben felmerült teljes kamatráfordítás került allokálásra projektenként a felmerült fejlesztési költségek arányában.

Hitelfelvételi költségek alakulása:

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Általános célú hitelek kamatráfordítása	1.699.256	1.111.232
Összesen aktivált időszaki kamat	1.699.256	1.111.232

A Csoport készletértékesítéskor az értékesített és birtokba adott lakások és építési telkek bekerülési értékének és az azokon eszközölt fejlesztések értékének kivezetését végzi el. A készletek értékesítése esetén azok könyv szerinti értékét abban az időszakban kell ráfordításként elszámolni, amikor a kapcsolódó árbevétel elszámolásra kerül.

Értékvesztés mozgástábla:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
Nyitó érték 2024. január 1-én	1.543.021
Értékvesztés	1.895.728
Értékvesztés visszairása	-1.164.452
Záró érték 2024. december 31-én	2.274.297
Értékvesztés	937.433
Értékvesztés visszairása	-295.047
Záró érték 2025. június 30-án	2.916.683

3.6. Vevői követelések

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Vevőkövetelések	1.110.568	1.067.886
Vevői értékvesztés	-19.287	-19.287
Összesen	1.091.281	1.048.599

A Csoport a vevőköveteléseknél értékvesztés mátrix alapján állapítja meg a várható hitelezési veszteséget.

2024.12.31-én 19.287 ezer forint hitelezési veszteséget azonosított a Csoport, így a vevőkövetelés nettó módon került elszámolásra. Tárgy félévben, tekintettel az évközi beszámolóra, értékvesztés számítást nem készített a Csoport, ezt tárgyév végén fogja újra kalkulálni.

A vevőkövetelések a 2024. évhez képest kis mértékben csökkentek, a Paskal Rose2 épületének átadása miatt jellemzően a vételár utolsó 1-10%-nak kifizetése korlátozásra került a vevők számára az épület társasházi bejegyzésének és használatbavételi engedély megszerzésének időpontjáig, mely várhatóan tárgyév harmadik negyedévére várható. Emiatt az utolsó vételárrészletek kifizetése, valamint a vevői hitelfolyósítás tárgyév végéig fog teljesülni.

A Csoport kintlévőségének legnagyobb részét a Mystery Hotel Budapest Kft. bérleti díj tartozása határozza meg. A vevőkövetelés kiegyenlítése érdekében a bérbeadó és bérlő között fizetési megállapodás született, mely alapján részletfizetés történik (ld. 1.4 pont).

Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:
Nyitó érték 2024. január 1-én	17.968
Tárgyévi növekedés	1.319
Tárgyévi csökkenés (visszaírás)	-
Záró érték 2024. december 31-én	19.287
Tárgyévi növekedés	-
Tárgyévi csökkenés (visszaírás)	-
Záró érték 2025 június 30-án	19.287

3.7. Adott kölcsönök

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Kölcsön	329.000	449.000
Összesen	329.000	449.000

A fenti kölcsönök közül az egyik a GOPD egyik részvényese, a Schweidel Investment Kft. részére került folyósításra. A kölcsön éven belüli lejáratú és kamatmentes.

A rövid lejáratú kölcsönök mozgása:

<i>adatok ezer forintban</i>	
Nyitó érték 2024. január 1-én	0
Kölcsön nyújtás	430.500
Kölcsön törlesztés	-101.500
Kompenzáció	0
Záró érték 2024. december 31-én	329.000
Kölcsön nyújtás	120.000
Kölcsön törlesztés	0
Záró érték 2025 június 30-án	449.000

3.8. Lízingskövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Lízingskövetelések	188.059	176.305
Lízingskövetelések összesen	188.059	
Egyéb követelések		
Adott előlegek	5.412.201	12.627.291
Részesedések értékesítéséből származó követelés	1.470.000	2.628.660
Vevői előleg áfa	924.042	1.296.966
Áfa követelés	6.631	18.852
Osztalék követelés	220.000	182.000
Részesedésvásárlások kapcsán fennálló követelés	857.142	-
Különféle egyéb követelések	802.771	717.260
Aktív időbeli elhatárolások	1.904.825	1.752.623
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások összesen	11.597.612	19.223.652
Egyéb követelések értékvesztése:	-108.224	-241.704
Összesen:	11.489.388	18.981.948
<i>Ebből pénzügyi eszközök:</i>	<i>3.356.544</i>	<i>3.546.772</i>
<i>Ebből nem pénzügyi eszközök:</i>	<i>8.132.844</i>	<i>15.435.176</i>
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek		
Ingatlanközvetítői jutalék, ügyvédi díj	477.664	750.921
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek összesen	477.664	750.921

A Csoport külön soron, a lízingskövetelések között mutatja ki az IFRS 16 szerinti operatív lízingből származó követeléseit, amelyek a Sundell Estate Nyrt. leányvállalatának lízingbeadói tevékenységéből fakadnak. Az operatív lízingből származó követelések egyenlege 2024.12.31-én 188.059 ezer forint, míg 2025.06.30-án 176.305 ezer forint volt.

Az egyéb követelések között kerülnek kimutatásra a beruházásokra és szolgáltatásokra a generálkivitelezőknek adott előlegek, a különféle egyéb követelések (vevői előlegek általános forgalmi adó, közvetített szolgáltatások), valamint az aktív időbeli elhatárolások. Az aktív időbeli elhatárolások között kerül kimutatásra többek között a generálkivitelezők által épített épületek műszaki és pénzügyi készültségi foka közötti különbség elhatárolása.

A Csoport a 2024. évben hitelkockázatot azonosított az 500 millió forint feletti adott előlegek esetén, így ahol ezt szükségesnek látta, értékvesztést számolt el, 2024.12.31-én 108.224 eFt, 2025.06.30-án 241.704 eFt értékben, tekintettel arra, hogy a korábban adott előlegek értéke csökkent, az újonnan adott előlegekre indokolt az értékvesztés elszámolása.

Egyéb követelésekre képzett értékvesztés változása:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:
Nyitó érték 2024. január 1-én	125.629
Növekedés	77.999
Csökkenés (visszaírás)	-95.404
Záró érték 2024. december 31-én	108.224
Növekedés	133.972
Csökkenés (visszaírás)	-492
Záró érték 2025. június 30-án	241.704

A szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek között kerülnek bemutatásra azon költségek, melyek közvetlenül a vevőkkel kötött szerződésekhez kapcsolódónak, ilyen például az ingatlanközvetítői jutalék és az ügyvédi díjak.

3.9. Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek

<i>adatok ezer forintban</i>	Minősítési kategória	2024.12.31	2025.06.30
Készpénz állomány	-	48	48
Bankbetétek Ft-ban	Baa1, Baa3, A3	2.102.289	718.848
Bankbetétek euró-ban	Baa3	1.618	158.777
Bankbetétek óvadék	n/a	0	0
Összesen		2.103.955	877.673

A Csoport nem rendelkezik jelentős készpénz állománnyal. A Csoport célja, hogy megbízható bankokat válasszon hosszú távú partnernek, csökkentve a kockázatát annak, hogy egy adott bankot ért esetleges negatív következmények kihatással legyenek a Csoport működésére. Amely bank esetében elérhető minősítés, ott a Moody's minősítési kategóriát követi – azok közül is a hosszú távú betétekre vonatkozó értékeket. A MagNet Bank Zrt. és a Gránit Bank Zrt. nem rendelkezik hitelminősítéssel, azonban ezen bankoknál csak 5% alatti a fenti egyenlegből a pénzeszközök összege.

3.10. Saját tőke

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Jegyzett tőke	25.000	25.000
Tőketartalék	2.080.000	2.080.000
Eredménytartalék	7.894.462	7.880.189
Egyéb tartalékok és tőkeelemek	0	0
Visszavásárolt saját részvény	-1.102.000	-1.102.000
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen	8.897.462	8.883.189
Nem ellenőrző érdekeltség	7.544.995	7.114.645
Saját tőke összesen	16.442.457	15.997.834

A szindikátusi kötelezettség 2025.06.30-i ártértékelése miatt a 2025.06.30-ra vonatkozóan 291.094 eFt került elszámolásra korrekcióként, ami 2025.06.30-i eredményt javította.

3.10.1. Jegyzett tőke és törzsrészcvények alakulása

<i>adatok ezer forintban</i>	Jegyzett tőke változása	Névérték (Ft/db)	Mennyiség (db)
Nyitó érték 2024. január 1-én	25.000	1 Ft	25.000.000
Névérték változás	-	-	-
Tárgyévi részvénykibocsátás	-	-	-
Záró érték 2024. december 31-én	25.000	1 Ft	25.000.000
Névérték változás	-	-	-
Tárgyévi részvénykibocsátás	-	-	-
Záró érték 2025. június 30-án	25.000	1 Ft	25.000.000

A GOPD Nyrt. jegyzett tőkéje 2025. június 30-án 25.000 ezer Ft, mely 25.000.000 darab, egyenként 1 forint névértékű törzsrészvényből áll. Az IFRS szerinti jegyzett tőke megegyezik a cégbíróságon bejegyzett alaptőkével.

3.10.2. Tőketartalék

<i>adatok ezer forintban</i>	Tőketartalék
Nyitó érték 2024. január 1-én	2.080.000
Tárgyévi részvénykibocsátás névértéken felüli része	0
Záró érték 2024. december 31-én	2.080.000
Záró érték 2025. június 30-án	2.080.000

A tőketartalék összegében a 2024.12.31-i állapothoz képest nem történt változás a 2025. év I. félévben.

3.10.3. Eredménytartalék

<i>adatok ezer forintban</i>	Eredménytartalék
Nyitó érték 2024. január 1-én	9.048.083
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0
Tárgyévi eredmény	-1.153.621
Záró érték 2024. december 31-én	7.894.462
Tárgyévi eredmény	-14.273
Záró érték 2025. június 30-án	7.880.189

3.10.4. Egyéb tartalékok és tőkeelemek

<i>adatok ezer forintban</i>	Egyéb tartalékok és tőkeelemek
Nyitó érték 2024. január 1-én	360.987
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	-360.987
Záró érték 2024. december 31-én	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	-
Záró érték 2025. június 30-án	0

3.10.5. Nem ellenőrző érdekeltség

A csoport alábbi tagjai rendelkeznek nem ellenőrző érdekeltséggel:

Entitás neve	Székhely	2024.12.31	2025.06.30
Sundell Estate Nyrt.	Magyarország	24,70%	24,59%
Meqhlyn Kft.	Magyarország	9,09%	9,09%
Piandos Kft.	Magyarország	33,33%	33,33%

A SunDell Estate Nyrt. részesedés értéke 24,59%, tekintettel arra, hogy a GOPD Nyrt. és az MFB Invest Zrt. között kötött befektetési és szindikátusi megállapodás alapján a GOPD Nyrt. szempontjából az MFB Invest Zrt., valamint az MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap részesedése nem minősül nem ellenőrző részesedésnek.

**Nem ellenőrző érdekeltség jutó
eredmény** **Nem ellenőrző érdekeltség értéke**

Entitás neve	2024.12.31	2025.06.30	2024.12.31	2025.06.30
Sundell Estate Nyrt.	-178.646	-73.260	7.257.426	6.825.709
Meqhlyn Kft.	23.874	13.501	208.482	210.620
Piandos Kft.	218	-771	79.087	78.316
Összesen	-154.553	-60.530	7.544.995	7.114.645

Az alábbi táblázat a nem ellenőrző érdekeltségek mozgásait tartalmazza:

adatok ezer forintban	Magyarázat	2024.12.31	2025.06.30
Nyitó egyenleg január 1-jén		8.372.052	7.544.995
Leányvállalatok megszerzése	[1]	0	0
Osztalék nem ellenőrző részesedésnek	[2]	-672.652	-370.440
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó eredmény	[3]	-154.553	-60.530
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	[4]	0	620
Leányvállalat értékesítése	[5]	0	0
Saját részvény visszavásárlás értékesítés	[6]	0	0
Záró egyenleg december 31-én		7.544.995	7.114.645

[2] A Csoport osztalékfizetésének azon része, amely nem ellenőrző érdekeltségekhez kapcsolódik.

[3] A Csoport azon leányvállalatainak eredményéből való részesedés, amelyek nem ellenőrző érdekeltséggel rendelkeznek.

[4] A GOPD Nyrt. 2025. első félévében értékesített külső feleknek a tulajdonában lévő SunDell Estate Nyrt. törzsrészvények közül 62 db-ot.

3.11. Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is)

A Csoport a tevékenységét finanszírozó kötvénykötelezettségekkel rendelkezik, amelyeket amortizált bekerülési értéken tart nyilván. A Csoport a következő típusú hitelekkel rendelkezik:

- Kötvénytartozások: tevékenységet finanszírozó
- Beruházási hitelek: NHP hitel, leányvállalat beruházását támogató
- Hosszú lejáratú hitel: Copa Carpa Kft. és Meqhlyn Kft. megvásárlását finanszírozó

adatok ezer forintban	2024.12.31	2025.06.30
Kötvénytartozások	15.916.094	16.174.621
Hosszú lejáratú hitelek	1.672.808	1.816.724
Összesen	17.588.902	17.991.346

A GOPD Nyrt. 2021. december 16-án a Növekedési Kötvényprogram keretében 5 500 000 eFt össznévértékű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt bocsátott ki.

<i>adatok ezer forintban</i>	GOPD – 2031/A kötvény
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2021.12.16
Futamidő lejárat	2031.12.16
Ügyleti kamatláb	4,95%
Piaci kamatláb	6,16%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	5.593.585
Kamattámogatás (prémium érték)	584.245
2022. évi kamat	294.603
2022. évi törlesztés	-272.250
Könyv szerinti érték 2022. december 31-én	5.044.548
Tárgyévi kamat	310.326
Törlesztés (kamattörlesztés)	-272.250
Kötvénykötelezettség 2023. december 31-én	5.082.624
Tárgyévi kamat	313.558
Törlesztés (kamattörlesztés)	-272.250
Kötvénykötelezettség 2024. december 31-én	5.123.933
Tárgyévi kamat	154.285
Kötvénykötelezettség 2025. június 30-án	5.278.218
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>272.250</i>

Kapcsolódó tőketörlesztések:

1. 2026.12.16. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
2. 2027.12.16. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
3. 2028.12.16. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
4. 2029.12.16. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
5. 2030.12.16. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
6. 2031.12.16. névérték 50%-a, azaz 2 750 000 eFt

A Csoport konszolidált beszámolójában 2021. december 31-re a Sundell Estate Nyrt. felvásárlása miatt további két típusú kötvénykötelezettség került be. Az akvizíció időpontjában a kötvények valós értékre kerültek átértékelésre, mely időpontban a piaci kamatláb eltér a SunDell csoportban szereplő effektív kamatlábtól, így kamatkülönbözet keletkezik, ami korrigálásra kerül a beszámolóban. Követő értékelésnél a Csoport a kötvényeket amortizált bekerülési értéken tartja nyilván.

A Sundell Estate Nyrt. 2020. november 10-én a Növekedési Kötvényprogram keretében 11 000 000 eFt össz-névértékű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt bocsátott ki.

<i>adatok ezer forintban</i>	Sundell – 2030/A kötvény
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2020.11.10
Futamidő lejárat	2030.11.12
Ügyleti kamatláb	3,25%
Kibocsátáskori piaci kamatláb	6,20%
Kötvénykötelezettség értéke 2024. december 31-én	10.400.728
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>3.657.500</i>

Kapcsolódó tőketörlesztések:

1. 2025.11.12. névérték 30%-a, azaz 3 300 000 eFt

2. 2027.11.12. névérték 30%-a, azaz 3 300 000 eFt
3. 2030.11.12. névérték 40%-a, azaz 4 400 000 eFt

2021. július 09-én új, zöld kötvénykibocsátás történt a Sundell Estate Nyrt-ben 5 500 000 ezer forint össznév-értékben, mely hitelviszonyt megtestesítő, dematerializált, névre szóló értékpapír.

adatok ezer forintban

**Sundell – 2031/A Green köt-
vény**

Tartozások kötvénykibocsátásból

Kibocsátás dátuma	2021.07.09
Futamidő lejárat	2031.07.09
Ügyleti kamatláb	3,65%
Kibocsátáskori piaci kamatláb	6,24%
Kötvénykötelezettség értéke 2024. december 31-én	5.158.783

ebből rövid lejáratú kötelezettség 200.750

Kapcsolódó tőketörlesztések:

1. 2026.07.09. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
2. 2027.07.09. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
3. 2028.07.09. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
4. 2029.07.09. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
5. 2030.07.09. névérték 10%-a, azaz 550 000 eFt
6. 2031.07.09. névérték 50%-a, azaz 2 750 000 eFt

A GOPD Nyrt. 2023.12.06-án hosszú lejáratú kamattámogatott hitelt vett fel a Copa Carpa Kft. 50%-os és a Meqhlyn Kft. 40,91%-os üzletrészeinek megvásárlására a Baross Gábor Újraiparosítási Hitelprogram keretében. A felvett hitelösszeg: 3.356.500 eFt, futamidejének lejárat 2027.02.28, kamattörlesztés félévente a nap-tári félév utolsó hónapjában, tőketörlesztés szintén félévente, az év 02. és 08. hónapjában van (először 2024.08.31-én). Tekintettel arra, hogy a Csoport a pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken tartja nyilván, a felvásárlással keletkezett hitel különbözetet azonnal az eredményben számolta el.

adatok ezer forintban

**MFB Invest kölcsön
2024. év**

Visszaváltási kötelezettség

Folyósítás dátuma	2023.12.06
Futamidő lejárat	2027.02.28
Ügyleti kamatláb	6,00%
Piaci kamatláb	15,85%
Bevont forrás	3.356.500
Kezdeti költségek	116.028
Kamattámogatás	501.442
Tárgyévi kamat	26.593
Törlesztés	0
Kötelezettség 2023. december 31-én	2.765.623
Tárgyévi kamat	420.674
Törlesztés	-759.222
Kamattámogatás korrekció	120.901
Kötelezettség 2024 december 31-én	2.547.977
Tárgyévi kamat	164.193
Törlesztés	-634.378
Kötelezettség 2025 december 30-án	2.077.792
ebből rövid lejáratú kötelezettség	723.610

A Csoportba kerüléssel együtt az XPDON Invest Zrt. leányvállalatban keletkezett egy Növekedési Hitelprogram keretében felvett hosszú lejáratú beruházási hitel, melyet a leányvállalat 2020.09.28-án vett fel a tulajdonában lévő Paskal Rose Lakóparkban elhelyezkedő 21 db lakás megvételének finanszírozására. A felvett hitelösszeg: 900.000 eFt, futamidejének lejáratára 2040.09.20, tőke és kamattörlesztés havonta történik egyenletes eloszlásban. Tekintettel arra, hogy a Csoport a pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken tartja nyilván, a felvásárlással keletkezett hitel különbözetet azonnal az eredményben számolta el.

adatok ezer forintban

XPDON – NHP hitel

Hosszú lejáratú hitel

Kibocsátás dátuma	2020.09.28
Futamidő lejáratára	2040.09.20
Ügyleti kamatláb	2,5%
Piaci kamatláb	11%

Hosszú lejáratú hitel értéke 2025. június 30-án

462.542

A Növekedési Kötvényprogram, illetve Zöldkötvény-sorozat keretében kibocsátott kötvények egy részét az MNB vásárolta meg.

A piaci kamatláb, illetve a bekerülési érték meghatározásánál a Csoport a független piaci szereplők által fizetett ajánlati árakat vette figyelembe. Az így meghatározott piaci kamatlábbal diszkontált szerződés szerint fizetendő cash-flowk jelenértéke alacsonyabb, mint a kibocsátás során ténylegesen bevont forrás. A különbözetet – mely a prémium értékű vásárlásokból fakad (mintegy „kamattámogatás”) - a Társaság elhatárolta és a kötvény futamideje alatt időarányosan oldja fel. A bemutatott különbözet hosszú lejáratú része az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek, míg a rövid lejáratú része az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások között kerültek kimutatásra (3.15. megjegyzés).

A hosszú lejáratú kötvény kötelezettségek kamattámogatással növelt értéke eltér a könyv szerinti értéküktől, mivel a diszkontálás hatása jelentős. A kamattámogatás összege implicit módon, a kötvénykibocsátásokra jellemző kamatláb szerint diszkontált cash-flow-k alapján került meghatározásra.

A Növekedési Kötvényprogram, illetve a Zöldkötvény-sorozat keretében kibocsátott kötvények kapcsán a kötvények összegének visszafizetését és a kamat megfizetését biztosító kötelezettségvállalások azonosak. A tárgyévben és az összehasonlító időszakban sem történt kovenáns sértés, ami kibocsátott kötvények azonnali visszafizetését eredményezte volna. Az (a)-(f) pontok bekövetkezése rendkívüli visszaváltási eseményhez vezet a kötvények lejáratára napja előtt (a Kibocsátó itt a Sundell Estate Nyrt-t és a GOPD Nyrt-t jelenti):

- a. Nemfizetés
- b. Közvetett szerződésszegés (cross default)
- c. Hitelminősítés romlás
- d. Igények azonos rangsora (pari passu)
- e. Teheralapítási tilalom (negative pledge)
- f. Csőd-, felszámolási-, vagy végelszámolási eljárás

Ezekon felül, a zöld kötvény esetében a felhasználást az erre a célra létrehozott Zöld kötvény keretrendszer szabályozza, ami alapján ebből a kötvényforrásból megvalósított projekteknek az alábbi jellemzőkkel kell bírniuk, négy fő kategória mentén:

1. Zöld épületek (green buildings) kategória:
 - BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) alapján „Nagyon jó” vagy afeletti minősítés vagy
 - LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) alapján „arany” kategória vagy afeletti minősítés vagy

- az épületek legalább 10%-kal haladják meg a magyarországi energetikai tanúsítványnak (EPC), a közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeinek megfelelő "BB" kategória követelményrendszerét. 2026-tól kizárólag AA kategóriába tartozó épületeket épít a Csoport.
- 2. Energiahatékonyság (energy efficiency) kategória:
 - A projektekhez tartozó épületek Magyarország épületeinek energiahatékonysági rangsora alapján a felső 15%-ba tartoznak.
- 3. Megújuló energia (renewable energy) kategória:
 - Megújuló energia megoldások használata (pl.: napelemek, hőszivattyú stb.)
- 4. Tiszta közlekedés (clean transport) kategória:
 - Tömegközlekedéshez történő hozzáférés biztosítása
 - Elektromos autó töltőhelyek kialakítása
 - Kerékpár tárolóhelyek kialakítása

3.12. Hosszú lejáratú céltartalékok

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Hosszú lejáratú céltartalékok	22.000	97.000
Összesen	22.000	97.000

A SunDell Estate Nyrt. két leányvállalata ingatlan adásvételi szerződést kötött több lakásingatlanra vonatkozóan egy csoporton kívüli, független féllel. A vevő a vételárat részben hitelből kívánta finanszírozni és a megkötött hitelszerződésbe adóstársként bevonásra került a két eladó Társaság is.

A SunDell csoport a várható kötelezettségek teljesítésére céltartalékot képzett, amit a hitel éven túli lejáratára miatt a hosszú lejáratú kötelezettségek között mutat ki. Az adásvételi szerződések eddig összesen 11 lakás tekintetében felbontásra kerültek, és a hitelösszeg több mint 50%-a is visszafizetésre került, ezért vezetőségi becslés alapján a SunDell csoport 2024. évben 22.000 eFt, a 2025. év I. félévében 97.000 eFt céltartalékot állapított meg.

3.13. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.06.30
CZADO hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	2.607.343	0
GOPD NKP kötvény prémium érték hosszú lejáratú része	345.749	316.788
MFB Invest szindikátusi megállapodásból származó kötelezettség	7.568.866	7.917.879
Összesen	10.521.958	8.234.667

A Csoport az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között egyrészt a kötvények prémium értékét mutatja be, mely időarányosan elszámolásra kerül pénzügyi műveletek eredménye soron a kamatráfordítással szemben, nettó értéke pedig aktiválásra kerül a készletekre, mint hitelfelvételi költség. Éven belüli, rövid lejáratú részük pedig az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek közé kerül átsorolásra.

A GOPD Nyrt. az MFB Invest Zrt-vel kötött befektetési és szindikátusi megállapodás alapján 2022-ben 1.510 db, míg 2023-ban, 2024-ben és 2025. I. félévében is 6.043-6.043 db kötelező SunDell részvény visszavásárlást hajtott végre, mely csökkenti a kötelezettséget.

Az MFB Invest Zrt. által SunDell Estate Nyrt-ben történt tőkeemelés kapcsán a GOPD Nyrt. befektetési és szindikátusi megállapodást kötött a GOPD Nyrt-vel. Ennek következtében az MFB Invest Zrt. és az MFB VBTM 9.006.000 eFt tőkeemelést hajtott végre a SunDell Estate Nyrt-ben, melynek 7 éves futamidejére a GOPD Nyrt. vételi opciót, az MFB és VBTM pedig eladási jogot alapított. Tekintettel az opciós jogokra, a GOPD Csoport ezen összeget kötelezettségként mutatja ki.

A GOPD Nyrt. a kötelezettséget számviteli politikai választása alapján az IAS32 szerint amortizált bekerülési értéken tartja nyilván. A GOPD nem élt azzal a lehetőséggel, hogy a teljes visszaváltási kötelezettséget a megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékelt (FVTPL) pénzügyi kötelezettségnek minősítse.

A későbbiekben a fizetett opciós díj, a kötelező részvény-visszavásárlás az MFBI-tól, valamint a fizetett osztalék a visszaváltási kötelezettséget csökkenti.

2024. évben a fenti kötelezettség újrakalkulálása megtörtént, ennek kapcsán a 2023. üzleti évet érintően 683.132 eFt, a 2024. évet illetően pedig 539.500 eFt korrekció került elszámolásra. A 2025. év I. félévi újrakalkulálás kapcsán 2025.06.30-án 291.094 eFt korrekció került elszámolásra.

<i>adatok ezer forintban</i>	MFB Invest kölcsön
Visszaváltási kötelezettség	
Kibocsátás dátuma	2022.04.01
Futamidő lejárat	2029.12.31
Ügyleti kamatláb	8,50%
Piaci kamatláb	9,51%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	8 575 700
2022. évi kamat	611.951
2022. évi törlesztés	-171.892
Visszaváltási kötelezettség 2022. december 31-én	9.015.759
Tárgyévi kamat	857.827
Törlesztés	-347.343
Eredeti visszaváltási kötelezettség 2023. december 31-én	9.526.243
2023. évi módosítás	-683.132
Új visszaváltási kötelezettség 2023. december 31-én	8.843.111
Tárgyévi kamat	821.371
Törlesztés	-384.814
Kötelezettség átértékeléséből eredő korrekció	-539.500
Visszaváltási kötelezettség 2024. december 31-én	8.740.169
Tárgyévi kamat	412.274
Törlesztés	-531.196
Kötelezettség átértékeléséből eredő korrekció	-291.094
Visszaváltási kötelezettség 2025. június 30-án	8.330.153
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>412.274</i>

3.14. Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	4.806.158	3.867.966
Összesen	4.806.158	3.867.966

A rövid lejáratú kölcsönök a tagi kölcsönt, egyéb társaságoktól kapott kölcsönt tartalmazzák, valamint a SunDell Estate Nyrt. NKP kötvényének éven belül esedékes törlesztőrészletét, továbbá a 2023-ban felvett hosszú lejáratú kamattámogatott hitel éven belül esedékes tőketörlesztő részletét.

Rövid lejáratú kölcsönök részletezése:

<i>adatok ezer forintban</i>	Effektív kamatláb (EIR)	Lejárat	2024.12.31	2025.06.30
Build IT kölcsön	0%	éven belüli	2.050	2.000
Egyéb társaságtól kapott kölcsön	0%	éven belüli	385.275	6.550
SunDell Estate Nyrt. NKP kötvény éven belüli törlesztés	3,25%	éven belüli	3.300.000	3.300.000
MFB hitel rövid lejáratú része	6%	éven belüli	1.118.833	559.416
Összesen			4.806.158	3.867.966

3.15. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Szállítói kötelezettségek	320.845	729.322
Összesen	320.845	729.322

A szállítói kötelezettségek között szerepelnek a belföldi szállítók, valamint a nem számlázott szállítások és szolgáltatások.

3.16. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Adók és járulékok	90.895	354.980
Pénzügyi instrumentumokkal kapcsolatos kötelezettség	0	4.337.119
Passzív időbeli elhatárolások	1.397.039	2.056.115
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	489.924	268.209
Részesedés értékesítésből kapott előleg	853.269	694.769
Vevői vételár visszafizetési kötelezettség	146.773	197.026
Kötvény és visszaváltási kötelezettség kamat rövid lejáratú része	2.189.770	1.464.926
Összesen	5.167.760	9.373.144
<i>Ebből: pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>4.223.241</i>	<i>8.817.553</i>
<i>Ebből: nem pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>944.519</i>	<i>555.591</i>

A Csoport az adók és járulékok között a különböző bérjárulékokat mutatja ki.

A passzív időbeli elhatárolások között az alábbi tételeket mutatja ki a csoport:

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Generálkivitelezői költségek, műszaki ellenőri tevékenységek, könyvvizsgálati díj, tanácsadói szolgáltatások	563.645	1.235.173
Árbevétel elhatárolás	652.886	817.325
Bankköltség	1.876	3.362
Kamatelhatárolás és egyéb költség	178.632	255
Összesen	1.397.039	2.056.115

A Csoport a felmerült anyag- alvállalkozói és egyéb költségek elhatárolásai között az épületépítési projekt-szervezés tevékenysége kapcsán elhatárolt költségek szerepelnek. A 2024. évi és a 2025. I. félévi árbevétel elhatárolás a Sundell Estate Nyrt.-hez kapcsolódik.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségeknél legfőképpen illeték kötelezettség, bérlőktől kapott kaució és vevőknek adásvételi szerződés felbontásból eredő vételár visszafizetési kötelezettség szerepel.

3.17. Szerződéses kötelezettségek (vevőktől kapott előlegek)

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Paskal Rose Lakópark vevői előlegek és foglalók	42.650	42.650
Paskal Garden Lakópark vevői előlegek és foglalók	236.843	435.187
Hárshegy Resort előlegek	50.815	366.698
Körönd koncepció vevői előlegek	519.772	0
West5 Lakópark Csata utca vevői előlegek és foglalók	0	7.000
Hun utca (Catanum) vevői előlegek és foglalók	5.825.336	7.993.412
Paskal Rose 2 lakópark előlegek és foglalók	6.783.511	7.797.843
Duna Part Czado vevői előlegek, foglalók	0	8.211.375
Duna Part L.B. Vetus vevői előlegek, foglalók	0	5.853.788
Erzsébet királyné útja (Grado) vevői előlegek és foglalók	1.548.067	3.743.954
Összesen	15.006.994	34.451.907
<i>Ebből: hosszú lejáratú</i>	<i>0</i>	<i>14.065.163</i>
<i>Ebből: rövid lejáratú</i>	<i>15.006.994</i>	<i>20.386.744</i>

A Csoport a szerződéses kötelezettségek között mutatja ki az értékesített lakásokhoz kapcsolódó vevői előlegeket. Éven túli vevői előleg 2025. évben a Duna Parti projektre kapott vevői előlegek. 2025. évben az alábbi építkezések (Hun utca, Erzsébet királyné útja) befejezésre kerülnek. A Paskal Rose2 Lakópark 2025.04.29-én befejeződött, elkezdődtek az átadások.

Az éven túli előleg tartalmaz jelentős finanszírozási komponenst, melynek értékét a kimutatott előleg összege tartalmazza (1.359.714 eFt).

A Csoportnak a SunDell Estate Nyrt. felvásárlását követően jelenleg három folyamatban lévő és négy befejezett beruházási projektje van. Mind a hét lakóparkban az értékesítés folyamatos. Az ingatlanok átadásakor a vevői előlegek kivezetésre kerülnek.

3.18. Pénzügyi instrumentumok valós értéke

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke értékelési kategóriánként:

<i>adatok ezer forintban</i>	Könyv szerinti érték	Valós érték
2025. június 30		
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	877.673	877.673
Vevői követelések	1.048.599	1.048.599
Lízingkövetelések	176.305	176.305
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	18.981.948	18.981.948
Összesen	21.084.525	21.084.525

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2025.június 30.

adatok ezer forintban

2025. június 30

	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvénykötelezettséget is)	18.308.133	17.082.348
Kölcsönkötelezettség	7.917.879	8.114.571
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	729.322	729.322
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.867.966	3.867.966
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	8.000.228	8.000.228
Összesen	38.823.527	37.794.435

adatok ezer forintban

2024. december 31

	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	2.103.955	2.103.955
Vevői követelések	1.091.281	1.091.281
Lízingkövetelések	188.059	188.059
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	11.489.388	11.489.388
Összesen	14.872.684	14.872.684

adatok ezer forintban

2024. december 31

	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvénykötelezettséget is)	17.934.650	15.062.729
Kölcsönkötelezettség	7.568.866	7.768.005
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	320.845	320.845
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	4.806.158	4.806.158
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	4.223.241	4.223.241
Összesen	34.853.760	32.180.978

A management úgy ítélte meg, hogy a pénzeszközök, pénzeszköz egyenértékesek, vevői és egyéb követelések, szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek valós értéke megközelíti könyv szerinti értéküket nagyrészt ezen instrumentumok rövid lejáratának köszönhetően.

A kötvények valós értéke a kötvények piaci kötvényhozammal diszkontált értékeként került meghatározásra. 2024. évben és 2025.I. félévében a GOPD által kibocsátott NKP kötvények kibocsátása óta a piaci kötvényhozamok emelkedtek, így azok valós értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értékük. A SunDell Estate Nyrt-hez kapcsolódó NKP és Green kötvények az IFRS 3 szabályainak megfelelően az akvizíció pillanatában valós értéken kerültek felvételre.

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő magyarázatok

4.1. Árbevétel és egyéb működési bevételek

A Csoport rendelkezik IFRS 15 – vevőkkel kötött szerződésekből származó bevétellel és IFRS 16 szerinti lízingbevétellel, melynek megbontását az alábbi táblázat mutatja be.

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Saját fejlesztésű ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel	5.503.389	2.158.264
Garázsok, üzlethelyiségek bérletéből származó bevétel	84.033	66.381
Operatív lízingből származó árbevétel	232.029	217.071
Értékesítésre tartott befektetett eszköz értékesítés	0	1.655.000
Egyéb bevétel	39.803	290.159
Összesen	5.859.254	4.386.875

A Csoport az árbevételének nagy részét a saját tulajdonú ingatlanok értékesítéséből szerzi. Árbevétele Magyarországról származik.

Az értékesítésre tartott befektetett eszköz értékesítés a a SunDell egyik leányvállalatában, a Gschwindt Estate Kft.-ben lévő Budakeszi úti villa épület eladásából származott, mely a konszolidált beszámolóban eszköz értékesítésnek minősül.

A Csoport nem rendelkezik olyan vevőkkel kötött szerződésekkel (változó ár), amelyeknél a jelentős finanszírozási komponens fennállna.

Az egyéb működési bevételek között a káreseményekkel kapcsolatos bevétel, késedelmi kamat, befektetési célú ingatlanok eladásából származó árbevétel, illetve készletek visszaírt értékvesztése van kimutatva.

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Készletek, adott előlegek visszaírt értékvesztése	39.279	290.132
Kapott kártérítés, foglaló	490	21
Befektetési célú ingatlanok értékesítése	0	0
Egyéb bevétel	34	6
Összesen	39.803	290.159

A részesedés értékesítésekből származó nyereség a SunDell Estate Nyrt. leányvállalatában lévő Budakeszi úti villa épület ingatlan eladásából, továbbá a teljes részesedés értékesítéséből származott, melyek a konszolidált beszámolóban részesedés értékesítésként kerülnek bemutatásra.

4.1.1. IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel

A Csoport a befektetési célú ingatlanokból származó bérleti bevétele az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Lízingbevétel (kivéve az indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételeket) (+)	232.029	217.071
Lízingbevétel összesen	232.029	217.071

A nem felmondható operatív lízingszerződések alapján a jövőbeli minimális bérleti díjak 2025. június 30-án a következők:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Éven belül esedékes	283.501	215.686
1.évben esedékes	475.586	431.372
2.évben esedékes	475.586	431.372
3.évben esedékes	475.586	431.372
4.évben esedékes	424.046	431.372
5.évben esedékes	424.046	431.372
5 éven túl esedékes	1.200.000	862.744
Összesen	3.758.351	3.235.290

A Csoportnak a befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatban nem merültek fel jelentős közvetlen működési költségek (beleértve a javítási és karbantartási költségeket is).

4.2. Saját termelésű készletek állományváltozása

A Csoport az aktivált saját teljesítmények között a saját termelésű készletek állományváltozását mutatja ki. A Csoport a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő épületeken és telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az értékesített ingatlanok ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki, melynek értéke a tárgy félévben 1.750.161 ezer Ft, míg előző félévben -666.164 ezer Ft volt. A növekedés oka a generálkivitelezési költségek csökkenése, valamint a Paskal Rose2 Lakópark átadása, mely utóbbi csak 2025. májusától indult.

4.3. Anyagköltségek

A Csoport az anyagköltségek között jellemzően a közüzemi díjakat és a vásárolt telkek értékét mutatja ki, melyek a tárgy évben 28.168 ezer Ft-ot, míg előző félévben 10.840 eFt-ot tettek ki.

4.4. Igénybe vett szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Szállítás-rakodás, raktározás költségei	5	47
Hirdetés, reklám, marketing költségei	9.357	45.542
Ügyviteli, számviteli és tanácsadási szolgáltatások költségei	101.172	101.717
Pénzügyi tanácsadás	57.700	111.412
Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége	3.889.922	3.057.026
Értékesítéshez felmerült szolgáltatások költségei	87.962	55.335
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	-304.943	179.485
Összesen	3.841.175	3.550.564

A Csoport az igénybe vett szolgáltatások között mutatja ki a lakóparkokhoz kapcsolódó marketing és építkezési költségeket, az ügyviteli és számviteli szolgáltatások költségeit, valamint az egyéb igénybe vett szolgáltatások költségeit.

Az egyéb igénybe vett szolgáltatások között a Csoport elkülönítetten mutatja be azon költségeket, melyek az IFRS 15 standard értelmezésében közvetlenül a szerződéskötéshez kapcsolódnak, mint az ingatlanközvetítői és ügyvédi díjak. Itt kerülnek még bemutatásra az általános ügyvédi és közjegyzői díjak, a tanácsadói és szakértői díjak, az értékesítéshez felmerült szolgáltatások költségei, valamint az egyéb különféle szolgáltatások költségei, mint a közüzemi szolgáltatások.

Az értékesítést segítő szolgáltatás olyan igénybe vett szolgáltatás, amely természetéből adódóan az értékesítéshez kapcsolódik, de nem közvetlenül, mivel a szerződő fél akkor is megkapja a szerződéses összeget, ha nem történik ingatlanértékesítés. Az ilyen szerződéskötési költségeket, amelyek a szerződés megkötése nélkül is felmerülnének, felmerüléskor ráfordításként kerülnek megjelenítésre az eredménykimutatásban.

Az építkezésekhez felmerült szolgáltatások tartalmazzák az építkezéshez kapcsolódó szolgáltatások költségeit, a műszaki ellenőri tevékenységek és értékbecslői szakvélemények költségeit, valamint az építkezéshez kapcsolódó közmű építések, javítások költségeit.

4.5. Eladott áruk beszerzési értéke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Eladott áruk beszerzési értéke	3.093.154	1.116.399
Összesen	3.093.154	1.116.399

Az eladott áruk beszerzési értéke az üzleti évben eladott áruk bekerülési értékét, valamint a készletekre elszámolt értékvesztést foglalja magában. A Csoport a kereskedelmi áruk között azon telkek értékét mutatja ki, amelyeken az építkezés folyik, így az ELÁBE soron a tárgyévben vagy előző évben értékesített, de tárgyévben átadott lakásokhoz tartozó telekértékek kivezetése és a készletekre elszámolt értékvesztés jelenik meg.

4.6. Egyéb szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	1.994	17.494
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	43.942	48.241
Biztosítási díjak	2.059	3.387
Részcvények forgalomban tartási díja	6.992	7.159
Különbéle egyéb költségek (posta)	26	347
Összesen	55.014	76.628

Az egyéb szolgáltatások között szerepelnek a hatósági díjak, a részvények és kötvények forgalomban tartási díjai, biztosítási díjak, valamint az egyéb pénzügyi szolgáltatások díjai, amelyek magában foglalják a különböző bankköltségeket és számlavezetési díjakat.

4.7. Személyi jellegű ráfordítások

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Béreköltségek	159.874	147.691
Bérfarulékok	2.016	18.292
Személyi jellegű egyéb kifizetések	18.796	37.036
Összesen	180.686	203.019

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák a béreköltségeket és a bérfarulékokat, valamint a személyi jellegű egyéb kifizetéseket. A bérek és kifizetések összege nem tartalmaz átszervezési költségeket és egyéb, a munkaviszony megszűnésekor adott juttatásokat.

A Csoport átlagos statisztikai állományi létszáma a tárgy félévben 11 fő, előző időszakban 12 fő volt.

4.8. Értécsökkenés és amortizáció

A Csoport az értécsökkenés és amortizációs leírás során mutatja ki az immateriális javak és tárgyi eszközök amortizációját és értécsökkenést. Az értécsökkenés lineáris módszerrel kerül elszámolásra. Az immateriális javak és tárgyi eszközök értécsökkenése a tárgy félévben 3.358 ezer forint, míg előző időszakban 1.833 ezer forintot tett ki.

A tárgyidőszakban elszámolt értécsökkenést és amortizációt a 3.2 pont tartalmazza.

4.9. Egyéb működési ráfordítások

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Értékesítésre tartott befektetett eszközök könyv szerinti értéke	0	1.275.425
Kötbér, késedelmi kamat és behajtási költségátalány	21.270	30.206
Elszámolt adók, illetékek, hozzájárulások	20.568	41.254
Adott támogatás	0	1.000
Tárgyi eszközökre, vevői követelésekre elszámolt értékvesztés	0	133.972
Különféle egyéb ráfordítások	544	78.036
Innovációs járulék	0	161
Összesen	42.382	1.560.054

Az egyéb működési ráfordítások között kerülnek elszámolásra a késedelmi kamatok, a behajtási költségátalány, a helyi önkormányzatokkal elszámolt telekadók és építményadók, innovációs járulék, vevői és egyéb követelésekre és tárgyi eszközökre elszámolt értékvesztés, az adott támogatás, valamint az egyéb kerekítési különbözetek. Az értékesítésre tartott befektetett eszköz könyv szerinti értéke a SunDell egyik leányvállalatában, a Gschwindt Estate Kft.-ben lévő Budakeszi úti villa épület nyilvántartási értéke, mely a konszolidált beszámolóban eszköz értékesítésnek minősül.

4.10. Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	313.944	322.932
Összesen	313.944	322.932

A Csoport a befektetési célú ingatlanok között mutatja ki azon ingatlanok értékét, melyeket az építkezés befejezése után bérbeadási célra tart. A Csoport a befektetési célú ingatlan valós értékében bekövetkező változásból eredő nyereséget vagy veszteséget külön soron mutatja ki.

4.11. Pénzügyi instrumentumok ártértékelési nyeresége

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Pénzügyi instrumentumok ártértékelési nyeresége	0	128.162
Összesen	0	128.162

A GOPD egyik leányvállalata 2024 során megvásárolta 1.102.412 eFt értékben az EOLIE Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap befektetési jegyeit. Az Alapot 2021. december 22-én vette nyilvántartásba az MNB. Az Alap zárt végű, a lejárat ideje 2026. december 31. Az Alapot az Equilor Alapkezelő Zrt. kezeli. A befektetési jegyek értéke 2025.06.30-án 1.281.531 eFt volt. A könyv szerinti és a piaci érték közti különbözet 128.162 eFt, ami nyereségként került elszámolásra a 2025. I. félévében.

4.12. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

Pénzügyi műveletek bevételei	2024.06.30	2025.06.30
Kapott kamatok	0	603
Árfolyamnyereség	2.411	16.711
Részesedés értékesítésén elért nyereség	0	9.134
Egyéb követelések értékvesztésének visszairása	0	492
Egyéb pénzügyi műveletek	27.030	100.098
Bevételek összesen	29.441	127.038

adatok ezer forintban

Pénzügyi műveletek ráfordításai	2024.06.30	2025.06.30
Fizetett kamatok	695.842	63.537
Árfolyamveszteség	15.611	10.460
Ráfordítások összesen	711.453	73.997

A szindikátusi kötelezettség 2025. év I. félévi átértékelése kapcsán a elszámolt korrekció a pénzügyi műveletek ráfordításai között kerül kimutatásra a fizetett kamatok csökkentéseként 291.094 eFt értékben.

A fizetett kamatok között kerül kimutatásra a beruházási és fejlesztési hitelek, valamint a kötvény után fizetendő kamatok szintén ezen a soron vannak kimutatva. Az árfolyamveszteség a deviza- és valutakészletek átértékeléseiből adódik. Az általános célú hitelek (kötvények) kamata aktiválásra került, így az a készletek között jelenik meg. (ld. 3.5 megjegyzés készletek)

4.13. Nyereségadók

adatok ezer forintban

	2024.06.30	2025.06.30
Társasági adó	-30	-9.488
Kisvállalati adó		-186.928
Helyi iparüzési adó	0	0
Összesen	-30	-196.416

Halasztott adó (- ráfordítás/ + bevétel)	20.950	18.631
Összesen	20.950	18.631

Adóráfordítás	20.920	-177.785
----------------------	---------------	-----------------

Az effektív adó levezetést az alábbi táblázat tartalmazza:

adatok ezer HUF-ban

	Magyar- rázatok	2024.06.30	2025.06.30
Adózás előtti eredmény		-2.400.064	102.982
Anyavállalat nyereségadó kulcsával (9%) számított elvárt nyereségadó		0	9.268
Adóhatások:			
Kisvállalati adó		0	186.928
Leányvállalat értékesítésén keletkezett eredmény adóhatása	[1]	0	623

Tőkemódszeres részesedés valós érték különbözete leányvállalattá válás miatt	[2]	0	0
Egyéb	[3]	0	-19.035
Nyereségadó		0	177.785

[1] Az adóhatóságnál bejelentett részesedések értékesítéséből származó tőkejövedelem nem adóköteles jövedelem.

[3] Az Egyéb soron megjelenő különbözetek főként azokat a különbözeteket tartalmazzák, amelyekre halasztott adóeszköz nem került felvételre. Adott kölcsön kamatbevétel kiesés miatt keletkezett adóalap növelés, emellett itt jelenik meg a helyi iparüzési adó jövedelemadóként történő kezelése miatti különbözet is.

A GOPD Csoporton belül a SunDell Estate Nyrt. és hozzá tartozó leányvállalatok esetén a SZIT és SZIP státusz miatt halasztott adó és társasági adó a tárgy félévben nem keletkezett. Az összehasonlító időszakban a SunDell-nél merült fel társasági adófizetési kötelezettség, mivel az egyik leányvállalat, a Sevilla 47 Invest Kft. részesedés értékesítése olyan tevékenységhez kapcsolódott, mely nem mentesítette a Társaságot az adófizetési kötelezettség alól. Tárgyidőszakban a Gschwindt Estate Kft. tevékenysége megfelelt a társasági adótörvény és a SZIT törvény előírásainak, így ez nem keletkeztet adófizetési kötelezettséget.

4.14. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

EPS (alap és hígított) folytatódó tevékenység	2024.06.30	2025.06.30
Adózott eredmény (eFt)	-2.316.459	-14.273
Folytatódó tevékenységből	-2.316.459	-14.273
Megszűnő tevékenységből	0	0
Törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (db)	24.000.000	24.000.000
Egy törzsrészesvényre jutó eredmény a részesvények súlyozott átlagos száma alapján (Ft/db)	-96,52	-0,59
Folytatódó tevékenységből	-96,52	-0,59
Megszűnt tevékenységből	0,00	0,00

A hígított részesvényenkénti eredmény számításánál a forgalomban lévő törzsrészesvények átlagos számát módosítani kell, azzal a feltételezéssel, hogy az összes potenciális hígító hatású instrumentum részesvényre lesz cserélve. 2024. június 30-án és 2025. június 30-án a Csoport nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészesvényt, mely az alap EPS-t módosítaná.

A törzsrészesvények súlyozott átlagos számához kapcsolódó magyarázatok:

- Az IAS 33 standard 26. bekezdése alapján az adott időszak során és minden bemutatott időszakban a forgalomban lévő törzsrészesvények számának súlyozott átlagát helyesbíteni kell azokkal a – potenciális törzsrészesvények átváltásán kívüli – eseményekkel, amelyek a források megfelelő megváltoztatása nélkül változtatták meg a forgalomban lévő törzsrészesvények számát.
- A törzsrészesvények darabszáma 25.000.000 db, a Csoport rendelkezik 1.000.000 db visszavásárolt saját részesvényt.

5. Felvásárlások és értékesítések

5.1. 2024 során történt felvásárlások

5.1.1. Akvizíciók

A tárgyévben a Csoportban nem történt akvizíció.

A GOPD Nyrt. 2025. január 13-án megalapította a Duecho Estate, a Dufoxtrout Estate, a Dugolf Estate és a Duhotel Estate Kft.-ket, egyaránt 3.000 eFt-os törzstőkével Mindegyik társaság főtevékenysége a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele.

A GOPD Nyrt. 2025. március 21-én 4 leányvállalatot alapított: a Duindia Estate, a Dujuliet Estate, a Dukilo Estate és a Dulyma Estate Kft.-ket, egyaránt 3.000 eFt -os törzstőkével. Mind a négy Kft. főtevékenysége a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele.

5.2. 2024 során történt értékesítések

5.2.1. Ducharlie Estate Kft. értékesítése

2025.01.30-án a GOPD Nyrt. értékesítette a Ducharlie Estate Kft.-ben meglévő 100%-os részesedését független, csoporton kívüli társaságnak. A tranzakciós ár 3.000 eFt volt. Az értékesítésen elért eredmény 919 eFt volt.

A Ducharlie Estate Kft. nettó eszközértéke a felvásárlás napján:

Megnevezés	Könyv szerinti érték az értékesítés napján 2025.01.29-én
Készletek	0
Követelések	165
Pénzeszközök	2.360
Eszközök összesen	2.525
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	19
Egyéb rövid lej. Köt	425
Passzív időbeli elhatárolások	0
Kötelezettségek összesen	444
Nettó eszközérték	2.081

5.2.2. Dudolta Estate Kft. értékesítése

2025.01.30-án a GOPD Nyrt. értékesítette a Dudolta Estate Kft.-ben meglévő 100%-os részesedését független, csoporton kívüli társaságnak. A tranzakciós ár 3.000 eFt volt. Az értékesítésen elért eredmény 919 eFt volt.

A Dudolta Estate Kft. nettó eszközértéke a felvásárlás napján:

Megnevezés	Könyv szerinti érték az értékesítés napján 2025.01.29-én
Készletek	0
Követelések	165
Pénzeszközök	2.341
Eszközök összesen	2.506
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	0
Egyéb rövid lej. Köt	425
Passzív időbeli elhatárolások	0
Kötelezettségek összesen	425
Nettó eszközérték	2.081

5.2.3. Duecho Estate Kft. értékesítése

2025.02.12-én a GOPD Nyrt. értékesítette az újonnan alapított Duecho Estate Kft.-ben meglévő 100%-os részesedését független, csoporton kívüli társaságnak. A tranzakciós ár 3.000 eFt volt. Az értékesítésen elért eredmény 503 eFt volt.

A Duecho Estate Kft. nettó eszközértéke a felvásárlás napján:

Megnevezés	Könyv szerinti érték az értékesítés napján 2025.02.11-én
Készletek	0
Követelések	161
Pénzeszközök	2.958
Eszközök összesen	3.119
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	331
Egyéb rövid lej. Köt	291
Passzív időbeli elhatárolások	0
Kötelezettségek összesen	622
Nettó eszközérték	2.497

5.2.4. Dufoxtrot Estate Kft. értékesítése

2025.03.13-án a GOPD Nyrt. értékesítette az újonnan alapított Dufoxtrot Estate Kft.-ben meglévő 100%-os részesedését független, csoporton kívüli társaságnak. A tranzakciós ár 3.000 eFt volt. Az értékesítésen elért eredmény 794 eFt volt.

A Dufoxtrot Estate Kft. nettó eszközértéke a felvásárlás napján:

Megnevezés	Könyv szerinti érték az értékesítés napján 2025.03.12-én
Készletek	0
Követelések	192
Pénzeszközök	2.343
Eszközök összesen	2.535
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	0
Egyéb rövid lej. Köt	329
Passzív időbeli elhatárolások	0
Kötelezettségek összesen	329
Nettó eszközérték	2.206

5.2.5. Dugolf Estate Kft. értékesítése

2025.04.30-án a GOPD Nyrt. értékesítette az újonnan alapított a Dugolf Estate Kft.-ben meglévő 100%-os részesedését független, csoporton kívüli társaságnak. A tranzakciós ár 3.000 eFt volt. Az értékesítésen elért eredmény 1.460 eFt volt.

A Dugolf Estate Kft. nettó eszközértéke a felvásárlás napján:

Megnevezés	Könyv szerinti érték az értékesítés napján 2025.04.29-én
Készletek	0
Követelések	164
Pénzeszközök	1.944
Eszközök összesen	2.108
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	0
Egyéb rövid lej. Köt	568
Passzív időbeli elhatárolások	0
Kötelezettségek összesen	568
Nettó eszközérték	1.540

5.2.6. Duhotel Estate Kft. értékesítése

2025.04.30-án a GOPD Nyrt. értékesítette az újonnan alapított a Duhotel Estate Kft.-ben meglévő 100%-os részesedését független, csoporton kívüli társaságnak. A tranzakciós ár 3.000 eFt volt. Az értékesítésen elért eredmény 1.471 eFt volt.

A Duhotel Estate Kft. nettó eszközértéke a felvásárlás napján:

Megnevezés	Könyv szerinti érték az értékesítés napján 2025.04.29-én
Készletek	0
Követelések	165
Pénzeszközök	1.941
Eszközök összesen	2.106
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	0
Egyéb rövid lej. Köt	578
Passzív időbeli elhatárolások	0
Kötelezettségek összesen	578
Nettó eszközérték	1.529

5.2.7. Duindia Estate Kft. értékesítése

2025.04.30-án a GOPD Nyrt. értékesítette az újonnan alapított a Duindia Estate Kft.-ben meglévő 100%-os részesedését független, csoporton kívüli társaságnak. A tranzakciós ár 3.000 eFt volt. Az értékesítésen elért eredmény 858 eFt volt.

A Duindia Estate Kft. nettó eszközértéke a felvásárlás napján:

Megnevezés	Könyv szerinti érték az értékesítés napján 2025.04.29-én
Készletek	0
Követelések	73
Pénzeszközök	2.636
Eszközök összesen	2.709
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	0
Egyéb rövid lej. Köt	567
Passzív időbeli elhatárolások	0
Kötelezettségek összesen	567
Nettó eszközérték	2.142

6. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

6.1. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	25.780	0
Kulcspozícióban lévő vezető által irányított vállalkozás	0	0
Nem irányító érdekeltség	710.000	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
Összesen	735.780	0

A kapcsolt feleknek nyújtott szolgáltatások ingatlan bérletet jelentenek, míg az értékesítés ingatlanértékesítést.

6.2. Termékek és szolgáltatások beszerzése

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Társult vállalkozás	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás (generálkivitelezés, adott előleg, egyéb ktg.)	690	690
Összesen	690	690

6.3. Áruk/szolgáltatások értékesítéséből és beszerzéséből származó év végi egyenlegek

Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben <i>(adatok ezer forintban)</i>	2024.12.31	2025.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
A Csoport leányvállalatának kulcspozícióban lévő vezetője	152.362	136.487
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
Összesen	152.362	136.487

A kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek elsősorban értékesítési tranzakciókból származnak és az értékesítés időpontja után egy éven belül esedékesek. A kötelezettségekre kamat nem került felszámításra.

A Csoport a kulcspozícióban lévő vezetők alatt az igazgatósági és felügyelőbizottsági tagokat definiálja.

6.4. Termékek, szolgáltatások beszerzéséből, követelésekből, kötelezettségekből származó év végi egyenlegek

Szolgáltatások beszerzése <i>(adatok ezer forintban)</i>	2024.12.31	2025.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás (beruházásra adott előleg)	0	0
Összesen	0	0

6.5. Kapcsolt feleknek adott kölcsönök és kapcsolt felektől kapott kölcsönök év végi egyenlegei

Kapcsolt felektől kapott kölcsönök <i>(adatok ezer forintban)</i>	2024.12.31	2025.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
Összesen	0	0

Kapcsolt feleknek adott kölcsönök <i>(adatok ezer forintban)</i>	2024.12.31	2025.06.30
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
Összesen	0	0

6.6. Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók

A Csoport kulcspozícióban lévő vezetőként a GOPD Csoport Igazgatósági tagjait azonosította.

6.6.1. Adott kölcsönök

A Csoport sem a kulcspozícióban lévő vezetőknek, sem pedig a tulajdonosoknak nem folyósított kölcsönt a 2024. üzleti évben és 2025. I. félévében.

6.6.2. Kapott kölcsönök

<i>adatok ezer forintban</i>	Tulajdonosok
Nyitó egyenleg 2024.01.01-jén	0
Kölcsön törlesztés	0
Kölcsön nyújtás	0
Kamat	0
Záró egyenleg 2024.12.31-én	0
Kölcsön törlesztés	0
Kölcsön nyújtás	0
Kamat	0
Záró egyenleg 2025.06.30-án	0

A Csoport a 2025. június 30-án végződő félévben nem kapott kölcsönt kulcspozícióban lévő vezetőktől.

6.6.3. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Leányvállalat kulcspozícióban lévő vezetője (ingatlan értékesítés)	77.733	0
Leányvállalat kulcspozícióban lévő vezetőjének közeli hozzátartozója	176.486	0
Összesen	254.219	0

A SunDell Estate Nyrt. két kulcspozícióban lévő vezetője, illetve egy kulcspozícióban lévő vezető közeli hozzátartozója 2024. évben ingatlant vásárolt a Paskal Garden Lakóparkban. Az értékesítés piaci áron történt.

6.6.4. Termékek és szolgáltatások beszerzése

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Leányvállalat kulcspozícióban lévő vezetője által ellenőrzött társaság (tervezési szolgáltatás)	34.600	4.890
Kulcspozícióban lévő vezetők hozzátartozója	19.592	48.108
Összesen	54.192	52.998

6.7. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Megnevezés (adatok ezer forintban)	2024.06.30	2025.06.30
Tiszteletdíj Igazgatóság	10.990	12.083
Tiszteletdíj Audit/Felügyelő Bizottság	7.800	7.800
Munkabér	16.509	540
Járulékok	2.147	1.630
Összesen	37.446	22.053

Az GOPD Csoport kulcspozícióban lévő tagjai, azaz az Igazgatósági tagok, egy kivétellel, kizárólag tiszteletdíjban részesültek a 2024. évben és a 2025. I. félévben.

7. Pénzügyi kockázatkezelés

Ez a szakasz ismerteti a Csoport pénzügyi kockázatok kezelésére vonatkozó politikáit és eljárásait.

7.1. Pénzügyi kockázatkezelési politika

A Csoport tevékenysége különféle pénzügyi kockázatoknak van kitéve: úgymint piaci kockázat (különösképpen a cash flow és kamatláb kockázat, árfolyamkockázat), likviditási és hitelezési kockázat. A Csoport átfogó kockázatkezelési programja a pénzügyi piacok kiszámíthatatlanságára összpontosít és annak a Csoport pénzügyi tevékenységére gyakorolt potenciális negatív hatást igyekszik minimalizálni. A Csoport menedzsmentje a féléves jelentés és a konszolidált pénzügyi kimutatások előkészítése során vizsgálja felül a kockázatkezelési eljárásokat az egyes kockázatok tekintetében.

A Csoport vezetősége felismerte a DakotaÉpítő Kft. felé fennálló beszállítói kockázati kitettséget, mely Társaság a Csoport jelentős beruházási projektjeinek generálkivitelezője, építtetője. A Csoport értékvesztési tesztet végzett a kitettség mértékére és megállapított a 2024. évben 108.224 eFt, 2025. év I. félévében pedig 241.704 eFt értékvesztést három lehetséges scenáriót figyelembe véve (ld. 3.8 megjegyzés).

A Csoport továbbra is kiemelt figyelmet fordít a beszállítói kockázatok kezelésére és folytatja a potenciális alternatív megoldások értékelését. A múltbeli tapasztalatok alapján a Csoport sikeresen dolgozott együtt más beszállítókkal is, például a FEZOSZA Hungary Kft.-vel, mely stabil partnernek tekinthető. Ennek megfelelően a vezetőség úgy véli, hogy a DakotaÉpítő Kft., mint beszállító helyettesíthető és a jövőbeni beszállítói struktúra szükség esetén rugalmasan alakítható a stabil ellátás érdekében.

7.1.1. Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak változásai miatt a pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak. A piaci kockázat a kockázatok két típusát tartalmazza: cash-flow- és kamatláb kockázat, valamint árfolyamkockázat. A piaci kockázat miatt érintett pénzügyi instrumentumok az alábbiak: hitelek és kölcsönök, bankbetétek.

A Csoport közzéteszi azon piaci kockázatok minden egyes típusának érzékenységvizsgálatát, amelyeknek a Csoport a beszámolási időszak végén ki van téve, bemutatva, hogy a releváns kockázati változónak az adott beszámolási időszak végén észszerűen lehetséges változásai hogyan befolyásolták volna az eredményt, valamint a saját tőkét. A tárgyévben a Csoport jelentős piaci kockázatot azonosított.

Cash flow és kamatláb kockázat

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy a piaci kamatlábak változásai miatt a pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak.

A Csoport hosszú lejáratú kötelezettségei a kibocsátott GOPD 2031/A, SUNDELL 2030/A és SUNDELL 2031/A kötvények, egy beruházási hitel, valamint az egyik leányvállalat NHP hitele és a 2023-ban a Copa Carpa Kft. és a Meqhlyn Kft. megvásárlása kapcsán felvett hosszú lejáratú hitel. Mivel a kibocsátott kötvények és a hitelek is fix kamatozásúak, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatlábkkockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében.

Árfolyamkockázat

Az árfolyamkockázat annak a kockázata, hogy a devizaárfolyamok változásai miatt a pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak.

A Csoportnak korlátozott kitétsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak.

7.1.2. Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak a kockázata, hogy a Csoport nehézségekbe ütközik a pénzeszköz vagy más pénzügyi eszköz átadásával rendezendő pénzügyi kötelezettségekkel kapcsolatos kötelmek teljesítése során.

A menedzsment az aktuális likviditási helyzet és a likviditási előrejelzések ellenőrzésével és felülvizsgálatával biztosítja, hogy a működéshez szükséges készpénzállomány rendelkezésre álljon.

A Csoport likviditáskezelési megközelítése, hogy mindig elegendő likviditást biztosítson kötelezettségeinek teljesítéséhez mind normál, mind nehéz piaci körülmények között.

A Csoport pénzállománya stabil, az épülő projekteken az ingatlanok előértékesítéséből a vevői befizetések folyamán biztosítják a cash flow-t, rövid lejáratú áthidaló hitelek mellett.

Az alábbi tábla bemutatja a Csoport pénzügyi forrásait lejárát szerint csoportosítva, szerződéses, nem diszkontált kifizetések alapján.

<i>adatok ezer forintban</i> 2025. június 30	1 és 12 hónap között esedékes	1 és 2 év között esedékes	2 és 5 év között esedékes	5 éven túl esedékes
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	2.315.451	4.614.171	19.148.962	11.479.450
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	109.386	0	316.788	0
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.867.967	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	729.322	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	8.000.228	0	0	0
Tényleges adókötelezettség	175.030	0	0	0
Összesen	15.197.384	4.614.171	19.465.750	11.479.450

<i>adatok ezer forintban</i> 2024. december 31	1 és 12 hónap között esedékes	1 és 2 év között esedékes	2 és 5 év között esedékes	5 éven túl esedékes
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	2.001.803	3.868.283	19.376.307	11.533.065
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	111.855	0	345.749	0
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	4.806.158	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	320.845	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	5.167.758	0	0	0
Tényleges adókötelezettség	14.773	0	0	0
Összesen	12.423.194	3.868.283	19.722.056	11.533.065

7.1.3. Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a Csoport veszteséget szenved abból fakadóan, hogy valamely ügyfele nem teljesíti a szerződéses feltételeket. A meglévő vevők esetében gyakori monitoring tevékenység keretében ellenőrzi a Csoport a fennálló kitettség nagyságát és a lejárt tételeket. A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke megfelelően és hűen tükrözi a hitelezési kockázatot.

Azon vevőkövetelések, szállítóknak adott előlegek tekintetében, amelyek esetén egy partner felé 500 millió forint feletti követelés áll fenn, a Csoport a teljes élettartam alatt várható veszteség meghatározását a 2.5.10.2 pontban bemutatott értékvesztési mátrixtól eltérően, egyedileg vizsgálja meg. A várható veszteség meghatározása három lehetséges jövőbeli kimenetel, scenárió vizsgálatával történik, melyek bekövetkezése esetén a Csoport kiszámolja a várható értékvesztést, majd becült bekövetkezési valószínűséget társít a scenáriókhoz, ezek súlyozott összegeként adja meg a Csoport a teljes élettartam várható egyedi értékvesztését. 2024.12.31-re vonatkozóan ilyen módon a Csoport egy partner esetén állapított meg egyedileg várható értékvesztést, amelyre 108.224 eFt várható értékvesztést számolt el. 2025.06.30-án a Csoport ezt újra felülvizsgálta és tekintettel a korábbi előleg összegének csökkenésére, továbbá figyelembe véve az újonnan adott előlegek mértékét (előleg elszámolás történt a generálkivitelezőkkel, illetve új előleg is keletkezett), az elszámolt értékvesztésből visszaírt 492 eFt-ot, illetve elszámolt az új előlegre 133.972 eFt értékvesztést, így az értékvesztés egyenlege jelenleg 241.704 eFt.

Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások

<i>adatok ezer forintban</i>	Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	Összesen
Nyitó érték - 2024. január 1.	21.316.618	8.356.808	909.520	30.582.946
Pénzáramok	2.220.409	2.762.645	531.058	5.514.112
Kamat	-2.582.545	0	0	-2.582.545
Kötvényhez kapcsolódó támogatás	0	-57.995	0	-57.995
Szindikátusi kötelezettség ártértékelési különbözete	0	-683.132	0	-683.132
Egyéb	-3.365.580	-539.500	3.365.580	-539.500
Záró érték - 2024. december 31.	17.588.902	10.521.958	4.806.158	32.917.018
Pénzáramok	2.400.308	448.751	-938.192	1.910.867
Kamat	-1.997.864	0	0	-1.997.84
Kötvényhez kapcsolódó kamattámogatás	0	-57.959	0	-57.959
Egyéb	0	-2.678.083	0	-2.678.083
Záró érték - 2025. június 30.	17.991.346	8.234.667	3.867.966	30.093.978

7.2. Tőke kezelése

A Csoport célja a tőke kezelése során, hogy biztosítsa a folyamatos működést, a részvényesei számára maximalizálja a megtérülést, érintett felek számára értéket teremtsen, a célkitűzésnek megfelelően optimális tőkestruktúrát tartson fenn, ezzel csökkentve a tőkeköltséget. A Csoport, mint belső mérőszámot, idegen tőkének definiálja a saját tőkét és a hosszú lejáratú kötelezettségeket (ezek részletes bemutatását a 3.10 és 3.11 megjegyzések tartalmazzák).

Tőkeáttételi mutató

A Csoport az idegen és saját tőke arányaként vizsgálja a tőkeáttételt, amely a hosszú lejáratú hitel és kötvény kötelezettségek, az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek és a saját tőke hányadosaként definiált.

Megnevezés	Képlet	2024.12.31	2025.06.30
Tőkeáttételi mutató (Idegen és saját tőke aránya)	Hosszú lejáratú hitel és kötvény kötelezettségek/ Saját tőke	170,97%	163,93%

A Csoport hosszú távú tőkeszerkezeti célkitűzése 100%-os tőkeáttételi mutató (idegen és saját tőke aránya) fenntartása. A Csoport ehhez viszonyulva törekszik a tőkeáttételi mutató [70%-130%]-os sávban tartására.

A célkitűzés teljesítése érdekében a féléves jelentést, illetve a konszolidált pénzügyi kimutatásokat megelőzően készülő döntéstámogató anyag alapján a vezetőség dönt, hogy:

- nem hajt végre lépést;
- saját tőkét emel tőkebevonással;
- idegen tőkét emel kötvénykibocsátással;
- saját tőkét csökkent osztalékfizetéssel.

Kötvénykibocsátás esetén a Csoport előnyben részesíti a fedezetlen szenior kötvény finanszírozási formát, mivel más alternatívákhoz képest kedvező finanszírozás, nincs szükség fedezetre, kedvező futamidővel rendelkezik (10 év).

Ugyan 2024.12.31-én és 2025.06.30-án a mutató magasabb, mint a meghatározott 70%-130% közötti sáv, ami főként a 2023. évben a Meqhlyn Kft. és Copa Carpa Kft. üzletrészeinek megvásárlására felvett hitel miatt van. 2024-re a mutató értéke csökkenést mutat a megelőző évhez képest, köszönhetően a fenti hitel kapcsán történt tőketörlesztésnek, és ez a csökkenő tendencia folytatódott 2025.06.30-ig. A vezetőség ezt figyelembe véve, és a tőkeszerkezet vizsgálatát követően úgy döntött, hogy nem hajt végre lépést. A vezetőség a hosszútávú tőkeszerkezeti célkitűzésnek megfelelően fenntartja a lehetőséget saját tőke bevonására.

8. Egyéb kiegészítő információk

8.1. Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban, hanem a Magyarázatokban kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban, azonban amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a Magyarázatokban bemutatásra kerülnek.

A Csoport mérlegen kívüli követelésként tartja nyilván a lakóingatlan értékesítésből származó azon várható bevételeket, amelyeket a vevők még ki fognak egyenlíteni az általuk megvásárolt ingatlan vételárának megmaradt összegéből.

Az alábbi táblázat a Csoport Társaságaitól ingatlant vásárló vevőktől befolyó összegeket mutatja be, amelyek a vevőkkel kötött adásvételi szerződések értékén alapulnak, a fordulónapon beérkezett kifizetések levonása után (az ilyen kifizetések a pénzügyi kimutatásban vevőktől kapott előlegként-szerződéses kötelezettségként jelennek meg):

Függő követelések – szerződéses értékesítések

Projekt neve	Szerződéses értékesítés	Függő kö- vetelés	adatok ezer Ft-ban Függő kö- vetelés
	2025.06.30	2024.12.31	2025.06.30
Paskal Garden		483.102	115.855
West5 Lakópark		347.382	371.520
Hárshegy Resort		807.557	91.677
Kodály Körönd		4.950	-
Paskal Rose 2		3.254.526	3.031.795
Hun utca		2.128.479	1.764.885
Erzsébet királyné útja		1.980.426	3.806.846
Összesen		9.006.422	9.182.578

A Csoport mérlegen kívüli kötelezettségként tartja nyilván az ingatlanok generálkivitelezési munkájával kapcsolatban megkötött vállalkozási szerződésekből származó azon építési szolgáltatásokra vonatkozó kötelezettségeit, melyeket a vállalkozó még nem teljesített és az épületek készülségéből fakadóan később végez el.

Beruházási kötelezettségvállalások

Projekt neve	adatok ezer Ft-ban	
	2024.12.31	2025.06.30
Budakeszi út	219.230	-
Hun utca	2.015.497	565.351
Paskal Rose 2	429.528	-
Erzsébet királyné útja	3.197.235	2.729.763
Zsigárd utca	30.000	280.000
Duna part I. ütem (CZADO)	29.538.480	29.538.480
Duna part II. ütem (L.B. Vetus)	-	22.432.229
Összesen	35.429.970	55.545.824

GOPD Nyrt. és Copa Carpa Kft.

A GOPD Nyrt. a 3.12 megjegyzésben bemutatott feltételekkel 2021 decemberében 5.500.000 eFt össznévértékű kötvényt bocsátott ki. A Társaság ezzel egyidejűleg megbízta az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt-t (továbbiakban: „Bank” vagy „MFB Bank”), hogy az egyes kötvények tulajdonosaival, mint kedvezményezettekkel szemben a kötvények alapján keletkező, a kötvény névértékének visszafizetésére vonatkozó fizetési kötelezettségének biztosítására a kibocsátott kötvények névértékének 80%-ig, azaz 4.400.000 eFt összeg erejéig garanciát nyújtson. A Bank ezzel vállalta, hogy a kötvény tulajdonosok első írásos felszólítására részükre fizetést teljesít.

A GOPD Nyrt. a fenti garanciaszerződés alapján keletkező tartozásaira az alábbi biztosítékokat nyújtotta a Bank felé: a Bank javára óvadék került alapításra Copa Carpa Kft. és a Meqhlyn Kft. tulajdonában lévő 125.000-125.000 db, valamint a GOPD Nyrt tulajdonában lévő 175.000 db SunDell Estate Nyrt.-ben lévő törzsrészcégre, továbbá a GOPD Nyrt. zálogjogot biztosít a Banknak a GOPD Nyrt-nek a Sundell Estate Nyrt-vel szembeni osztalék, illetve osztalékelőleg jogcímen fennálló követelésén.

Az MKB Bank Nyrt., mint értékpapírszámla-vezető a szerződés megkötését követően a fent leírt óvadéki célra zárolta a megnevezett Sundell Estate Nyrt. részesedéseket. Ezt követően az MKB Bank Nyrt. a GOPD Nyrt., Copa Carpa Kft. és Meqhlyn Kft. részvényeket érintő rendelkezéseit csak az MFB Bank előzetes írásbeli jóváhagyásával, míg az MFB Bank rendelkezéseit a GOPD Nyrt., Copa Carpa Kft. és Meqhlyn Kft. jóváhagyása nélkül is teljesíti.

Befektetési és szindikátusi szerződés

A GOPD Nyrt által adott biztosítékok:

A Társaság könyvelésében a nullás számlaosztályában kimutatásra került az MFB Invest Zrt., MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap, Sundell Estate Nyrt. és a Társaság között 2022.03.29-én kötött befektetési és szindikátusi szerződés szerint 9.000.000 eFt értékű származékos (opciós) ügylettel kapcsolatos kötelezettség.

Az előírt kötelezettség 2022-ben csökkentve lett a 2022.04.14-06.30-ai közötti időszakra vonatkozó 114.512 eFt összegű, 2023-ban 117.709 eFt összegű, 2024-ben 155.180 eFt, 2025.06.30-ig 301.562 eFt összegű MFB Invest Zrt. részére megfizetett opciós díjjal.

Az MFBI által biztosított vételi opciót opciós díj ellenében hozzák létre, amelyet a GOPD-nek évente kell fizetnie. Az opciós díj összege az MFBI által az opciós díj megfizetésének időpontjában birtokolt minden egyes részvény után 3.230 Ft, csökkentve a SunDell által az MFBI-nek fizetett osztalékkal.

Ezen felül a GOPD kötelezettséget vállal arra, hogy 2022. évben 1.510 db, 2023. évtől évente 6.043 db részvényt vásárol vissza az MFBI által tulajdonolt, a SunDell által a befektetés időpontjában újonnan kibocsátott részvényekből az opciós díj megfizetésével egyidejűleg. A részvények vételára 38.000 Ft/részvény.

GOPD Nyrt. MFB hitel üzletrész vásárlásra

A GOPD Nyrt. 2023.10.11-én hitelszerződést kötött az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.-vel 3.356.500 eFt összegű kölcsön felvételére, melyből a Társaság a Copa Carpa Kft. 50%-os és a Meqhlyn Kft. 40,91%-os üzletrészenek megvásárlását finanszírozta.

A hitelszerződésben fennálló kötelezettsége kapcsán a Csoport az alábbi biztosítékokat nyújtotta a banknak:

- a Copa Carpa Kft., a Meqhlyn Kft. és a Santa Cruz Kft. készfizető kezességi szerződést kötött a bankkal a 3.356.500 eFt tőke és járulékaik erejéig
- a bank jelzálogjogot alapított a Copa Carpa Kft. és a Meqhlyn Kft. tulajdonában lévő, a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott per-, teher- és igénymentes részvényekre eső mindenkoros osztalék és osztalék-előleg követelésekre a 3.356.500 eFt tőke és járulékaik erejéig
- a bank jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapított 3.356.500 eFt tőke és járulékaik erejéig az alábbi üzletrészek tekintetében:
 - a GOPD Nyrt.-nek a most megvásárolt 50%-os Copa Carpa Kft. üzletrészre, valamint a szintén most megvásárolt 40,91%-os Meqhlyn Kft. üzletrészre
 - a Gaudetti Kft. tulajdonában lévő 50%-os Copa Carpa Kft. üzletrészre
 - a Santa Cruz Kft. tulajdonában lévő 50%-os Meqhlyn Kft. üzletrészre
- részvényóvadék részvény óvadéki szerződés alapján a GOPD Nyrt. tulajdonában lévő 270.000 db tehermentes, dematerializált SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott részvényre

GOPD Nyrt. és SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap

A GOPD Nyrt. 2024. december 2-án kelt nyilatkozatban (jegyzési ív) vállalta, hogy 8.571.429 eFt értékben jegyez majd az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap „B” sorozatú befektetési jegyeiből. 2024-ben a névérték 10%-nak megfelelő összegű befektetési jegyet jegyzett a GOPD, amely befektetési jegyek a fordulónapot követően, 2025. januárjában a GOPD MBH banknál vezetett értékpapírszámlájára transzferálásra kerültek. A befektetési alap zártvégű, a futamidő a nyilvántartásba vételtől 2034.11.10-ig tart. A futamidő alatt a GOPD az Alap által küldött lehívási értesítők alapján köteles a befektetési jegyek jegyzésére. Az Alappal szemben a GOPD Nyrt kötelezettsége 2025.06.30-án 4.337.119 eFt.

8.2. Szegmens információk

A Csoport az IFRS 8 *Működési szegmensek* standard előírásai alapján az alábbi szegmenseket azonosította a 2024. és 2025. gazdasági évben:

- Lakóparkok fejlesztése/értékesítése (Residential development): A Sundell Estate Nyrt és leányvállalatainak megszerzését követően a Csoport lakóingatlanok építése és értékesítése (pl. Paskal Rose 2, Paskal Garden, Erzsébet királyné útja, Hárshegy Kodály Körönd, Hun utca, Duna part) kapcsán újabb szegmenst azonosított.
- Ingatlan bérbeadás: A Sundell Estate Nyrt és leányvállalatainak megszerzését követően a Mystery Hotel lízingbe adását, a Paskal Rose 21 db lakás bérbeadását, a Paskal Garden irodák és garázsok bérbeadását is külön szegmensként azonosította.

2025.06.30	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Ösz- szesen
Értékesítés nettó árbevétele	3.813.264	283.452	4.096.716
Egyéb bevételek	254.540	35.619	290.159
Aktivált saját teljesítmények értéke	-1.750.161	0	-1.750.161
Anyagköltségek	27.866	302	28.168
Igénybe vett szolgáltatások értéke	3.067.262	483.302	3.550.564
Eladott áruk beszerzési értéke	1.110.542	5.857	1.116.399
Egyéb szolgáltatások értéke	67.325	9.303	76.628
Személyi jellegű ráfordítások	174.336	28.682	203.019
Értécsökkenési és amortizáció leírás	2.855	503	3.358
Egyéb ráfordítások	1.548.810	11.644	1.560.054
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	0	322.932	322.932
Pénzügyi instrumentumok ártértékelési nyeresége	108.938	19.224	128.162
Szegmens profit	-71.693	121.633	49.941
Pénzügyi műveletek bevételei	55.902	71.136	127.038
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-49.099	-24.898	-73.997
Adózás előtti eredmény	-64.890	167.871	102.982
<i>Ebből folytatódó tevékenység</i>	<i>-64.890</i>	<i>224.807</i>	<i>102.982</i>
<i>Ebből megszűnő tevékenység</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Eszközők – 2025.06.30	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bér- beadás	Szegmens Ösz- szesen
Befektetési célú ingatlanok	0	9.590.695	9.590.695
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	0	12.955.164	12.955.164
Értékesítésre tartott befektetett eszközök	0	0	0
Készletek	35.985.207	0	35.985.207
Tárgyi eszközök	10.783	1.902	12.685
Pénzügyi instrumentumok	9.660.730	192.230	9.852.959
Egyéb eszközök (vevői követelések, lízing kö- vetelések, egyéb követelések, pénzeszközök)	19.355.262	3.186.070	22.541.331
Szegmens Eszközök	65.011.981	25.926.061	90.938.041

Kötelezettségek – 2025.06.30	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvénytartozást is)	17.528.804	462.542	17.991.346
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.867.966	0	3.867.966
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	22.416.656	0	22.416.656
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	29.769.406	894.834	30.664.240
Szegmens Kötelezettségek	73.582.832	1.357.375	74.940.207

2024.12.31	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	9.252.632	581.957	9.834.589
Egyéb bevételek	774.092	343.323	1.117.415
Aktivált saját teljesítmények értéke	-464.776	-	-464.776
Anyagköltségek	612.241	2.836	615.077
Igénybe vett szolgáltatások értéke	7.932.354	1.504.483	9.436.387
Eladott áruk beszerzési értéke	2.464.031	-	2.464.031
Egyéb szolgáltatások értéke	95.161	13.028	108.190
Személyi jellegű ráfordítások	305.556	50.204	355.760
Értécsökkenési és amortizáció leírás	3.779	666	4.445
Egyéb ráfordítások	443.232	261.338	704.570
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	-	1.548.405	1.548.405
Pénzügyi instrumentumok ártértékelési nyeresége	43.313	7.644	50.957
Szegmens profit	-1.321.541	648.774	-672.768
Pénzügyi műveletek bevételei	216.592	6.401	222.993
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-755.238	-71.145	-826.383
Adózás előtti eredmény	-1.860.187	584.030	-1.276.158
<i>Ebből folytatódó tevékenység</i>	<i>-1.860.187</i>	<i>584.030</i>	<i>-1.276.158</i>
<i>Ebből megszűnő tevékenység</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Eszközök - 2024.12.31	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Befektetési célú ingatlanok	-	9.156.941	9.156.941
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	-	11.148.140	11.148.140
Értékesítésre tartott befektetett eszközök	1.270.000	-	1.270.000
Készletek	31.249.342	-	31.249.342
Tárgyi eszközök	10.754	1.897	12.651
Pénzügyi instrumentumok	980.364	173.005	1.153.369
Egyéb eszközök (vevői követelések, lízing követelések, egyéb követelések, pénzeszközök)	13.748.600	2.191.262	15.939.861
Szegmens Eszközök	47.259.059	22.671.246	69.930.304

Kötelezettségek - 2024.12.31	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvénytartozást is)	17.215.268	373.634	17.588.902
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	4.805.753	405	4.806.158
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	10.582.415	-	10.582.415
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	19.660.640	849.732	20.510.370
Szegmens Kötelezettségek	52.264.076	1.223.771	53.487.846

8.3. Beszámolási időszak utáni események

- A Társaság 2025. július 8-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy Uzsoki András igazgatósági tag – mint a Kibocsátó vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. július 4. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 150.000 db törzsrészcéget értékesített 4.000,- Ft/db eladási áron. Ugyanezen napon a Flumen Vitae Korlátolt Felelősségű Társaság – mint a Kibocsátó vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó Uzsoki András igazgatósági taggal szoros kapcsolatban álló személy – tőzsdén kívüli ügylet keretében 150.000 db törzsrészcéget vásárolt 4.000,- Ft/db vételáron.
- A SunDell zöld pénzügyi bizottsága 2025. július 9. napján elfogadta a zöld kötvényekhez kapcsolódó allokációs és környezeti hatás jelentést.
- 2025.07.11-én teljesült a 2025.05.13-i szerződés szerinti részvényértékesítés. Az értékesítésen elért eredmény 3.600.000.000 Ft.
- A Flumen Vitae Korlátolt Felelősségű Társaság – mint a Kibocsátó vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó Uzsoki András igazgatósági taggal szoros kapcsolatban álló személy – 2025. július 18. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 150.000 db törzsrészcéget értékesített 4.000,- Ft/db eladási áron.
- A SunDell tulajdonában lévő budakeszi úti fejlesztési projekt (II. kerület Budakeszi út 65-67. (hrsz. 10914)) 2025 júliusában megkapta az építési engedélyt.
- A SunDell leányvállalatában, a Filemon Invest Kft.-ben lévő Paskal Rose 2 lakópark 2025. július 21-én megkapta az épület használatbavételi engedélyét, mely 2025. augusztus 5. napján jogerőre emelkedett.
- A Társaság konszolidációjába bevont Gaudetti Ingatlan Kft. 2025. július 28-án megvásárolta a MULTI POINT Vagyonkezelő Zrt. alaptőkéjének 60%-át megtestesítő részvényeket. A MULTI POINT Zrt. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Szentendre, belterület 7901/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 2000 Szentendre, Bodza utca 11. szám alatt található, 1 ha 7.354 m2 alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan.
- A Társaság 2025.08.14.-én tájékoztatta a nyilvánosságot egy új leánycég az ApaChCo Zrt. alapításáról. Az új leánycég törzstőkéje 100.000.000 Ft, tőketartaléka 900.000.000 Ft, cégbírási bejegyzése 2025.09.09.-én megtörtént.

A beszámolási időszak utáni események nem voltak módosítást igénylő hatással a Csoport tárgyévi konszolidált pénzügyi kimutatására.