



Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2025. június 30-ra vonatkozóan

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

Budapest, 2025. szeptember 30.

Uzsoki András
igazgatóság elnöke

Piukovics Gábor
igazgatósági tag



Tartalomjegyzék

Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás*	5
Évközi Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás*	6
Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás*	7
Évközi Konszolidált Cash Flow-ra Vonatkozó Kimutatás*	8
1. Általános információk	9
1.1. A Csoport tevékenysége	9
1.2. A Csoport tagjai	11
1.3. Jelentős tárgyévi változások	13
2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei	14
2.1. A beszámoló készítés alapja	14
2.2. A konszolidáció alapja	15
2.3. Lényegességi küszöbérték és hibák	15
2.4. Új vagy módosított IFRS standardok	15
2.5. Jelentős számviteli becslések és feltételezések	16
2.6. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai	17
2.6.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek	17
2.6.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés	17
2.6.3. Tárgyi eszközök	18
2.6.4. Befektetési célú ingatlanok	18
2.6.5. Készletek	19
2.6.6. Hitelfelvételi költségek	19
2.6.7. Pénzügyi eszközök	19
2.6.8. Pénzügyi kötelezettségek	21
2.6.9. Céltartalékok	21
2.6.10. Lízingek	22
2.6.11. Szerződéses kötelezettségek	23
2.6.12. Jövedelemadó	24
2.6.13. Osztalék	24
2.6.14. Mérlegen kívüli tételek	24
2.6.15. Értékesítés nettó árbevétele	24
2.6.16. Saját termelésű készletek állományváltozása	25
2.6.17. Anyagköltségek	25
2.6.18. Igénybe vett szolgáltatások értéke	25
2.6.19. Eladott áruk beszerzési értéke	26
2.6.20. Egyéb szolgáltatások értéke	26
2.6.21. Személyi jellegű ráfordítások	26
2.6.22. Értékcsökkenés és amortizációs leírás	26
2.6.23. Egyéb működési bevételek és ráfordítások	26
2.6.24. Pénzügyi eredmény	26

2.6.25	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	27
3	Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok.....	28
3.1	Immateriális javak és tárgyi eszközök	28
3.2	Befektetési célú ingatlanok	29
3.3	Készletek.....	33
3.4	Vevői követelések.....	35
3.5	Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások, szerződés-kötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	36
3.6	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	37
3.7	Saját tőke	37
3.8	Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	38
3.9	Hosszú lejáratú céltartalékok	41
3.10	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	42
3.11	Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	42
3.12	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	43
3.13	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	43
3.14	Szerződéses kötelezettségek	44
3.15	Pénzügyi instrumentumok valós értéke	44
4.	Tárgyévi Eredményre vonatkozó kiegészítő magyarázatok.....	46
4.1.	Értékesítés nettó árbevétele és egyéb bevételek.....	46
4.2.	Saját termelésű készletek állományváltozása	47
4.3.	Anyagköltségek.....	47
4.4.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	48
4.5.	Eladott áruk beszerzési értéke	48
4.6.	Egyéb szolgáltatások értéke	48
4.7.	Személyi jellegű ráfordítások.....	49
4.8.	Értékcsökkenés és amortizáció.....	49
4.9.	Egyéb működési ráfordítások	49
4.10.	Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	50
4.11.	Pénzügyi műveletek eredménye	50
4.12.	Nyereségadók	50
4.13.	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	50
4.14.	Akvizíciók, üzletrész értékesítések	51
5.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	51
5.1.	Kapcsolt vállalkozások	51
5.2.	Juttatások a kulcspozícióban lévő vezetés részére	53
5.3.	A kulcspozícióban lévő vezetőkkel való tranzakciók.....	53
5.4.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása	53
5.5.	Garanciák.....	54
6.	Pénzügyi kockázatkezelés.....	54
6.1.	Pénzügyi kockázatkezelési politika	54

6.1.1.	Piaci kockázat.....	54
6.1.2.	Likviditási kockázat	55
6.1.3.	Hitelezési kockázat.....	56
6.2.	Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások.....	57
6.3.	Tőke kezelése	57
7.	Egyéb kiegészítő információk	58
7.1.	Mérlegen kívüli tételek.....	58
7.2.	Szegmens információk.....	59
7.3.	Beszámolási időszak utáni események	62
7.4.	A Számviteli törvény követelményei szerinti közzétételek.....	62

Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás*

	adatok ezer Ft-ban	Magyarázatok	2024.12.31	2025.06.30
ESZKÖZÖK				
Befektetett eszközök				
Immateriális javak	3.1		12.347	11.701
Tárgyi eszközök	3.1		4.168	4.203
Befektetési célú ingatlanok	3.2		20.305.081	22.545.859
Hosszú lejáratú egyéb követelések	3.5		-	-
Befektetett eszközök összesen			20.321.596	22.561.763
Forgóeszközök				
Készletek	3.3		28.382.190	32.420.387
Vevői követelések	3.4		1.087.459	1.048.599
Lízing követelések	3.5		188.059	176.305
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	3.5		11.586.013	23.593.518
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	3.5		477.664	750.921
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.6		2.077.853	837.006
Tényleges adókövetelés	3.6		-	-
Összesen			43.799.238	58.826.735
Értékesítésre tartott befektetett eszközök	3.1		1.270.000	-
Forgóeszközök összesen			45.069.238	58.826.735
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN			65.390.834	81.388.498
FORRÁSOK				
Saját tőke				
Jegyzett tőke	3.7		143.200	143.200
Tőketartalék	3.7		17.759.683	17.759.683
Eredménytartalék	3.7		9.170.026	7.411.159
Egyéb tartalékok és tőkeelemek	3.7		-	-
Saját tőke összesen			27.072.909	25.314.042
Hosszú lejáratú kötelezettségek				
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	3.8		12.888.982	12.977.890
Hosszú lejáratú céltartalékok	3.9		22.000	97.000
Szerződéses kötelezettségek	3.14		-	14.065.163
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.10		3.334.401	656.318
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen			16.245.383	27.796.371
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Rövid lejáratú kölcsönök	3.11		3.685.275	3.300.000
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	3.12		332.753	723.415
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3.13		3.032.887	3.692.895
Szerződéses kötelezettségek	3.14		15.006.994	20.386.744
Tényleges adókötelezettség			14.633	175.030
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen			22.072.542	28.278.084
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN			65.390.834	81.388.498

* A 9-63-ig terjedő oldalakon található kiegészítő megjegyzések a beszámoló részét képezik.

Évközi Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás*

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<i>Magyarázatok</i>	2024.06.30-án végződő üzleti év	2025.06.30-án végződő üzleti év
Értékesítés nettó árbevétele (+)	4.1	5.819.451	4.096.716
Egyéb bevételek (+)	4.1	39.769	290.153
Saját termelésű készletek állományváltozása (+/-)	4.2	390.598	1.882.516
Anyagköltségek (-)	4.3	10.840	27.853
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)	4.4	4.185.418	3.496.647
Eladott áruk beszerzési értéke (-)	4.5	2.822.790	1.040.687
Egyéb szolgáltatások értéke (-)	4.6	34.753	54.850
Személyi jellegű ráfordítások (-)	4.7	170.107	186.109
Értécsökkenési és amortizációs leírás (-)	4.8	1.833	3.358
Egyéb ráfordítások (-)	4.9	41.930	1.558.275
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége/vesztesége (+/-)	4.10	313.944	322.932
Működési eredmény		-703.910	224.539
Pénzügyi műveletek bevételei (+)	4.11	2.411	88.905
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)	4.11	-105.715	-86.775
Pénzügyi műveletek eredménye		-103.304	2.130
Adózás előtti nyereség		-807.214	226.670
Adófizetési kötelezettség (-)	4.12	-30	-196.403
Adózott eredmény		-807.244	30.267
<i>Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:</i>		-	-
<i>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:</i>		-807.244	30.267
Egyéb átfogó jövedelem		-598.265	-
<i>Saját használatú ingatlan értékeléséből származó nyereség/veszteség (+/-) (eredményre utólagosan vissza nem forgó)</i>		-598.265	-
Teljes átfogó jövedelem		-1.405.509	30.267
<i>Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:</i>		-	-
<i>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:</i>		-1.405.509	30.267
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)	4.13	1.432.000	1.432.000
Egy részesvényre jutó nyereség (Ft)			
<i>Alap (Ft)</i>	4.13	-564	21
<i>Hígított (Ft)</i>	4.13	-564	21

* A 9-63ig terjedő oldalakon található kiegészítő megjegyzések a beszámoló részét képezik

Az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2025. szeptember 30-án jóváhagyta és a Közgyűlésnek elfogadásra beterjesztette. Elfogadására a tulajdonosok Közgyűlése jogosult.

Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás*

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magyarázatok	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Egyéb tartalékok és tőkeelemek	Saját tőke összesen
Nyitó egyenleg 2024. január 1.		143.200	17.759.683	11.843.819	134.437	29.881.139
Tárgyévi eredmény	3.7	-	-	-807.244	-	-807.244
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	3.7	-	-	-	-598.265	-598.265
Tárgyévi teljes átfogó eredmény	3.7	-	-	-807.244	-598.265	-1.405.509
Egyéb mozgások	3.7	-	-	-	-	-
Osztalék fizetés	3.7	-	-	-3.222.000	-	-3.222.000
Tulajdonosokkal folytatott, közvetlenül a saját tőkében megjelenített tranzakciók összesen	3.7	-	-	-3.222.000	-	-3.222.000
Záró egyenleg 2024. június 30.		143.200	17.759.683	7.814.576	-463.828	25.253.630
Nyitó egyenleg 2025. január 1.		143.200	17.759.683	9.170.026	-	27.072.909
Tárgyévi eredmény	3.7	-	-	30.267	-	30.267
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	3.7	-	-	-	-	-
Tárgyévi teljes átfogó eredmény	3.7	-	-	30.267	-	30.267
Gschwindt Estate Kft. részesedés időszaki eredmény		-	-	866	-	866
Osztalék fizetés	3.7	-	-	-1.790.000	-	-1.790.000
Tulajdonosokkal folytatott, közvetlenül a saját tőkében megjelenített tranzakciók összesen	3.7	-	-	-1.789.134	-	-1.789.134
Záró egyenleg 2025. június 30.		143.200	17.759.683	7.411.158	-	25.314.041

* A 9-63-ig terjedő oldalakon található kiegészítő megjegyzések a beszámoló részét képezik.

Évközi Konszolidált Cash Flow-ra Vonatkozó Kimutatás*

	adatok ezer Ft-ban	Magyarázatok	2024.06.30-án végződő üzleti év	2025.06.30-án végződő üzleti év
Adózás előtti eredmény			-807.214	226.670
<i>Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz</i>			-	-
Tárgyi eszközök ártértékeléséből származó nyereség/veszteség	3.7		-598.265	-
Külföldi devizák átváltásának nyeresége/vesztesége	4.11		14.714	-
Értékcsökkenési leírás	4.8		1.833	3.358
Elszámolt értékvesztés (+) és visszairás (-)	3.1,3.3,3.4		2.375.671	566.674
Befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből származó nyereség	4.10		-313.944	-322.932
Céltartalékok növekedése (+) / csökkenése (-)	3.9		-	75.000
Pénzügyi bevételek és ráfordítások nettó eredménye	4.11		143.281	2.130
Egyéb tételek	3.1, 3.7		-	868
Fizetett nyereségadók	4.12		-30	-196.403
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása működő tőke változás nélkül			816.046	355.365
<i>Működő tőke változása:</i>				
Hosszú lejáratú egyéb követelés változása	3.5		517.534	-
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	3.3		-1.950.099	-3.739.481
Vevői követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	3.4		1.238.226	38.860
Egyéb forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	3.5		235.923	-10.999.008
Szállítói növekedése (+) / csökkenése (-)	3.12		300.721	390.662
Egyéb kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.13		1.459.863	-1.761.663
Szerződéses kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.14		908.298	19.444.913
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás			2.710.466	3.374.283
Beruházásokra adott előlegek			-	-
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok beszerzése (fejlesztése)	3.1,3.3		-421.680	-2.785.983
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	4.1		-	-
Kamat bevétel			-	-
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás			-549.179	-2.785.983
Kölcsönök és hitelek felvétele	3.11		1.099.117	-
Kölcsönök és hitelek törlesztése	3.11		-706.503	-385.275
Kamat költség	3.9, 4.11		-24.372	-9.237
Részvénykibocsátás, tőkebevonás	3.7		-	-
Saját részvény vásárlás	3.7		-	-
Fizetett osztalék	3.7		-3.222.000	-1.790.000
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség felvétele	3.10		-	-
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás			-2.853.758	-2.184.512
Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)			251.074	-1.240.847
Árfolyamváltozásokból származó nem realizált árfolyamnyereségek vagy veszteségek			-14.714	-
Pénzeszközök mérleg szerinti változása			236.360	-1.240.847
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején	3.6		91.700	2.077.853
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak végén	3.6		328.060	837.006
Változás pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek állományában			236.360	-1.240.847

* A 9-63-ig terjedő oldalakon található kiegészítő megjegyzések a beszámoló részét képezik.

1. Általános információk

1.1. A Csoport tevékenysége

A SunDell Estate Nyrt. (továbbiakban "Társaság", "Anyavállalat") fő tevékenysége építési beruházások megvalósítása, lakóépületek építtetése, értékesítése, valamint bérbeadása.

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaság (továbbiakban "SZIT") formában működik. A Társaság 100 százalékos tulajdonában álló leányvállalatok projektársaságként működnek (továbbiakban SZIP-ek").

A Csoport fő tevékenységét Magyarországon, leginkább Budapest közigazgatási határain belül végzi, elsősorban Budapest kertvárosias övezeteiben, de 2022. évtől már vidéki településeken is kibővítette tevékenységeit. A Csoport az építési beruházásokat saját tulajdonú, beépítetlen ingatlanokon hajtja végre. A beépítetlen telkeket a Csoport megvásárolja, azokon tulajdont szerez, majd tevékenysége a későbbi eladásra, illetve bérbeadásra szánt ingatlanok megépítésére vonatkozó projektek megvalósítására korlátozódik, valamint a lakások, irodák, üzletek, egyéb helyiségek értékesítésére, illetve bérbeadására.

A Csoport jellemzően még az épületek műszaki átadása előtt értékesíti az épületekben kialakítandó lakásokat. Ezeket az ingatlan adásvételi szerződéseket a Csoport jellemzően úgy köti meg, hogy a lakások birtokbaadását meghatározott időpontra vállalja, amelyet, ha elmulaszt, kötbérfizetési kötelezettsége keletkezik a vevő felé, mellyel a birtokbaadással egy időben számolnak el.

A Csoport tevékenysége az alábbi piacokat érinti: lakóingatlan vásárlási piacot és a lakóingatlan, valamint iroda, hotel és garázs bérbeadási piacot. 2020. decembere óta a Csoport a Vörösmarty utca 77. alatt található hotelt üzemeltetőnek adja bérbe. A Csoport a bérbeadási portfólió további bővítését hajtotta végre: még eladatlan irodák közül néhány irodát bérbe ad, továbbá néhány lakást üzemeltetésre ad bérbe.

Projektek összefoglalása:

Projekt neve	Építető	Lokáció	Készleten lévő albetét/Építés alatt lévő albetét szám (db)	Konszolidált könyv szerinti érték* (2025.06.30.)	Készültségi szint 2025.06.30.	Elkészült ingatlan hasznosítása
Elkészült projektek						
Nerium Park	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIII. kerület, Petneházy u. (26276/1. hrsz.)	2	34 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%	Értékesítési célú ingatlan
Levendula Lakópark	SunDell Estate Nyrt./Dorozsmai Ingatlan Kft./Sedona 38 Invest Kft.	Budapest, XIV. kerület, Dorozsmai u. (30005/9. hrsz.)	58	319 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%	Értékesítési célú ingatlan
Paskal Rose I.	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 és 31373/20. hrsz.)	34	205 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%	Értékesítési célú ingatlan
Paskal Garden	SunDell Estate Nyrt./Dessewffy Investment Kft.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János utca (31373/22. hrsz.)	93	1.185 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. "A", "B", "C" épület 100%	Értékesítési célú lakóingatlan
West5 Lakópark	Dorozsmai Ingatlan Kft.	Budapest, XIII. kerület Csata u. 3-7. (27987/1 hrsz.)	66	320 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%	Értékesítési célú lakóingatlan
Hárshegy Resort	Pasadena 53 Invest Kft.	Hárshegyi út (10910/3 és 10910/4 hrsz)	6	2.093 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%	Értékesítési, illetve bérbeadási célú ingatlan
Kodály Körönd	Ravenclaw 19 Zrt.	Budapest, VI. Andrassy út 83-85. (29586 hrsz)	5	1.194 millió forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll.	Értékesítési célú lakóingatlan
Paskal Rose II.	Filemon Invest Kft.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 hrsz).	121	9.229 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll	Értékesítési célú lakóingatlan
Épülő projektek						
Hun utca	Catanum Invest Kft.	Budapest XIII. kerület, Hun u. 4/b (27987/2 hrsz)	161	8.473 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 85%	Értékesítési célú lakóingatlan
Erzsébet királyné útja	Grado Estate Zrt.	Budapest, XIV. kerület Erzsébet királyné útja 108-110.	203	9.907 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 70%	50% bérbeadási célú, 50% értékesítési célú lakóingatlan
Duna part I. ütem	L.B. Vetus Architect Kft.	Budapest, Házgyári út 20. (43587/17 hrsz.)	324	4.711 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 8%	Értékesítési célú lakóingatlan (25%) és befektetési célú ingatlan (75%)
Duna part II. ütem	CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapest, Mezőkövesd út 22., Árasztó út (43587/11 hrsz.)	322	4.230 millió Forint	Projekt előkészítési munkák és a tervezés, építési engedély rendelkezésre áll.	Értékesítési célú lakóingatlan (40%) és befektetési célú ingatlan (60%)

*Átadott projektek esetén (Paskal Rose I. Nerium Park, Levendula Park, Paskal Garden, a könyv szerinti érték alacsonyabb, hiszen a lakások, garázsok stb. jelentős része átadásra került)

Tervezett projektek					
Projekt neve	Tervezett építető	Lokáció	Konszolidált könyv szerinti érték (2025.06.30.)	Projekt állapot (2025.06.30)	Elkészült ingatlan tervezett hasznosítása
Budakeszi út fejlesztési telek	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, II. kerület Budakeszi út 65-67. (hrs. 10914)	1.760 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll	Értékesítési célú lakóingatlan
Zsigárd utca	Zsigárd Estate Kft.	Budapest, Zsigárd utca 19. (31484/130 hrsz.)	267 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll	Értékesítési célú lakóingatlan
Balatonföldvár	Bryce 42 Invest Kft.	Balatonföldvár, belterület 1555/13 hrsz.	864 millió Forint	Építési engedélyeztetés folyamatban	Értékesítési célú lakóingatlan
Dob utca	Dob Estate Kft.	Budapest, VII. kerület Dob u. 50. (hrs. 34093/0/A/47, 17; 34093/0/B/12)	395 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll	Értékesítési célú ingatlan

Bérbeadási tevékenység:

Mystery Hotel:

A Sundell Estate Nyrt. 2020. decemberében megvásárolta a 28670 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1064 Budapest Vörösmarty utca 77. alatt található Mystery Hotelt. A tranzakció egyrészt összhangban áll a Társaság azon középtávú üzleti stratégiai céljával, hogy tevékenységi körét diverzifikálja, és a lakóingatlan fejlesztés, valamint értékesítés, illetve lakóingatlanok bérbeadása mellett kereskedelmi célú ingatlanok bérbeadásával is foglalkozzék.

A hotel 82 szobás, az üzemeltető egy független, csoporton kívüli Kft., amely már korábban is bérelte a hotelt. Felek a bérleti szerződést 2022. decemberében újra tárgyalták és 2023.01.01. hatállyal fix EUR devizanemben határozták meg a bérleti díjat és a lejáratát további 10 évre, 2032.12.31-ig határozták meg, melyből bővebben a 3.5 és 4.1 fejezetekben találhatóak részletek.

A SunDell Estate Nyrt. 2023. október 10-én a hotel épületét apporttal átadta újonnan alapított leányvállalatának, a Mystery Mansion Kft-nek, a továbbiakban ő a tulajdonos és a bérbeadó, a bérleti szerződés feltételei nem változtak.

Lakások, irodák bérbeadási célra saját projektekben:

A Csoport az XPDON Invest Zrt. megvásárlása következtében a Paskal Rose Lakóparkban 21 db lakást, illetve az Anyavállalat a még eladatlan garázsokat és tárolókat adja bérbe, valamint az Anyavállalat a Paskal Garden Lakóparkban még eladatlan irodákat ad bérbe.

A Csoport 2024. évben visszavásárolta a Budapest VI. kerület, belterület 29127/0/A/1 (üzlethelyiség) és 29127/0/A/2 (bemutatóterem) helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20. szám alatti ingatlant, melyet bérbeadási céllal tart, 95%-ban külső feleknek adja bérbe.

1.2. A Csoport tagjai

A 2025. június 30-ai időszakra vonatkozó évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a SunDell Estate Nyrt-re, mint Anyavállalatra és annak 16 leányvállalatára (továbbiakban: „Csoport”) vonatkozó adatokat tartalmazzák.

A Csoport a Magyarországon bejegyzett GOPD Nyrt. ellenőrzése alatt áll, mely közvetlenül a Csoport részvényeinek 47,30%-ával rendelkezik, a Copa Carpa Kft., valamint a MEQHLYN Kft. leányvállalatokon keresztül közvetve birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati

jogának aránya pedig 17,46%. A részvények fennmaradó 10,21%-át szintén magyarországi bejegyzésű, Csoporton kívüli 5% részesedés feletti vállalkozás, illetve 25,03%-át közkezhányad birtokolja. A Csoport legfőbb, végső anyavállalata szintén a GOPD Nyrt. A Csoport esetében a végső ellenőrzést gyakorló fél 2025.06.30-án a GOPD Nyrt.-ben a 25%-ot meghaladó tulajdoni részesedések miatt Piukovics Gábor.

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

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad	Tulajdoni hányad	Székhely
		2024.12.31.	2025.06.30.	
GOPD Nyrt.	Anyavállalat	-	-	Magyarország
Gaudetti Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Santa Cruz Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
L.B. Hungarchitect Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Copa Carpa Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Piandos Kft.	Leányvállalat	66,67%	66,67%	Magyarország
PhoenArchitekt Kft.	Csoporton kívüli	19,00%	19,00%	Magyarország
Meghlyn Kft.	Leányvállalat	90,91%	90,91%	Magyarország
Ducharlie Estate Kft.	Leányvállalat	100%	-	Magyarország
Dudolta Estate Kft.	Leányvállalat	100%	-	Magyarország
Dujuliet Estate Kft.	Leányvállalat	-	100%	Magyarország
Dukilo Estate Kft.	Leányvállalat	-	100%	Magyarország
Dulyma Estate Kft.	Leányvállalat	-	100%	Magyarország

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

Leányvállalat megnevezése	Tulajdoni hányad 2024.12.31.	Tulajdoni hányad 2025.06.30.	Tevékenység
Bryce 42 Invest Kft.	100%	100%	Ingatlan értékesítés
Catanum Invest Kft.	100%	100%	Ingatlan értékesítés
CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.	100%	100%	Ingatlan bérbeadás és értékesítés
Dessewffy Investment Kft.	100%	100%	Ingatlan bérbeadás és értékesítés
Dob Estate Kft.	100%	100%	Ingatlan értékesítés
Dorozsmai Ingatlan Kft.	100%	100%	Ingatlan értékesítés
Filemon Invest Kft.	100%	100%	Ingatlan értékesítés
Grado Estate Zrt.	100%	100%	Ingatlan értékesítés, bérbeadás
Gschwindt Estate Kft.	100%	-	Ingatlan fejlesztés
L.B. Vetus Architect Ingatlanforgalmazó Kft.	100%	100%	Ingatlan bérbeadás és értékesítés
Mystery Mansion Kft.	100%	100%	Ingatlan bérbeadás
Pasadena 53 Invest Kft.	100%	100%	Ingatlan értékesítés, bérbeadás
Ravencław 19 Zrt.	100%	100%	Ingatlan értékesítés
Rivendell 21 Zrt.	100%	100%	Ingatlan értékesítés
Sedona 38 Invest Kft.	100%	100%	Ingatlan értékesítés
XPDON Invest Zrt.	100%	100%	Ingatlan bérbeadás
Zsigárd Estate Kft.	100%	100%	Ingatlan értékesítés

1.3. Jelentős tárgyévi változások

A jelentéstételi időszakban a Csoport pénzügyi helyzetét és teljesítményét különösen befolyásoló események és tranzakciók a Konszolidált Üzleti Jelentésben kerülnek részletes bemutatásra. Az eseményekből a legfontosabbak összefoglalását tartalmazza a következő felsorolás:

- A Csoport Kodály Körönd projektjén kettő darab lakóingatlan nagyobb összegű adásvételi szerződése visszabontásra került 2025.01.14-én, majd értékesítésre kerültek a Ravencław Zrt-nek, így csoporton belül maradtak az ingatlanok. A további cél az értékesítés.
- A Mystery Hotel Budapest Kft., mint külsős fél, az Anyavállalattal szemben fennálló kintlévőségét maradéktalanul teljesítette 2025. februárban és az abból eredő fizetési kötelezettségének eleget tett, a Csoport leányvállalatával, a Mystery Mansion Kft.-vel szemben fennálló kintlévőségének egy részét teljesítette, a fennmaradó összegre pedig részletfizetési megállapodást kötött.
- A SunDell Estate Nyrt. a harmadik felek javára vállalt kezességvállalásai alapján, a hitelintézzettel szemben fennálló kintlévőségét a kezességvállalás főkötelezettjei teljesítették 2025. februárban és az azokból eredő tartozások kiegyenlítésre kerültek.
- 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 Csoport 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, Budakeszi út 65-67. szám alatti villa épület felújításának finanszírozására kötött.

- A Csoport egyik projektjét, a Paskal Rose2-t 2025.04.29-én a műszaki ellenőr készre jelentette, így megkezdődtek az ingatlanok átadásai a vevők részére.
- Az Anyavállalat igazgatósága 2024. december 16. napján megkötött adásvételi szerződéssel értékesítette a Gschwindt Estate Kft. leányvállalat törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészt, melynek teljesítése 2025. május 31-én történt meg. Az Anyavállalat a szerződés teljesítésének előfeltételeként a Kft. törzstőkéjét 5 millió forintról 1.655 millió forintra emelte 2025. május 15-én nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátásával. A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás tárgya a Budapest, II. ker. belterület 10914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1021 Budapest, Hárshegyi út 22-24. szám alatt található, összesen 2 ha 6.934 m² alapterületű, kivett kollégium megnevezésű ingatlan 28/100 tulajdoni hányada. A Társaság a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátását követően megkötött használati megosztási szerződés alapján az ingatlan területén található egykori Gschwindt-Tőry villa épületéből kialakítandó irodaház, valamint az Ingatlan ahhoz tartozó része kizárólagos használatára jogosult.
- 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 2025. június 30-ával végződő hat hónapról szóló évközi konszolidált pénzügyi kimutatások (továbbiakban „évközi konszolidált beszámoló”) az ezekre vonatkozó IAS 34 Évközi pénzügyi beszámolási standard alapján és 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.

Az évközi konszolidált IFRS beszámolót a SunDell Estate Nyrt. készíti, mivel Anyavállalat és megfelel a 2000. évi C törvény 116. § (1)-ben, illetve az IFRS 10.4 bekezdésben leírt feltételeknek. Az évközi konszolidált beszámoló megtalálható az anyavállalat székhelyén, illetve a tőzsdei közzététel is megtörtént a www.bet.hu oldalon. A Csoporthoz 16 leányvállalat tartozik. (Isd. 1.2 megjegyzés)

A jelen évközi konszolidált beszámoló teljes pénzügyi kimutatásokat tartalmaz és ugyanazon számviteli politikát használja a közbenső és az éves pénzügyi kimutatásokra is, változás nem történt.

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

A Csoport üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

A Csoport az évközi konszolidált beszámolót a vállalkozás folytatásának és bekerülési értéken való értékelés elvével összhangban készítette el, kivétel: a befektetési célú ingatlanok, melynek értékelése az IAS40 szerint valós értéken történik.

A Csoport 2025. június 30-án a Magyarországon bejegyzett GOPD Nyrt. ellenőrzése alatt áll. (Részleteket lásd: az 1.2 pontban). A GOPD Nyrt. 2021 decemberében szerezte meg a SunDell Estate Nyrt. feletti ellenőrzést. A SunDell Estate Nyrt-t és leányvállalatait a GOPD Nyrt. így, mint leányvállalatot az IFRS szerint készített konszolidált beszámolójába bevonta. A GOPD Nyrt. által készített konszolidált beszámoló megtalálható az anyavállalat székhelyén (Magyarország, 1148 Budapest, Fogarasi út 3.), illetve a tőzsdei közzététel is megtörtént a www.bet.hu oldalon.

2.2. 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 100%-os tulajdonosi részesedéssel rendelkezik a Leányvállalatokban, így nem releváns a nem ellenőrző részesedések (NCI) vizsgálata a Csoporton belül.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

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) (Isd. 3.2 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 alacsonyabbikon 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.

2024-ben a Csoport 823.967 ezer forint értékvesztést, 2025. I. félévben 566.674 ezer forint értékvesztést számolt el a készletekre.

2.6 A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai

2.6.1 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 árfolyamkülönbsétek (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.

2.6.2 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.

2.6.3 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 nettó módon bevételként vagy ráfordításként.

2.6.4 Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt bérbeadási vagy tőkefelértékelődési, vagy mindkét céllal tart 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 valósérték-modellt alkalmaz 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 értébecslő végzi el. Minden év december 31-ig meg kell történnjen 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 piaci 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”).

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. A készletekről nem történt átsorolás a befektetési célú ingatlanok közé. Az átsorolások a 3.2 befektetési célú ingatlanok és a 3.3 készletek megjegyzésben találhatók.

2.6.5 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 kimutatni.

2.6.6 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 kötvénykibocsátásból eredő tartozásai vannak, ahol a tárgyévben felmerülő piaci kamatlábbal számolt kamatráfordítást aktiválja a fejlesztés alatt álló ingatlanok (*befejezetlen termelés – készletek*) értékére. Attól függetlenül, hogy a kötvénytartozás általános célú hitelnek minősül, a teljes tárgyévben felmerült kamatráfordítás aktiválásra kerül, abból adódóan, hogy a készletállomány magasabb a hitelállománynál, így aktiválási rátát nem alkalmaz sem a tárgyévben, sem az összehasonlító időszakban.

2.6.7 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 eszközöket 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. lsd. 2.6.7.2 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.

2.6.7.1 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.

2.6.7.2 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 megjelenítésekor, 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 üzleti 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 Társaság 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 félnek 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, lsd. 3.4 fejezet.

2.6.8 Pénzügyi kötelezettségek

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

- kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségeket
- szállítókat és egyéb rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségeket
- kapott kölcsönöket, hiteleket
- egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségeket

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

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 Csoport a kötvénykibocsátásból eredő pénzügyi kötelezettségeit, valamint egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken, egyéb kötelezettségeit bekerülési értéken értékeli.

2.6.9 Céltartalékok

A Csoport nem képez céltartalékot a bizonyosságot nyújtó garanciális kötelezettségeire, mert a kivitelező vállalat 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 kötbéreként árbevétel csökkentő tételként számolja el. A Csoport az összehasonlító időszakban és a tárgy félévben képzett hosszú lejáratú céltartalékot a várható kötelezettségekre (Isd. 3.9 fejezet).

Függő követelés és kötelezettség

A Csoport a függő követelést és kötelezettséget nem jeleníti meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásaiban, hanem azokat közlésként a beszámolóban, mint mérlegen kívüli tételek. (Isd. 7.1 fejezet)

2.6.10 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, amelynek 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.

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 Csoport az alábbi helyeken azonosította magát, ahol operatív lízing konstrukcióban, mint Lízingbeadó szerepel:

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

Ezen kívül az egyik leányvállalat adja bérbe a Mystery Hotelt egy üzemeltető Kft-nek határozott időtartamra 10 évre, 2032.12.31-ig. A bérleti díj 2023.01.01-től EUR devizanem alapú.

2.6.11 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 árut 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, 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, Dunaparti projekt) a Csoportnak. A Csoport az ilyen tételeket a szerződéses kötelezettségek között tartja nyilván.

2.6.12 Jövedelemadó

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

Mivel az Anyavállalat Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként, a 100%-os tulajdonában álló leányvállalatok pedig Szabályozott Ingatlanbefektetési Projektársaságként működnek, így a Csoport minden tagja mentesül a társasági adó és helyi iparüzési adó megfizetése alól. 2022. évtől viszont a Csoport beletartozik az innovációs járulékkötelezettség hatálya alá, így ezen adófizetési kötelezettsége 2022. évtől keletkezik.

A Csoportnak tényleges adókötelezettsége egyik leányvállalatától származik, mely a kisvállalati adó hatálya alá tartozik, és amely nem mentesíti őt a jövedelemadó fizetési kötelezettség alól.

2.6.13 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.

2.6.14 Mérlegen kívüli tételek

A Csoport a jelen konszolidált beszámolóban megjelenített tételeket a 7.1 megjegyzésben mutatja be.

2.6.15 Értékesítés nettó árbevétele

A Csoport legfőképpen lakóépületekben található ingatlanok értékesítésével foglalkozik. Az értékesítés nettó árbevételének elszámolása során olyan összegű bevételt jelenít meg, amely azt az ellenértéket tükrözi, amire az ingatlanok értékesítése során jogosultságot szerez a vevőkkel kötött egyedi szerződésekben foglaltak alapján.

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 elszámolásnál 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 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 vagy 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 árbevétel egy időpontban számolja el, mivel a teljesítési kötelezettsége 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 kisebb, 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.

2.6.16 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.

2.6.17 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.

2.6.18 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 építkezéshez kapcsolódó költségek, ügyvédi díjak.

2.6.19 Eladott áruk beszerzési értéke

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

2.6.20 Egyéb szolgáltatások értéke

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

2.6.21 Személyi jellegű ráfordítások

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.

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.

2.6.22 Értékcsökkenés és amortizációs leírás

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

2.6.23 Egyéb működési bevételek és ráfordítások

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

2.6.24 Pénzügyi eredmény

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

A Csoport pénzügyi eredményében mutatja ki a kamatot. A kamatot időarányosan számolja el 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 ártértékelés árfolyamváltozásból adódó nyereség/veszteség:
 - devizában nyújtott kölcsönök és hitelek ártértékelése;
 - vevő- és szállítóállomány ártértékelése;

- deviza- és valutakészlet átértékelése;
- pénzügyi eszközök tárgyévi elszámolt értékvesztése és visszaírása;
- 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 árfolyamváltozásából adódó nyereséget/veszteséget a Csoport nettó módon mutatja ki az eredménykimutatásában.

2.6.25 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 (ha van ilyen) számítjuk ki.

3 Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

3.1 Immateriális javak és tárgyi eszközök

adatok ezer Ft-ban	Immateriális javak	Befejezetlen beruházások	Egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek	Összesen
Nyitó bruttó érték				
2024. január 1-én	11.926	1.140.000	6.971	1.158.897
Növekedések	5.113	426.013	2.894	434.020
Átsorolások	-	-1.270.000	-	-1.270.000
Értékesítés	-	-161.576	-	-161.576
Egyéb átfogó eredmény	-	-134.437	-	-134.437
Kivezetés	-	-	-	-
Záró bruttó érték				
2024. december 31-én	17.039	-	9.865	26.904
Növekedések	1.500	-	1.246	2.746
Átsorolások	-	-	-	-
Értékvesztés	-	-	-	-
Egyéb átfogó eredmény	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-	-
Záró bruttó érték				
2025. június 30-án	18.539	-	11.111	29.650
Nyitó halmozott értékcsökkenés				
2024. január 1-én	2.407	-	3.536	5.943
Értékcsökkenés elszámolása	2.285	-	2.161	4.446
Átsorolások	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-
Záró halmozott értékcsökkenés				
2024. december 31-én	4.692	-	5.697	10.389
Értékcsökkenés elszámolása	2.146	-	1.211	3.357
Átsorolások	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-
Záró halmozott értékcsökkenés				
2025. június 30-án	6.838	-	6.908	13.746
Záró nettó érték				
2024. december 31-én	12.347	-	4.168	16.515
2025. június 30-án	11.701	-	4.203	15.904

A tárgyi eszközöknél számítástechnikai és egyéb irodai eszközök kerülnek bemutatásra.

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

Az Anyavállalat 2022. december 12-én megvásárolta egyik kapcsolt vállalkozásától, 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 Társaság 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. – Lásd 1.3 megjegyzés

A Társaság az ingatlant az IAS16 alapján tartotta nyilván, bekerülési érték meghatározását követően átértékelési 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 villa épület átadásra került a Gschwindt Estate Kft. leányvállalatnak, majd 2025.05.31-én a részesedés és a villa épület értékesítésre került csoporton kívüli külső félnek, így az eszköz kikerült a csoportból.

3.2 Befektetési célú ingatlanok

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Befektetési célú ingatlanok
Nyitó érték 2024. január 1-én	18.069.433
Fejlesztési költségek	2.014.633
Ingatlan beszerzés	640.000
Átsorolás készletekre	-1.967.390
Átsorolás értékesítési célra 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 készletekre	-865.390
Értékesítés	-
Valós érték különbözet	322.932
Záró érték 2025. június 30-án	22.545.859

A Csoport a befektetési célú ingatlanok között az alábbi ingatlanokat tartja nyilván: a tulajdonában lévő Mystery Hotelt, D18 irodaházat, két leányvállalatban a Duna parti telkeket, 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 Hárshgyi 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 3.5 megjegyzés alatt található.

Az ingatlanok 2024. december 31-i és 2025. június 30-ai 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, a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlan esetén 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 3.3 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 projekt lakások 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 L.B. Vetus Architect 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 alábbi valós érték hierarchia 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 nem 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 módosított aktív piacokon jegyzett árak (1. szint)	Elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (2. szint)	Nem elérhető és figyelemmel nem kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (3. szint)	Összesen	Valós érték különbség (+) / veszteség (-)
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. (Isd. 3.5 lízing követelések)

2025. június 30-án a befektetési célú ingatlanok valós értéke 22.545.859 ezer forint volt, a valós érték különbözetéből 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 különbözetéből eredő nyereség pedig 1.548.405 ezer forint.

Érzékenység vizsgálat:

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 megközelítésen 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 elemzésén 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 tekintetében 2025.06.30-i valós érték érzékenységvizsgálat nem került végrehajtásra: Paskal Rose Lakópark bérbeadott 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 számításán alapuló módszerrel történt, az elvárt hozam – beleértve a diszkontrátát és tőkésítési rátát – tartalmazza a kihasználtságát, mint egyéb

többlethozamot, amely a befektető számára az alapvető elvart hozam feletti kockázati tényezőt jelent. Így a hozamot, mint változót vizsgáló érzékenységvizsgálat az ingatlanok kihasználtsági szintjére is kiterjed, a Csoport kihasználtság függvényében érzékenységvizsgálatot nem készít.

Az alábbi táblázat azon ingatlanok értékelési összefoglalóját és érzékenység vizsgálatának eredményeit tartalmazza, amelyek valós értékének meghatározása a nettó jelenérték számításán alapuló módszerrel történt:

2025.06.30

Ingatlan/ projekt neve	Bérbeadott ingatlan típusa	Valós érték (ezer forintban)	Érzékenységvizsgálat (adatok ezer forintban)				
Vásárolt, működő bérbeadási tevékenység							
Mystery hotel	Luxusszálloda - üzemeltető által	6.840.000	Változás bérleti díjakban				
			-5%	0%	5%		
			Változás a diszkontrátában	0,5%	6.190.000	6.360.000	6.520.000
			és tőkésítési rátában	0%	6.660.000	6.840.000	7.030.000
				-0,5%	7.200.000	7.410.000	7.620.000
Dessewffy utca – D18 irodaház	Irodaház	635.000	Változás bérleti díjakban				
			-5%	0%	5%		
			Változás a diszkontrátában	0,5%	588.000	598.000	612.000
			és tőkésítési rátában	0%	621.000	635.000	650.000
				-0,5%	664.000	682.000	697.000
Saját fejlesztésű, tervezett bérbeadási hasznosítású projektek							
Erzsébet királyné útja	Lakóingatlan	5.265.000	Változás bérleti díjakban				
			-5%	0%	5%		
				0,5%	4.925.000	5.245.000	5.570.000
			Változás a diszkontrátában	0%	4.940.000	5.265.000	5.590.000
				-0,5%	4.960.000	5.290.000	5.615.000

2024.12.31.

Ingatlan/ projekt neve	Bérbeadott ingatlan típusa	Valós érték (ezer forintban)	Érzékenységvizsgálat (adatok ezer forintban)				
Vásárolt, működő bérbeadási tevékenység							
Mystery hotel	Luxusszálloda - üzemeltető által	6.540.000	Változás bérleti díjakban				
			-5%	0%	5%		
			Változás a diszkontrátában 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 királyné útja	Lakóingatlan	4.315.000	Változás bérleti díjakban				
			-5%	0%	5%		
			Változás a diszkontrátában	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.

3.3 Készletek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.12.31	2024.12.31
Befejezetlen termelés és félkész termékek	18.878.750	14.398.491
Késztermékek	2.483.299	10.358.487
Kereskedelmi áruk	7.020.141	7.663.409
Összesen	28.382.190	32.420.387

A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték (NRV) közül az alacsonyabb értéken kerülnek bemutatásra. A készletek között kerül bemutatásra:

- a befejezetlen termelés és félkész termékek, melyek a saját tulajdonú telkeken végzett építési beruházásokkal kapcsolatos fejlesztési költségeket 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.

Készlet mozgástábla:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<i>Készletek</i>
Nyitó érték 2024. január 1-én	27.047.296
Fejlesztési költségek	7.288.264
Beszerzés	350.029
Aktivált kamatok	460.085
Átsorolás befektetési célú ingatlanokról	1.967.390
Kivezetések (értékesítés, birtokba adások)	-8.730.874
Záró érték 2024. december 31-én	28.382.190
Fejlesztési költségek	3.221.764
Beszerzés	1.066.592
Aktivált kamatok	283.236
Átsorolás befektetési célú ingatlanokról	865.390
Kivezetések (értékesítés, birtokba adások)	-1.398.785
Záró érték 2025. június 30-án	32.420.387

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 Csoport készletértékesítéskor az értékesített és birtokba adott lakások, valamint 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.

A beruházáshoz kapcsolódóan, a 2024. év során, illetve 2025. I. félévben is a Csoport aktiválta a hitelfelvételi költségeket az általános célú hitelek esetén.

Hitelfelvételi költségek alakulása:

	2024.12.31	2025.06.30
Általános célú hitelek kamatráfordítása	460.085	283.236
Összesen aktivált időszaki kamat	460.085	283.236

A Csoport 2024. évben és a tárgy félévben is a 2011. évi CII. a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény 3. § (7) d) pontja alapján albetétenként megvizsgálta a készletek értékét

az év végi értébecslések alapján, kivéve ahol rendelkezésre állt aláírt adásvételi szerződés, és értékvesztést számolt el ott, ahol szükséges volt. Az alábbi táblázat a készletekre képzett értékvesztést összesíti:

Értékvesztés mozgástábla:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
Nyitó érték 2024. január 1-én	1.135.579
Értékvesztés	1.771.886
Értékvesztés visszaírása	-947.919
Záró érték 2024. december 31-én	1.959.546
Értékvesztés	859.695
Értékvesztés visszaírása	-293.021
Záró érték 2025. június 30-án	2.526.220

3.4 Vevői követelések

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Vevőkövetelések	1.106.746	1.067.886
Vevői értékvesztés	-19.287	-19.287
Összesen	1.087.459	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 bérelő között fizetési megállapodás született, mely alapján részletfizetés történik (lsd. 1.3 fejezet).

Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:

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

3.5 Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások, szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Lízingkövetelések	188.059	176.305
Lízingkövetelések összesen	188.059	176.305
Egyéb követelések		
Generálkivitelezésre adott előlegek	5.412.201	12.615.291
Végző anyavállalatnak adott rövid lejáratú kölcsön	1.867.500	5.495.333
Részesedések értékesítésével kapcsolatos követelések	1.250.000	2.408.660
Vevői előleg áfa	924.042	1.296.966
Különféle egyéb követelések	422.302	306.915
Aktív időbeli elhatárolások	1.818.192	1.712.057
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások összesen	11.694.237	23.835.222
Egyéb követelések értékvesztése:	-108.224	-241.704
Összesen	11.586.013	23.593.518
Ebből pénzügyi eszközök:	3.539.802	8.210.908
Ebből nem pénzügyi eszközök:	8.046.211	15.382.610
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek		
Ingatlanközvetítői jutalék	369.636	626.574
Ügyvédi díjak	108.028	124.347
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek összesen	477.664	750.921

A Csoport külön soron, a lízingkövetelések között mutatja ki az IFRS 16 szerinti operatív lízingből származó követeléseit is. Az operatív lízingből származó követelések egyenlege 2024.12.31-én 188.059 ezer Ft, 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 különbséget elhatárolása.

A Csoport 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 mértéke csökkent, az újonnan adott előlegekre indokolt az értékvesztés elszámolása.

Egyéb követelésekre képzett értékvesztés változása:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Egyéb követelésekre képzett értékvesztés változása:
Nyitó érték 2024. január 1-én	125.629
Növekedés	77.999
Csökkenés (visszairás)	-95.404
Záró érték 2024. december 31-én	108.224
Növekedés	133.972
Csökkenés (visszairás)	-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.

Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek
Nyitó érték 2024. január 1-én	255.262
Növekedések	345.929
Kivezetések (birtokbaadás)	-123.527
Záró érték 2024. december 31-én	477.664
Növekedések	336.649
Kivezetések (birtokbaadás)	-63.392
Záró érték 2025. június 30-án	750.921

3.6 Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Minősítési kategória	2024.12.31	2025.06.30
Készpénz állomány	-	48	48
Bankbetétek Ft-ban	Baa1, Baa3, A3	2.076.187	678.181
Bankbetétek euró-ban	Baa3	1.618	158.777
Bankbetétek óvadék	n/a	-	-
Összesen		2.077.853	837.006

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. nem rendelkezik hitelminősítéssel, azonban a banknál csak 20% alatti a fenti egyenlegből a pénzeszközök összege.

3.7 Saját tőke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Jegyzett tőke	143.200	143.200
Tőketartalék	17.759.683	17.759.683
Eredménytartalék	9.170.026	7.411.159
Egyéb tartalékok és tőkeelemek	-	-
Összesen	27.072.909	25.314.042

A SunDell Estate Nyrt. jegyzett tőkéje 2025. június 30-án 143.200 ezer Ft, mely 1.432.000 darab, egyenként 100 forint névértékű törzsrészesvényből áll. Az IFRS szerinti jegyzett tőke megegyezik a cégbíróságon bejegyzett alaptőkével.

Az Anyavállalat megfelelő eredménytartalékkal rendelkezett, hogy a 2024. évi eredmény utáni osztalékfizetési feltételei fennálljanak, a SZIT tv. rendelkezései szerint az elvárt osztaléknak megfelelően történt az osztalék kifizetése 1.790.000 ezer forint értékben. Az egy részesvényre jutó osztalék összege 1.250 Ft.

Törzsrészesvények alakulása

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Törzsrészesvények változása	Névérték (Ft/db)	Mennyiség (db)
Nyitó érték 2024. január 1-én	143.200	100	1.432.000
Tárgyévi tőkeemelés	-	-	-
Záró érték 2024. december 31-én	143.200	100	1.432.000
Tárgyévi tőkeemelés	-	-	-
Záró érték 2025. június 30-án	143.200	100	1.432.000

Tőketartalék

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Tőketartalék
Nyitó érték 2024. január 1-én	17.759.683
Tőkeemelés hatása	-
Záró érték 2024. december 31-én	17.759.683
Tőkeemelés hatása	-
Záró érték 2025. június 30-án	17.759.683

Eredménytartalék

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Eredménytartalék
Nyitó érték 2024. január 1-én	11.843.819
Tárgyévi eredmény	548.206
Osztalék fizetés	-3.600.000
Egyéb	-
Záró érték 2024. december 31-én	9.170.025
Tárgyévi eredmény	30.267
Osztalék fizetés	-1.790.000
Gschwindt Estate Kft. értékesítésén keletkezett nyereség	866
Záró érték 2025. június 30-án	7.411.159

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

A Csoport a kötvényeket és a hosszú lejáratú hiteleket amortizált bekerülési értéken tartja nyilván. A Csoport a következő típusú hitelekkel rendelkezik:

- Kötvénytartozások: tevékenységet finanszírozó
- Beruházási hitelek: NHP hitel, leányvállalat beruházását támogató

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Hitelek és kölcsönök	373.634	462.542
Kötvénytartozások	12.515.348	12.515.348
Összesen	12.888.982	12.977.890

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 a későbbiekben amortizált bekerülési értéken tartja nyilván, a hitelt a felvásárláskor érvényes valós értéken vette fel a könyveibe.

adatok ezer Ft-ban	
Beruházási és fejlesztési hitel	NHP hitel 2020.09.28.
Ügyleti kamatláb	2,5%
Piaci kamatláb	11%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel a felvásárlás napján 2022.12.01.	844.728
Valós érték különbözet	-375.966
Piaci érték 2022. december 1-én	468.762
2022-2024. évi kamat	105.220
Ügyleti kamat és tőkefizetés 2023-2024. év	-134.768
Beruházási hitel 2024. december 31-én	439.214
Tárgyévi kamat	23.328
Ügyleti kamat és tőkefizetés 2025. év	-
Beruházási hitel 2025. június 30-án	462.542
<i>Rövid lejáratú tőke és kamattörlesztés átsorolás</i>	<i>-</i>
<i>Pénzügyi kimutatásban szereplő hitel kötelezettség 2025.06.30.</i>	<i>462.542</i>

A Csoport 2020. november 10-én a Növekedési Kötvényprogram keretében kibocsátott 11.000.000 ezer forint össznévértékű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt. Első tőketörlesztés esedékessége: 2025.11.12.

adatok ezer Ft-ban	
Tartozások kötvénykibocsátásból	NKP kötvény 2020.11.10.
Futamidő lejáratára	2030.11.12.
Ügyleti kamatláb	3,25%
Kibocsátáskori piaci kamatláb	4,40%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	11.128.844
Kamattámogatás (prémium érték)	-923.322
2020-2024. évi kamat	1.168.191
Ügyleti kamatfizetés 2023-2024. év	-715.000
Kötvénykötelezettség 2024. december 31-én	10.658.713
2025. évi kamat	229.973
Ügyleti kamatfizetés 2025. év	-
Kötvénykötelezettség 2025. június 30-án	10.888.686
<i>2025. évre jutó kamat átsorolás</i>	<i>-291.391</i>
<i>Rövid lejáratú tőketörlesztés átsorolás</i>	<i>-3.300.000</i>
<i>Pénzügyi kimutatásban szereplő kötvénykötelezettség 2025.06.30.</i>	<i>7.297.295</i>

2021.07.09-én új, zöld kötvénykibocsátás történt: 5.500.000 ezer forint össznévértékben, mely hitelviszonyt megtestesítő, dematerializált, névre szóló értékpapír. Első tőketörlesztés esedékessége: 2026.07.09.

adatok ezer Ft-ban	
Tartozások kötvénykibocsátásból	Green kötvény 2021.07.09.
Futamidő lejárat	2031.07.09.
Ügyleti kamatláb	3,65%
Kibocsátáskori piaci kamatláb	4,74%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	5.592.839
Kamattámogatás (prémium érték)	-503.196
2021-2024. évi kamat	847.873
Ügyleti kamatfizetés 2022-2024. év	-602.250
Kötvénykötelezettség 2024. december 31-én	5.335.266
2025. évi kamat	124.003
Ügyleti kamatfizetés 2025. év	-
Kötvénykötelezettség 2025. június 30-án	5.459.268
2025. évre jutó kamat átsorolás	-241.216
Pénzügyi kimutatásban szereplő kötvénykötelezettség 2025.06.30.	5.218.053

A Csoport a kötvényeket és a hiteleket amortizált bekerülési értéken tartja nyilván.

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 hosszú lejáratú kötvény kötelezettségek kamattámogatási értékkel növelt értéke eltér a könyv szerinti értéküktől, mivel a diszkontálás hatása jelentős. A kamattámogatás értéke a kötvénykibocsátásokra vonatkozó kamatláb alapján diszkontált cash flow-kon alapulnak.

Mindkét kötvény esetében a kötvények összegének visszafizetését és a kamat megfizetését biztosító kötelezettségvállalások azonosak. A tárgyévben és az összehasonlító időszakban sem történt kovenáns sértés, ami a kibocsátott kötvények azonnali visszafizetését eredményezte volna. Az (a)-(e) pontok bekövetkezése rendkívüli visszaváltási eseményhez vezet a kötvények lejárat napja előtt (a Kibocsátó itt a Csoportot/Anyavállalatot jelenti):

- (a) Nemfizetés
- (b) Közvetett szerződésszegés (cross default)
- (c) Hitelminősítés romlás
- (d) Igények azonos rangsora (pari passu)
- (e) Teheralapítási tilalom (negative pledge)

Ezekon felül, a zöld kötvény esetében a felhasználást az erre a célra létrehozott Zöld kötvény keretrendszere 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

3.9 Hosszú lejáratú céltartalékok

A Csoport két leányvállalata, a Filemon Invest Kft. és a Dessewffy Investment Kft. ingatlan adásvételi szerződést kötött egy független, csoporton kívüli gazdasági társasággal, a Paskal Rose2 Lakóparkban 23 db lakás és a Kodály Körönd projekten 5 db lakás megvásárlására.

A vevő az ingatlanok megvásárlásának részbeni finanszírozására hitelszerződést kötött és melyben eladó Társaságokat adóstársként vonta be az esetleges fizetéseképtelensége esetére vonatkozóan.

A Csoport a várható kötelezettségek teljesítésére céltartalékot képzett, amit a hitel éven túli lejáratá miatt a hosszú lejáratú céltartalékok között mutat ki. Tekintettel arra, hogy évközi fordulónapig felek a Paskal Rose2 lakások közül összesen 6 lakást, a Kodály Körönd lakások közül pedig mind az 5 lakást visszabontottak, illetve adós a hitel jelentős, több, mint 50%-os részét visszafizette, vezetőségi becslés alapján a Csoport 2024. évben 22.000 eFt, 2025. évben 97.000 eFt céltartalékot állapított meg.

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Hosszú lejáratú céltartalékok	22.000	97.000
Összesen	22.000	97.000

3.10 Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek
Nyitó érték 2024. január 1-én	869.709
NKP+Green kötvény halasztott bevétel feloldás-rövid lejáratú rész	-142.651
CZADO hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	2.607.343
Záró érték 2024. december 31-én	3.334.401
NKP+Green kötvény halasztott bevétel feloldás-rövid lejáratú rész	-70.740
CZADO hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség átsorolás hosszú lejáratú szerződéses kötelezettségek közé	-2.607.343
Záró érték 2025. június 30-án	656.318

A Csoport a hosszú lejáratú kötelezettségek között a kötvények prémium értékét mutatja be, mely időarányosan elszámolásra kerül a 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 Csoport egyik leányvállalata, a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft. 2024.12.19-én ingatlan adásvételi szerződést kötött 22-22 db lakás megvásárlására (Duna part projekt), mely Társaságok 2024.12.19-én 2.592.733 eFt vételár előleget fizettek az eladó leányvállalatnak. A szerződéshez kapcsolódott cégenként egy-egy vételi jogot alapító szerződés is, mely vételi jog jogosultja a SunDell Estate Nyrt. Tekintettel arra, hogy az IFRS 15 standard az ilyen megállapodást visszavásárlásnak azonosítja, 2024. évben nem felelt meg az ügylet a szerződéses kötelezettség fogalmának, a Csoport a kapott előleget pénzügyi kötelezettségként azonosította és amortizált bekerülési értéken értékelte a többi ilyen jellegű kötelezettséggel összhangban. A vételi jog esetleges lehívásának időpontja készséghez kötötten mindenképpen éven túli esedékességű, ezért az effektív kamat mértéke 14.610 eFt, mely kamat mértékkel növelten kerül kimutatásra az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között. Tekintettel arra, hogy a vételi jogot alapító szerződést a felek 2025.06. hóban visszamenőleges hatállyal felbontották, így a vevők által befizetett előleg megfelel az IFRS 15 standard előírásainak, így tárgy félévben átsorolásra került a hosszú lejáratú szerződéses kötelezettségek közé.

3.11 Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Rövid lejáratú kölcsönök	3.685.275	3.300.000
Összesen	3.685.275	3.300.000

A Csoport az NKP kötvény egy éven belüli tőketörlesztésének összegét (3.300.000 eFt), valamint az XPDON (65.580 eFt) beruházási hitel rövid lejáratú összegét mutatja be ezen a soron.

A SunDell Estate Nyrt. anyavállalat 2024. február 1-én hosszú lejáratú kölcsönszerződést kötött a CARION Finanszírozási Centrum Zrt-vel, a tulajdonában álló 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatti villa épület felújításának finanszírozására. A felvett hitel összege 379.117 eFt, futamidejének lejáratára 2030.01.07. A Társaság 2025.03.31-én visszafizette a felvett hitelt az ingatlan értékesítése miatt.

3.12 Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Szállítói kötelezettségek	332.753	723.415
Összesen	332.753	723.415

A szállítói kötelezettségek között szerepelnek a belföldi szállítók, valamint a vevői túlfizetések.

3.13 Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.12.31	2025.06.30
Adók és járulékok	90.841	354.485
Kötvény halasztott bevétel rövid lejáratú része	142.652	142.652
Passzív időbeli elhatárolások	1.313.169	2.050.024
<i>ebből kötvény és hitelkamat elhatárolás</i>	<i>178.632</i>	<i>532.608</i>
<i>ebből árbevétel elhatárolás</i>	<i>652.886</i>	<i>817.325</i>
<i>ebből egyéb ktg. (bankköltség, könyvvizsgálat, gen.kiv.ktg.)</i>	<i>481.651</i>	<i>700.091</i>
Telek értékesítésre kapott előleg	853.269	694.769
Vevői vételár visszafizetési kötelezettség	146.773	197.026
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	486.183	253.939
Összesen	3.032.887	3.692.895
Ebből pénzügyi kötelezettségek:	2.146.508	2.378.433
Ebből nem pénzügyi kötelezettségek:	886.379	1.314.462

A Csoport az adók és járulékok között mutatja ki az általános forgalmi adó (Áfa) egyenlegét és a bérjárulék kötelezettségeket.

A telek értékesítésből kapott előleg azokat a vételár előlegeket tartalmazza, amiket a készleteket vásárló vevők előlegként kifizettek. Ezen értékesítések 2025. évben fognak várhatóan lezárulni.

A passzív időbeli elhatárolások között a tanácsadói szolgáltatások, könyvvizsgálói díjak, bankköltségek, kötvény kamatok rövid lejáratú része, generálkivitelezői munkálatok, azon árbevétel elhatárolások, amelyek esetében a vevő a vételárat megfizette, de a birtokbaadás még nem történt meg, valamint a műszaki ellenőri tevékenységek díjai kerülnek kimutatásra.

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

3.14 Szerződéses kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</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 vevői előlegek és foglalók	50.815	366.698
Kodály Körönd vevői előlegek és foglalók	519.772	-
West5 Lakópark Csata utca vevői előlegek és foglalók	-	7.000
Hun utca vevői előlegek és foglalók	5.825.336	7.993.412
Paskal Rose 2 Lakópark vevői előlegek és foglalók	6.783.511	7.797.843
Dunapart CZADO vevői előlegek és foglalók	-	8.211.375
Dunapart L.B. Vetus vevői előlegek és foglalók	-	5.853.788
Erzsébet királyné útja vevői előlegek és foglalók	1.548.067	3.743.954
Összesen	15.006.994	34.451.907
Ebből hosszú lejáratú rész	-	14.065.163
Ebből rövid lejáratú rész	15.006.994	20.386.744

A Csoport a rövid lejáratú (éven belüli) és a hosszú lejáratú (éven túli) vevői előlegeket mutatja ki ezen a soron. Éven túli vevői előleg 2025. évben a Duna parti projektre kapott vevői előlegek. Az alábbi építkezések (Hun utca, Erzsébet királyné útja) 2025. évben befejezésre és átadásra 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 Csoport a szerződéses kötelezettségek között mutatja ki az értékesített lakásokhoz kapcsolódó vevői előlegeket. A Csoportnak jelenleg három folyamatban lévő és öt befejezett beruházási projektje van. Mind a nyolc lakóparkban az értékesítés folyamatos. Az ingatlanok átadásakor a vevői előlegek kivezetésre kerülnek.

3.15 Pénzügyi instrumentumok valós értéke

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke értékelési kategóriánként:

adatok ezer Ft-ban

2025. június 30.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<i>Pénzügyi eszközök</i>		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	837.006	837.006
Vevői követelések	1.048.599	1.048.599
Lízing követelések	176.305	176.305
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	8.961.829	8.961.829
Pénzügyi eszközök összesen	11.023.739	11.023.739
<i>Pénzügyi kötelezettségek</i>		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	12.977.890	11.057.945
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	723.415	723.415
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.300.000	3.300.000
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	2.378.433	2.378.433
Pénzügyi kötelezettségek összesen	19.379.738	17.459.793

2024. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	2.077.853	2.077.853
Vevői követelések	1.087.459	1.087.459
Lízing követelések	188.059	188.059
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	4.017.466	4.017.466
Pénzügyi eszközök összesen	7.370.837	7.370.837

Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	12.888.982	9.935.827
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	332.753	332.753
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.685.275	3.685.275
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	2.146.508	2.146.508
Pénzügyi kötelezettségek összesen	19.053.518	16.100.363

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, így a valós érték hierarchia bemutatását sem látjuk relevánsnak.

A kötvények valós értéke a kötvények piaci kötvényhozammal diszkontált értékeként került meghatározásra figyelembe véve a kibocsátáskori piaci kamatlábhoz képest a jegybanki alapkamat változást. A két kötvény piaci kamatlába 2025.06.30-án és 2024.12.31-én is 10,31% lett, az alapkamat változatlan maradt. 2024. és 2025. évben a kötvények kibocsátása óta a piaci kötvényhozamok emelkedtek, így azok valós értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értékük.

4. Tárgyévi Eredményre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

4.1. Értékesítés nettó árbevétele és egyéb 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 Ft-ban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Saját fejlesztésű ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel	5.503.389	2.158.264
Lakások, garázsok, üzlethelyiségek bérbeadásából származó bevétel	84.033	66.381
Szálloda bérbeadásából származó árbevétel	232.029	217.071
Értékesítésre tartott befektetett eszköz értékesítés	-	1.655.000
Egyéb bevétel	39.769	290.153
Összesen	5.859.220	4.386.869

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

Az értékesítésre tartott befektetett eszköz értékesítés 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, illetve visszaírt értékvesztések vannak kimutatva.

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Készletek, adott előlegek visszaírt értékvesztése	39.279	290.132
Kapott kártérítés, foglaló	490	21
Összesen	39.769	290.153

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
Indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételek (+)	-	-
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 1.882.85 516er Ft, míg előző félévben 390.598 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 félévben 27.853 ezer Ft-ot, míg előző félévben 10.840 ezer Ft-ot tettek ki.

4.4. Igénybe vett szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Szállítás-rakodás, raktározás költségei	5	37
Hirdetés, reklám, marketing költségei	9.357	45.542
Pénzügyi tanácsadás	57.700	68.362
Ügyviteli, számviteli szolgáltatások	70.885	90.297
Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége	3.889.922	3.034.811
Értékesítéshez felmerült szolgáltatások költsége	87.962	55.335
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	69.587	202.263
Összesen	4.185.418	3.496.647

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

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 ELÁBÉ soron a tárgyévben vagy előző évben értékesített, de tárgyévben átadott lakásokhoz tartozó telekértékek kivezetése és a készletekre elszámolt értékvesztés jelenik meg, melynek értéke a tárgy félévben 1.040.687 ezer forint volt, míg előző félévben 2.822.790 ezer forint.

4.6. Egyéb szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	1.863	17.282
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	25.424	28.523
Biztosítási díjak	448	1.539
Részcények és kötvények forgalomban tartási díja	6.992	7.159
Különféle egyéb költség (posta, hitel rend.tart.jutalék)	26	347
Összesen	34.753	54.850

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 Ft-ban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Bérek	150.586	132.792
Bérbírlatok	1.779	16.444
Személyi jellegű egyéb kifizetések	17.742	36.873
Összesen	170.107	186.109

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák a bérek, a bérbírlatokat, 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 10 fő, (előző félévben 11 fő volt).

4.8. Értékcsökkenés és amortizáció

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

A tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenést és amortizációt a 3.1 pont tartalmazza.

4.9. Egyéb működési ráfordítások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.06.30	2025.06.30
Késedelmi kamat és behajtási költségátalány	21.197	30.188
Értékesítésre tartott befektetett eszközök könyv szerinti értéke	-	1.275.425
Adott támogatás	-	1.000
Önkormányzatokkal elszámolt adók, illetékek, hozzájárulások	20.358	39.523
Tárgyi eszközökre, vevői és egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	-	133.972
Innovációs járulék	-	161
Különböző egyéb ráfordítások, céltartalék	375	78.006
Összesen	41.930	1.558.275

Az egyéb működési ráfordítások között kerülnek elszámolásra a késedelmi kamatok, a behajtási költségátalány, a helyi önkormányzatokkal elszámolt telekadók és építményadók, az innovációs járulék, vagyonszerzési illeték, vevői és egyéb követelésekre, tárgyi eszközökre elszámolt értékvesztés és az adott támogatás. Az értékesítésre tartott befektetett eszköz könyv szerinti értéke 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

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, melynek értéke a tárgy félévben 322.932 ezer forint, míg előző félévben 313.944 ezer forint nyereség volt.

4.11. Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi műveletek bevételei	adatok ezer Ft-ban	
	2024.06.30	2025.06.30
Részesedések értékesítésén elért nyereség	-	603
Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	-	71.100
Egyéb követelések értékvesztések visszaírása	-	492
Árfolyamnyereség	2.411	16.710
Bevételek összesen	2.411	88.905

Pénzügyi műveletek ráfordításai	adatok ezer Ft-ban	
	2024.06.30	2025.06.30
Fizetett kamatok	90.201	75.445
Árfolyamveszteség	15.514	11.330
Ráfordítások összesen	105.715	86.775

A fizetett kamatok között kerül kimutatásra a beruházási és fejlesztési hitelek, valamint a külső felektől kapott kölcsönök után fizetendő kamatok. Az árfolyamveszteség a deviza- és valutakészletek ártértékeléseiből adódik. Az általános célú hitelek (kötvények) kamata aktiválásra került, így az a készletek között jelenik meg. (Isd. 3.3 megjegyzés készletek)

4.12. Nyereségadók

A tárgyidőszakban a csoport egyik leányvállalatánál merült fel tényleges adóráfordítás, amely kisvállalati adóból származik. A Csoportnak, mint SZIT-nek, meg kell állapítania a SZIT törvény előírásaira való tekintettel a társasági adóalapját, viszont az így kapott adóalap után csak bizonyos esetekben terheli társasági adófizetési kötelezettség.

A SZIT és SZIP státusz miatt halasztott adó és társasági adó a tárgy félévben nem keletkezett. Az összehasonlító időszakban az Anyavállalatnál 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.

4.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Megnevezés	2024.06.30	2025.06.30
Adózott eredmény (ezer Ft)	-807.244	30.267
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)	1.432.000	1.432.000
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	-564	21

A Csoportnak jelenleg 1.432.000 darab, egyenként 100 Ft névértékű törzsrésze van. A tárgy évben az egy részvényre jutó eredmény 21 Ft.

4.14. Akvizíciók, üzletrész értékesítések

A tárgy félévben a Csoportban nem történt akvizíció.

Az Anyavállalat nem pénzbeli vagyoni hozzájárulással történő tőkeemelését követően 2025. május 31-én értékesítette a Gschwindt Estate Kft.-ben lévő 100%-os részesedését csoporton kívüli gazdasági társaságoknak.

	Az értékesítés időpontjában releváns értékek (eFt-ban)
Teljes vételár (+)	1.655.000
Nettó eszközök értéke (-)	1.654.397
Értékesítés eredménye (nyereség +)/veszteség (-)	603

A leányvállalat értékesítésig elért közbelső eredményei jelentősen nem járultak hozzá a Csoport konszolidált eredményéhez (866 eFt).

5. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

5.1. Kapcsolt vállalkozások

A Csoport tulajdonosai, valamint leányvállalatai kapcsolt feleknek minősülnek (lásd még 7.4 fejezetek).

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciókat a következő táblázatok tartalmazzák:

a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

Termékek értékesítése (eFt-ban)	2024.12.31	2025.06.30
Anyavállalat tulajdonosa, kapcsolt fél (ingatlan értékesítés, ingatlan bérlet)	-	-
Közös menedzsment vagy irányítás, egyéb kapcsolt vállalkozás (ingatlan vásárlás és értékesítés)	963.076	-
Összesen	963.076	-

Az áruk értékesítése a harmadik felek számára is elérhető érvényes árlista és feltételek alapján történik. A szolgáltatások értékesítése a kapcsolt felekkel egyeztetve költség alapon történik.

2024. évben a Dessewffy Investment Kft. visszavásárolta a D18 irodaházat, valamint 5 db irodát és felszíni beállót, ennek értéke 963.076 eFt volt.

b) Termékek és szolgáltatások beszerzése

Szolgáltatások beszerzése (eFt-ban)	2024.12.31	2025.06.30
Legfőbb, végső anyavállalat (management szolgáltatások)	21.000	10.500
Egyéb kapcsolt vállalkozás -közös menedzsment vagy irányítás (generálkivitelezés, adott előleg, egyéb költség egyéb cég)	15.000	-
Összesen	36.000	10.500

A Csoport a management szolgáltatásokat a végső anyavállalattól veszi igénybe költség alapon. A Felek a szokásos piaci ár elvének szem előtt tartásával a Vezetési Tanácsadók Magyarországi Szövetsége által készített 2021. évi felmérés szerint, az 1-15 fős tanácsadó vállalkozások átlagos napidíjának szokásos piaci sávjából indultak ki jelen Megállapodás szerinti díjazás megállapításánál. Figyelemmel az ingatlanberuházásokra jellemző magas befektetési kockázatra és a hosszú távú megtérülésre, a Felek egyetértenek abban, hogy a díjazásnak a szokásos piaci tartomány felső értékét kell közelítenie.

2024. évben a PiuÉpítő Kft. nyújtott közműszolgáltatást az egyik leányvállalatnak, ennek költsége 15.000 eFt.

c) Az áruk/szolgáltatások értékesítéséből származó év végi egyenlegek

Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben (eFt-ban)	2024.12.31	2025.06.30
A Csoport kulcspozícióban lévő vezetőjének közeli hozzátartozója (ingatlan értékesítés)	152.362	136.487
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 definiálják.

d) Kapcsolt felektől kapott kölcsönök (végső anyavállalat)**adatok ezer Ft-ban**

Nyitó érték 2024. január 1-én	100.000
Az év során kapott kölcsönök	720.000
Visszafizetett kölcsöntörlesztések	-820.000
Záró érték 2024. december 31-én	0
Az év során kapott kölcsönök	-
Visszafizetett kölcsöntörlesztések	-
Záró érték 2025. június 30-án	0

A kapott kölcsönök egy éven belül esedékesek, rövid lejáratúak és kamat nem került rájuk felszámításra. A kölcsönök valós értéke megegyezik azok könyv szerinti értékével. 2024. évben a kapott kölcsönökre nem képzett értékvesztést a Csoport.

f) Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök (végső anyavállalat)*adatok ezer Ft-ban*

Nyitó érték 2024. január 1-én	0
Az év során adott kölcsönök	3.174.912
Adott kölcsön visszafizetések	-1.307.412
Záró érték 2024. december 31-én	1.867.500
Az év során adott kölcsönök	4.779.501
Adott kölcsön visszafizetések	-1.151.668
Záró érték 2025. június 30-án	5.495.333

Az adott kölcsönök egy éven belül esedékesek, rövid lejáratúak és kamat nem került rájuk felszámításra. A kölcsönök valós értéke megegyezik azok könyv szerinti értékével. 2024. és 2025. évben a kapott kölcsönökre nem képzett értékvesztést a Csoport.

5.2. Juttatások a kulcspozícióban lévő vezetés részére

A Csoportnál az Igazgatóság Elnöke és az Igazgatóság Tagjai, valamint a Felügyelő- és Auditbizottsági Tagok részére az üzleti évben nem folyósítottak kölcsönt, előleget. A Leányvállalatoknál az ügyvezető igazgatók munkájukat tiszteletdíjjal látják el.

A Csoport nem alkalmaz részvényalapú kifizetési rendszereket sem a gazdálkodó egység, sem az alkalmazottak vezetésére. A munkavállalóknál az igazgatóknak nyújtott tiszteletdíjak rövid távú munkavállalói juttatások, azonban munkaviszony megszűnése utáni juttatás, egyéb hosszú távú juttatás, végkielégítés nem kerül alkalmazásra.

5.3. A kulcspozícióban lévő vezetőkkel való tranzakciók**a) Termékek és szolgáltatások beszerzése**

Szolgáltatások beszerzése (eFt-ban)	2024.12.31	2025.06.30
Kulcspozícióban lévő vezető által ellenőrzött társaság (tervezési szolgáltatás)	34.600	-
Kulcspozícióban lévő vezető közeli hozzátartozója	19.592	48.108
Összesen	54.192	48.108

5.4. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Anyavállalatnál az Igazgatóság Elnöke és az Igazgatóság Tagjai, valamint a Felügyelő- és Auditbizottsági Tagok havi bruttó 250.000 Ft tiszteletdíj mellett látják el tisztségüket.

A kulcspozícióban lévő vezetők részére kifizetett javadalmazást az alábbiakban ismertetjük:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.06.30
Tiszteletdíj Igazgatóság	18.483	7.500
Tiszteletdíj Audit/Felügyelő Bizottság	12.000	6.000
Munkabér	23.220	-
Járulékok	6.591	1.560
Összesen	60.295	15.060

5.5. Garanciák

A Csoport a tárgyévben és az előző évben sem nyújtott garanciákat.

6. Pénzügyi kockázatkezelés

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

6.1. 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 hatását 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 2024. évben 108.224 eFt, 2025. I. félévben pedig 241.704 eFt értékvesztést három lehetséges scenáriót figyelembe véve (lsd. 3.5 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.

6.1.1. 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: kamatláb kockázat és 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 nem azonosított jelentős piaci kockázatot.

Cash flow és kamatlábckockázat

A kamatlábckockázat 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 SUNDELL 2030/A, és SUNDELL 2031/A kötvények, valamint az egyik leányvállalat NHP hitele. Mivel a kibocsátott kötvények és a hitelek is fix kamatozásúak, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatlábckockázatnak 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 nincs jelentős kitétsége a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak. Jelenleg a Mystery Hotel Budapest Kft. bérleti díja jelenik meg EUR pénznemben, ami összességében a Csoportra nézve nem tekinthető jelentős kockázatnak.

6.1.2. Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak a kockázata, hogy a Csoport nehézségekbe ütközik a pénzeszköz vagy más pénzügyi eszköz átadásával rendezendő pénzügyi kötelezettségekkel kapcsolatos kötelezettségek 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 készpénzállománya stabil, az épülő projekteken az ingatlanok előértékesítéséből a vevői befizetések folyamatosan biztosítják a cash flow-t, rövid lejáratú áthidaló hitelek mellett.

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	558.250	1.065.396	6.154.173	8.646.940
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	111.855	111.855	2.928.298	167.783
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.685.275			
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	332.753			
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	2.146.508			
Tényleges adókötelezettség	14.633			
Összesen	6.849.274	1.177.251	9.082.471	8.814.723

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	623.243	1.064.809	6.152.411	8.593.325
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	109.386	109.386	328.158	109.387
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.300.000			
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	723.415			
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	2.378.433			
Tényleges adókötelezettség	175.030			
Összesen	7.309.507	1.174.195	6.480.569	8.702.712

6.1.3. 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.

A vevői követelések korosítását a 3.4-es magyarázat tartalmazza.

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 2.6.7.2 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 becsült 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 (lsd. 3.5 megjegyzés).

6.2. Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások

					adatok ezer Ft-ban
	2023. december 31.	Pénzáramok	Kamat	Átsorolás rövid lej.köt.közé	2024. december 31.
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	15.950.631	911.940	-608.009	-3.365.580	12.888.982
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	869.709	2.607.343		-142.651	3.334.401
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	444.503	-124.808	-	3.365.580	3.685.275
Összesen	17.264.843	3.394.475	-608.009	-142.651	19.908.658

					adatok ezer Ft-ban
	2024. december 31.	Pénzáramok	Kamat	Átsorolás hosszú/rövid lej.köt.közé	2025. június 30.
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	12.888.982	112.236	-23.328		12.977.890
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.334.401			-2.678.083	656.318
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.685.275	-385.275			3.300.000
Összesen	19.908.658	-273.039	-23.328	-2.678.083	16.934.208

6.3. Tőke kezelése

A Csoport célja a tőke kezelése során, hogy biztosítsa a folyamatos működést, a részvényesei számára maximálizálja a megtérülést, az 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 3.7., 3.8., 3.9 és 3.10-es pontok tartalmazzák)

Tőkeáttételi mutató

A Csoport az idegen és saját tőke arányaként vizsgálja a tőkeáttételt, amely a hosszú lejáratú hitel és kötvény kötelezettségek és a saját tőke hányadosaként definiált. Hosszú lejáratú kötvény kötelezettségek alatt a Társaság a hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is) és az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek mérleg sorok összegét érti.

Megnevezés	Képlet	2024.12.31	2025.06.30
Tőkeáttételi mutató (Idegen és saját tőke aránya)	Hosszú lejáratú hitel és kötvény kötelezettségek/ Saját tőke	60,00%	53,86%

A Csoport hosszútávú tőkeszerkezeti célkitűzése 100%-os tőkeáttételi mutató (idegen és saját tőke aránya) fenntartása. A Csoport ehhez viszonyulva törekszik a tőkeáttételi mutató [70%-120%]-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 alacsonyabb, mint a meghatározott 70%-120% közötti sáv, az MFB Invest Zrt. 2022.04.05-én történt 9.006.000 eFt tőkeemelése miatt, a vezetőség a tőkeszerkezet vizsgálatát követően úgy döntött, hogy nem hajt végre lépést. A vezetőség a hosszútávú tőkeszerkezeti célkitűzésnek megfelelően fenntartja a lehetőséget idegen tőke emelésére.

7. Egyéb kiegészítő információk

7.1. Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban, mivel azok (még) nem felelnek meg a megjelenítési kritériumoknak. 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 kimutatásra 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 jövőben várhatóan 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 2025.06.30	Függő követelés 2024.12.31	adatok ezer Ft-ban
			Függő követelés 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

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

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

7.2. Szegmens információk

A Csoport a 2024. és 2025. gazdasági évben két szegmenst azonosított, amely megfelel a bemutatási kritériumoknak: a lakóparkok fejlesztését/értékesítést és a bérbeadási szegmenst.

2025. I. félévben a bérbeadási szegmensből 283.452 ezer forint árbevétel került elszámolásra, az értékesítésből 2.158.264 ezer forint.

A SunDell Csoport két bemutatandó szegmenssel rendelkezik:

1. Lakóparkok fejlesztése/értékesítése (Residential development): lakóingatlanok építése és értékesítése pl. Paskal Rose 2, Paskal Garden, Erzsébet királyné útja, Hárshegy, Kodály Körönd, Hun utca, Duna part
2. Ingatlan bérbeadás: Mystery Hotel lízingbe adása, Paskal Rose 21 db lakás bérbeadása, Paskal Garden irodák, garázsok bérbeadása

2025.06.30.	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	3.813.264	283.452	4.096.716
Egyéb bevételek	254.535	35.618	290.153
Saját termelésű készletek állományváltozása	-1.882.516	-	-1.882.516
Anyagköltségek	27.551	302	27.853
Igénybe vett szolgáltatások értéke	3.014.839	481.808	3.496.647
Eladott áruk beszerzési értéke	1.034.830	5.857	1.040.687
Egyéb szolgáltatások értéke	46.622	8.228	54.850
Személyi jellegű ráfordítások	158.193	27.916	186.109
Értékcsökkenési leírás	2.854	504	3.358
Egyéb ráfordítások	1.546.632	11.643	1.558.275
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége/vesztesége	-	322.932	322.932
Szegmens profit	118.793	105.746	224.539
Pénzügyi műveletek bevételei	86.308	2.597	88.905
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-61.746	-25.028	-86.774
Adózás előtti eredmény	143.356	83.315	226.670

Eszközök	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Befektetési célú ingatlanok	-	9.590.695	9.590.695
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	-	12.955.164	12.955.164
Értékesítésre tartott befektetett eszközök	-	-	-
Saját használatú ingatlanok	-	-	-
Készletek	32.420.387	-	32.420.387
Tárgyi eszközök	3.572	630	4.203
Egyéb eszközök (vevői követelések, lízing követelések, egyéb követelések, pénzeszközök)	23.387.013	3.031.036	26.418.047
Szegmens Eszközök	55.810.972	25.577.525	81.388.498

Kötelezettségek	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	12.515.348	462.542	12.977.890
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.300.000	-	3.300.000
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14.818.481	-	14.818.481
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	24.085.565	892.521	24.978.086
Szegmens Kötelezettségek	54.719.394	1.355.063	56.074.457

2024.12.31.	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	9.249.619	581.955	9.831.574
Egyéb bevételek	514.256	343.317	857.572
Saját termelésű készletek állományváltozása	-1.891.851	-	-1.891.851
Anyagköltségek	612.241	2.836	615.077
Igénybe vett szolgáltatások értéke	7.759.305	1.503.065	9.262.371
Eladott áruk beszerzési értéke	2.556.722	-	2.556.722
Egyéb szolgáltatások értéke	59.602	10.489	70.090
Személyi jellegű ráfordítások	282.145	49.790	331.936
Értékcsökkenési leírás	3.778	667	4.445
Egyéb ráfordítások	439.885	261.331	701.216
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége/vesztesége	-	1.548.405	1.548.405
Szegmens profit	-57.953	645.499	587.545
Pénzügyi műveletek bevételei	162.040	6.315	168.355
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-121.860	-71.124	-192.984
Adózás előtti eredmény	-17.773	580.689	562.916

Eszközök	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
Saját használatú ingatlanok	-	-	-
Készletek	28.382.190	-	28.382.190
Tárgyi eszközök	3.543	625	4.168
Egyéb eszközök (vevői követelések, lízing követelések, egyéb követelések, pénzeszközök)	13.309.886	2.119.508	15.429.394
Szegmens Eszközök	42.965.619	22.425.214	65.390.834

Kötelezettségek	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	12.515.348	373.634	12.888.982
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.685.275	-	3.685.275
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.356.401	-	3.356.401
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	17.539.339	847.929	18.387.268
Szegmens Kötelezettségek	37.096.363	1.221.562	38.317.926

7.3. Beszámolási időszak utáni események

- A Csoport zöld pénzügyi bizottsága 2025. július 9. napján elfogadta a zöld kötvényekhez kapcsolódó allokációs és környezeti hatás jelentést.
- A Csoport tulajdonában lévő budakeszi úti fejlesztési projekt (II. kerület Budakeszi út 65-67. hrsz. 10914) 2025. június 26-án megkapta az építési engedélyt.
- A Csoport leányvállalatában, a Filemon Invest Kft-ben lévő Paskal Rose2 Lakópark 2025. július 21-én megkapta az épület használatba vételi engedélyét, mely 2025. augusztus 5. napján jogerőre emelkedett.

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

7.4. A Számviteli törvény követelményei szerinti közzétételek

- a) A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért és az IFRS szerinti beszámoló elkészítéséért felelős személy:

Név: Németh-Urbán Alexandra (KHALEESI Kontroll Könyvelő Kft.)
Regisztrációs szám: 200521 (IFRS vállalkozási)

- b) A konszolidált pénzügyi kimutatások aláírására köteles személyek:

Név: Uzsoki András Igazgatóság Elnöke
Lakcím: 2081 Piliscsaba, Hegyalja utca 11-13.

Név: Piukovics Gábor Igazgatósági Tag
Lakcím: 1139 Budapest, Petneházy u.37-47.B.lph.7/2.

- c) Kapcsolat

Társaság neve: SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.
Hivatalos weboldal: www.sundell.hu

A tárgyidőszakban nem történt változás a Társaság nevében, illetve egyéb azonosító adataiban.

- d) Tulajdonosi struktúra bemutatása

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).

A Társaság tulajdonosi szerkezete:

Név	Tulajdonosi részesedés (%)	
	2024.12.31	2025.06.30
GOPD Nyrt.	46,89%*	47,30%*
MFB Invest Zrt.	10,64%	10,21%
Copa Carpa Kft.	8,73%	8,73%
MEQHLYN Kft.	8,73%	8,73%
További közkézhányad	25,01%	25,03%
(Közkezhányadból MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap)	(4,97%)	(4,97%)
Összesen	100%	100%

*a GOPD Nyrt. közvetett részesedése a Copa Carpa Kft. és Meqhlyn Kft. révén 50% feletti tulajdonos

e) Könyvvizsgálattal kapcsolatos közzétételek

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. emelet)
 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. Az üzleti év során a könyvvizsgáló adótanácsadói, illetve egyéb nem könyvvizsgálati szolgáltatásokat nem nyújtott a Társaságnak.

2025. évben a könyvvizsgálat díja 14.600.000 forint+Áfa