

Az alábbi pdf fájlban szereplő, 2021.12.31-én végződő évre vonatkozó Éves Jelentés a SunDell Estate Nyrt. által a 2019/815/EU Bizottsági rendelet szerint közzétett, XBRL címkékkel ellátott XHTML formátumú Éves Jelentés ember által olvasható tartalmával teljes mértékben megegyező tartalmú Éves Jelentés, de nem minősül a Társaság hivatalos, könyvvizsgált Éves Jelentésének.



SunDell Estate Nyrt.

Éves Jelentés

2021. december 31-én végződő évre



Konszolidált Pénzügyi Kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint	3
Konszolidált Üzleti Jelentés	69
Egyedi Pénzügyi Kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint	86
Egyedi Üzleti Jelentés	151



Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2021. december 31-re vonatkozóan

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

Budapest, 2022. április 25.

Piukovics András
igazgatóság elnöke

Piukovics Gábor
igazgatósági tag



Tartalomjegyzék

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás	5
Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás	5
Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás	7
Konszolidált Cash Flow-ra Vonatkozó Kimutatás	8
1. Általános információk	9
1.1. A Csoport tevékenysége	9
1.2. A Csoport tagjai	12
1.3. Jelentős tárgyévi változások	13
2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei	13
2.1. A beszámoló készítés alapja	13
2.2. A konszolidáció alapja	14
2.3. Lényegességi küszöbérték és hibák	14
2.4. Új vagy módosított IFRS standardok	17
2.5. Jelentős számviteli becslések és feltételezések	19
2.6. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai	20
2.6.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek	20
2.6.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés	20
2.6.3. Immateriális javak	21
2.6.4. Tárgyi eszközök	21
2.6.5. Befektetési célú ingatlanok	22
2.6.6. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal	23
2.6.7. Készletek	25
2.6.8. Hitelfelvételi költségek	25
2.6.9. Pénzügyi eszközök	26
2.6.10. Pénzügyi kötelezettségek	27
2.6.11. Céltartalékok	28
2.6.12. Lízingek	29
2.6.13. Szerződéses kötelezettségek	31
2.6.14. Jövedelemadó	31
2.6.15. Osztalék	32
2.6.16. Mérlegen kívüli tételek	32
2.6.17. Értékesítés árbevétele	32
2.6.18. Saját termelésű készletek állományváltozása	34
2.6.19. Anyagköltségek	34
2.6.20. Igénybevett szolgáltatások értéke	34
2.6.21. Eladott áruk beszerzési értéke	34
2.6.22. Egyéb szolgáltatások értéke	34
2.6.23. Személyi jellegű ráfordítások	34
2.6.24. Értékcsökkenés és amortizációs leírás	34
2.6.25. Egyéb működési bevételek és ráfordítások	35

2.6.26	Pénzügyi eredmény.....	35
2.6.27	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	35
3	Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok.....	36
3.1	Immateriális javak és tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot).....	36
3.2	Befektetési célú ingatlanok	37
3.3	Készletek.....	40
3.4	Vevői követelések.....	41
3.5	Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások, szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	42
3.6	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	43
3.7.	Saját tőke	43
3.8.	Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	44
3.10.	Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	47
3.11.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	48
3.12.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	48
3.13.	Szerződéses kötelezettségek	49
3.14.	Pénzügyi instrumentumok valós értéke	49
4.1.	Árbevétel és egyéb működési bevételek	51
4.2.	Saját termelésű készletek állományváltozása	52
4.3.	Anyagköltségek.....	52
4.4.	Igénybevett szolgáltatások értéke	52
4.6.	Egyéb szolgáltatások értéke	53
4.7.	Személyi jellegű ráfordítások.....	53
4.8.	Értékcsökkenés és amortizáció.....	53
4.9.	Egyéb működési ráfordítások	54
4.10.	Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	54
4.11.	Pénzügyi műveletek eredménye	54
4.12.	Nyereségadók.....	54
4.13.	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	55
4.14.	Akvizíciók	55
5.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	56
5.1.	Kapcsolt vállalkozások	56
5.2.	Juttatások a kulcspozícióban lévő vezetés részére	59
5.3.	A kulcspozícióban lévő vezetőkkel való tranzakciók.....	59
5.4.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása	60
5.5.	Garanciák.....	60
6.	Pénzügyi kockázatkezelés	60
6.1.	Pénzügyi kockázatkezelési politika	60
6.1.1.	Piaci kockázat.....	60
6.1.2.	Likviditási kockázat	61
6.1.3.	Hitelezési kockázat.....	62

6.2.	Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások.....	62
6.3.	Tőke kezelése.....	63
7.	Egyéb kiegészítő információk.....	63
7.1.	Mérlegen kívüli tételek.....	63
7.2.	Szegmens információk.....	64
7.3.	Beszámolási időszak utáni események.....	65
7.4.	A Számviteli törvény követelményei szerinti közzétételek.....	65

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás*

	adatok ezer Ft-ban	Magyarázatok	2020.01.01 (módosított)**	2020.12.31 (módosított)**	2021.12.31
ESZKÖZÖK					
Befektetett eszközök					
Immateriális javak	3.1		3	760	600
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	3.1		10.962	35	1.196
Befektetési célú ingatlanok	3.2		3.169.914	13.694.046	7.836.468
Hosszú lejáratú egyéb követelések	3.5		629.239	819.15	1.317.877
Befektetett eszközök összesen			3.810.118	14.513.993	9.156.141
Forgóeszközök					
Készletek	3.3		17.875.388	17.850.031	32.610.014
Vevői követelések	3.4		105.964	140.483	7.248
Lízing követelések	3.5		-	-	163.432
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	3.5		1.804.194	573.613	4.236.477
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	3.5		181.830	171.003	347.179
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.6		3.699.692	1.844.215	2.154.625
Tényleges adókövetelés	3.5		59.980	11	828
Forgóeszközök összesen			23.727.048	20.579.356	39.519.803
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN			27.537.166	35.093.349	48.675.944
FORRÁSOK					
Saját tőke					
Jegyzett tőke	3.7		100.000	119.500	119.500
Tőketartalék	3.7		7.277.183	9.207.683	9.207.683
Eredménytartalék	3.7		2.399.283	5.394.338	9.481.918
Visszavásárolt saját részvény	3.7		-	-	-2.581.380
Saját tőke összesen			9.776.466	14.721.521	16.227.721
Hosszú lejáratú kötelezettségek					
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	3.8		2.401.572	10.264.670	15.560.581
Szerződéses kötelezettségek	3.13		4.115.340	4.135.050	4.581.127
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.9		7.565	818.847	1.155.404
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen			6.524.477	15.218.567	21.297.112
Rövid lejáratú kötelezettségek					
Rövid lejáratú kölcsönök	3.10		3.808.962	-	245.000
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	3.11		31.195	2.991	34.922
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3.12		1.769.119	440.845	1.679.655
Szerződéses kötelezettségek	3.13		5.626.947	4.709.425	9.191.431
Tényleges adókötelezettség			-	-	103
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen			11.236.223	5.153.261	11.151.111
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN			27.537.166	35.093.349	48.675.944

* A 9-66-ig terjedő oldalakon található kiegészítő megjegyzések a beszámoló részét képezik.

** Az összehasonlító, nyitó adatokban található módosítások bemutatását részletesen a 2.3.pont tartalmazza.

Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás*

	adatok ezer Ft-ban	Magyarázatok	2020 (módosított)**	2021
Értékesítés nettó árbevétele (+)		4.1	4.660.146	6.093.694
Egyéb bevételek (+)		4.1	289	2.396.202
Saját termelésű készletek állományváltozása (+/-)		4.2	2.029.252	2.666.260
Anyagköltségek (-)		4.3	11.061	1.000.354
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)		4.4	5.387.787	6.395.857
Eladott áruk beszerzési értéke (-)		4.5	607.855	1.433.005
Egyéb szolgáltatások értéke (-)		4.6	14.796	43.621
Személyi jellegű ráfordítások (-)		4.7	10.942	100.675
Értékcsökkenési és amortizációs leírás (-)		4.8	4.455	536
Egyéb ráfordítások (-)		4.9	214.432	192.684
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége (+)		4.10	2.740.698	2.111.427
Működési eredmény			3.179.057	4.100.851
Pénzügyi műveletek bevételei (+)		4.11	16.619	1.681
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)		4.11	185.942	14.834
Pénzügyi műveletek eredménye			-169.323	-13.153
Adózás előtti nyereség			3.009.734	4.087.698
Adófizetési kötelezettség (-)		4.12	-	-118
Adózott eredmény			3.009.734	4.087.580
<i>Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:</i>			-	-
<i>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:</i>			3.009.734	4.087.580
Egyéb átfogó jövedelem			-	-
Teljes átfogó jövedelem			3.009.734	4.087.580
<i>Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:</i>			-	-
<i>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:</i>			3.009.734	4.087.580
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)		4.13	1.017.049	1.195.000
Egy részvényre jutó nyereség (Ft)				
<i>Alap (Ft)</i>		4.13	2 959	3 421
<i>Hígitott (Ft)</i>		4.13	2 959	3 421

Az Anyavállalatnál 2020.02.24-én részvény kibocsátás történt, mely indokolta a részvények darabszámának súlyozott átlag számítását. 2021. évben ilyen esemény nem történt, így a teljes évre a 2021. évi nyitó darabszámmal került kiszámításra az egy részvényre jutó nyereség.

* A 9-66-ig terjedő oldalakon található kiegészítő megjegyzések a beszámoló részét képezik.

** Az összehasonlító, nyitó adatokban található módosítások bemutatását részletesen a 2.3.pont tartalmazza.

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 2020. január 1.		100.000	7.277.183	2.399.283	-	9.776.466
Tárgyévi eredmény	3.9	-	-	3.009.734	-	3.009.734
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	3.9	-	-	-	-	-
Tárgyévi teljes átfogó eredmény	3.9	-	-	3.009.734	-	3.009.734
Részvénykibocsátás miatti növekedés	3.9	19.500	1.930.500	-	-	1.950.000
Egyéb	3.9	-	-	-14.679	-	-14.679
Záró egyenleg 2020. december 31.		119.500	9.207.683	5.394.338	-	14.721.521
Nyitó egyenleg 2021. január 1.		119.500	9.207.683	5.394.338	-	14.721.521
Tárgyévi eredmény	3.9	-	-	4.087.580	-	4.087.580
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	3.9	-	-	-	-	-
Tárgyévi teljes átfogó eredmény	3.9	-	-	4.087.580	-	4.087.580
Saját részvény vásárlás	3.9	-	-	-	-2.581.380	-2.581.380
Záró egyenleg 2021. december 31.		119.500	9.207.683	9.481.918	-2.581.380	16.227.721

* A 9-66-ig terjedő oldalakon található kiegészítő megjegyzések a beszámoló részét képezik.

** A korábbi időszakok módosításai a Saját tőkét nem érintik, részleteket lásd a 2.3.pontban.

Konszolidált Cash Flow-ra Vonatkozó Kimutatás*

	adatok ezer Ft-ban	Magyarázatok	2020.12.31-én végződő üzleti év (módosított)**	2021.12.31-én végződő üzleti év
Adózás előtti eredmény			3.009.734	4.087.698
<i>Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz</i>			-	-
Értécsökkenési leírás és értékvesztés	4.8		127.364	757.224
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésből származó eredmény	4.10		-2.740.698	-2.111.427
Pénzügyi bevételek és ráfordítások nettó eredménye	4.11		171.122	-
Egyéb nem pénzmozgással járó tételek	3.8		-17.536	-
Akvízióknál keletkezett nyereség (negatív goodwill)	4.14		-	-2.388.229
Fizetett nyereségadók	4.12		-	-118
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása működő tőke változás nélkül			549.986	345.148
<i>Működő tőke változása:</i>				
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	3.3		-97.552	-1.626.560
Vevői követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	3.4		-34.030	308.235
Egyéb forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	3.5		-874.041	-2.143.487
Szállítói tartozások növekedése / csökkenése (-)	3.11		-28.244	-98.131
Egyéb kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.12		-1.439.656	-1.030.858
Szerződéses kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.13		-897.812	3.211.870
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás			-3.371.335	-1.378.931
Beruházásokra adott előlegek			-	-
Befektetett eszközök beszerzése	3.1		-5.100.005	-834.821
Leányvállalat felvásárlása, megszerzett nettó pénzeszköz	4.14		-650.000	-302.445
Részesedések leányvállalatokban			-	-
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének bevétele	3.1		-	-
Kapott kamatok			-	-
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás			-5.750.005	-1.137.266
Kölcsönök és hitelek felvétele	3.8, 3.10		11.128.844	-
Kölcsönök és hitelek törlesztése	3.8, 3.10		-6.310.280	-530.000
Fizetett kamatok	4.11		-122.722	-
Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	4.11		-	5.592.839
Részvénykibocsátás, tőkebevonás	3.7		1.950.000	-
Saját részvény visszavásárlás	3.7		-	-2.581.380
Lízing és egyéb pénzügyi kötelezettségek kifizetésére fordított összegek	4.9		-5.200	-
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás			6.640.642	2.481.459
Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)			-1.930.712	310.410
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején	3.6		3.699.692	1.844.215
<i>Korrekció Dessewffy Investment Kft. pénzeszközök állománya az időszak elején (csoportba kerülés előtt)</i>			75.235	-
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején összesen			3.774.927	1.844.215
Árfolyamváltozásokból származó nem realizált árfolyamnyereségek vagy veszteségek			-	-
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak végén	3.6		1.844.215	2.154.625
Változás pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek állományában			-1.930.712	310.410

* A 9-66-ig terjedő oldalakon található kiegészítő megjegyzések a beszámoló részét képezik.

** Az összehasonlító, nyitó adatokban található módosítások bemutatását részletesen a 2.3.pont tartalmazza.

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, Budapest közigazgatási határain belül végzi, elsősorban Budapest kertvárosias övezeteiben. 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 birtokbaadás után számolnak el.

A Társaság a Paskal Garden Lakóparkban található lakások egy részét a 100%-os tulajdonában álló SZIP-eknek értékesítette 2019-ben abból a célból, hogy az épületek műszaki átadás-átvételét követően, a vonatkozó engedélyek birtokában a SZIP-ek a lakásokat bérbe adhassák. A tárgyévben ezen lakások használatban változás állt be, a korábban kötött adásvételi szerződéseket az anyavállalat és a SZIP-ek felbontották, így a Paskal Garden Lakóparkban levő ingatlanok visszaszorításra kerültek a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé. Az átszorításokra vonatkozó kiegészítő magyarázatokról bővebben a 3.2 és 3.3 fejezeteknél.

A Csoport tevékenysége két piacot érint, a fővárosi lakóingatlan vásárlási piacot és a hotel, illetve garázs bérbeadási piacot. 2020. decemberében a bérbeadási portfólió kibővítésre került, amikor a Csoport a Vörösmarty utca 77. alatt található hotelt üzemeltetőnek adta bérbe, míg a Dessewffy utca 18-20 alatti ingatlanokat iroda- és üzlethelyiségüzemeltetési vállalkozásnak adta bérbe.

Elkészült projekt

Paskal Rose Lakópark: Az ingatlan 152 lakásból, 14 kereskedelmi egységből, 33 tárolóból, valamint 2 teremgarázból áll. Az épület 2020. december 10-én elérte a 100%-os készültségi fokot, 2021. június 22-én pedig jogerős használatbavételi engedélyt kapott, év végére az összes lakás és többnyire az összes garázs, tároló és üzlethelyiség is értékesítésre és átadásra került, így ez megjelenik az árbevételben.

Paskál Garden Lakópark: Az „A” épületben 183 lakás, 6 kereskedelmi egység, 105 tároló és 1 szinten teremgarázs került kialakításra. A lakások értékesítése folyamatos, 2021. december 31-ig 50 szabad lakás maradt. Az épület 2021. december 6-án elérte a 100%-os készültségi fokot. Az eladott ingatlanok átadása megkezdődött, várhatóan 2022-ben befejeződik.

Épülő projektjeink

Paskál Garden Lakópark: Budapest XIV. kerületében található Bartl János utca 2. szám alatt helyezkedik el, a Rákospatak mellett. Ez a Társaság legnagyobb beruházása, az összesen 3 épülettömbből álló

lakóparkban a „B” és „C” épületekben a tervek szerint 272 lakás, 8 kereskedelmi egység, 104 tároló és 2 szinten teremgarázs kerül kialakításra. A lakások értékesítése folyamatos, 2021. december 31-ig a Társaság összesen 196 lakásra kötött adásvételi szerződést. A Társaság a kialakításra kerülő lakások közül a B és C épületekben 2019-ben összesen 216 lakást öt 100 %-os tulajdonában álló leányvállalatának (SZIP-ek) értékesített, akik a tervek szerint azokat bérbe adják. 2021. májusától azonban részleges felbontás kezdődött a B és C épületben, mely által megváltozott az ingatlanok hasznosításának célja. Az év második felében (2021. szeptember 30-án) minden még megmaradt lakás átsorolásra került befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé. 2021. december 31-ig összesen 158 lakás adásvételi szerződése került felbontásra, azok bérbeadás helyett csoporton kívüli, független vevőnek kerültek értékesítésre.

Paskal Rose II. Lakópark: a 31373/18 hrsz. alatti, természetben Budapest XIV. kerületében, a Bartl János utca 5-7, illetve Szugló utca 125/E számok alatt található ingatlan jelenleg beépítetlen telek, mely szintén a készletek között található. A tervezett beruházás Paskal Rose II. néven kerül megvalósításra. Az Anyavállalat 2021. február 22. napján megkötött ingatlan-adásvételi szerződéssel értékesítette az ingatlant leányvállalata, az újonnan alapított Filemon Invest Kft. részére. A leányvállalat középtávú tervei között szerepel e telken is építési beruházást megvalósítani, amelyre tekintettel már jogerős építési engedéllyel is rendelkezik.

Hun utca: a 27987/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest XIII. kerület Hun utca 4/B. szám alatt található ingatlan jelenleg beépítetlen telek, a Cégcsoport tulajdonában áll és a készletek között található. 2021. február 22-én az Anyavállalat értékesítette a telket leányvállalata, az újonnan alapított Catanum Invest Kft. részére. A leányvállalat középtávú tervei között szerepel e telken is építési beruházást megvalósítani, amelyre tekintettel már jogerős építési engedéllyel is rendelkezik.

Hárshegy Resort:

2021. február 26-án a Társaság ingatlan-adásvételi szerződést kötött a Budapest II. ker 10910/3 és 10910/4 hrsz alatti, természetben Budapest II. kerület, a Hárshegyi út 34/B és 34/C számok alatt található ingatlan vonatkozásában, melyen 1-1 egyenként 4 lakásos épület kerül kialakításra tárolókkal és parkolókkal. A vételár 978.032.996 Ft+Áfa. Az épületek 2021. december 31-ig 65%-os készülségi állapotban vannak. 2021. december 28-án a Társaság az ingatlanokat továbbértékesítette egyik SZIP-jének, így év végére kikerült a Társaság könyveiből.

Körönd projekt:

A Dessewffy Investment Kft. 2021. I. félévében adásvételi szerződést kötött 1.000.000.000 Ft+Áfa értékben Budapest belváros Andrásy út 83-85. szám alatt található, természetben 29586 hrsz számú, IV. emeleti tetőterében található 15 újonnan épült kétszintes lakásra. Az éves beszámoló lezárását követően még csak előlegfizetés történt. Hosszú távú célja a beruházás befejezése és az ingatlanok értékesítése.

Egyéb projektek, felvásárlások:

Dorozsmai Ingatlan Kft:

Az Anyavállalat 2021. július 20-án megvásárolta a Dorozsmai Ingatlan Kft. részesedését 100%-át, melyet a NAV felé szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságként (SZIP) is bejelentett. A projektársaság tulajdonában áll a Budapest 27987/1 hrsz természetben XIII. kerület Csata utca 3-7 szám alatti ingatlanberuházás (West5 projekt), mely 2021. november 8-án elérte a 100%-os készülségi fokot. A

Csoport a felvásárlást üzleti kombinációnak minősítette, mely megfelel az IFRS3 szerinti feltételeknek. A felvásárláson előnyös vételen elért nyeresége (negatív goodwill) keletkezett, mely bővebben a 4.14 fejezetben kerül részletezésre.

West5 Lakópark: a 27987/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest XIII. kerület Csata utca-Mohács utca 3-7. szám alatt található ingatlan, mely 168 lakásból, 2 szinten mélygarázból, 94 tárolóból és 4 üzlethelyiségből áll, felépült 2021. november 8-ai befejezéssel, a Cégcsoport tulajdonában áll és a készletek között található. Az értékesítések nagyrészt befejeződtek év végére, azonban az egyedi közüzemi mérőórák még nem kerültek felszerelésre, várhatóan 2022. év első, vagy második negyedévében kezdődhet meg az átadás a vevők részére. A kapcsolódó árbevétel is átadás után fog megjelenni.

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 5.000.000.000 Ft értékben, mely még a megvásárlás hónapjában kifizetésre is került. 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. Másrészt a COVID-19 okozta válság kedvező beszállási lehetőséget teremtett erre a piacra.

A 82 szobás hotel 2019 májusában nyitotta meg kapuit a vendégek előtt. Az üzemeltető, egy független Kft. már korábban is bérelte a hotelt az eladótól, akik kapcsolt felek voltak a piacon, így a bérleti szerződést a vevő újra tárgyalta az üzemeltetővel és új feltételekkel a Társaság öt éves, határozott idejű bérleti szerződést kötött a birtokbaadás napjával (2020. december 28.). A hotel vételára és a meghatározott bérleti díj feltételei egymásra tekintettel kerültek tárgyalásra, mivel a Társaság befektetési céllal vásárolta az ingatlant, hosszú távon bérbeadási céllal. A bérleti jogviszony lejáratát után a felek az esetleges tovább bérletet újra tárgyalják. Az épület műszaki dokumentációi átadásra kerültek az eladó részéről. A bérleti díj fix díjban került meghatározásra, figyelembe véve az 5 éves időtartamot, kedvezmény is került meghatározásra, melyről bővebben a 3.5 és 4.1 fejezetekben találhatóak részletek. 2021-ben sem volt változás a korábban megkötött bérleti szerződésben.

A Csoport megvizsgálta az adásvétel körülményeit és mivel a megszerzett ingatlannal együtt nem vásárolt üzleti tevékenységet (a hotelt a bérlő üzemelteti és a munkaerő állomány is nála jelentkezik), ezért az ügylet nem tartozik az IFRS3 szerint az üzleti kombinációk körébe és mivel a Társaság bérbeadási céllal vásárolta, a továbbiakban az IAS40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján valós értéken tartja nyilván és értékeli.

Dessewffy Investment Kft:

A Társaság a tevékenységének diverzifikálása érdekében 2020. decemberében megvásárolta a Dessewffy Investment Kft. 100%-os részesedését 650.000.000 Ft vételáron, mely az alábbiak szerint épült fel: két független Kft. részesedésének értéke 325.000.000-325.000.000 Ft. Ezzel a Csoport tulajdonába került a Budapest VI. kerület, belterület 29127/0/A/1 (üzlethelyiség) és 29127/0/A/2 (bemutatóterem) helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. szám alatti, valamint Budapest VI. kerület, belterület 29122/0/A/22 (műhely) helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1065 Budapest, Hajós u. 29. szám alatti ingatlanoknak. A Dessewffy Investment Kft. az ingatlanok egy részét az anyavállalatnak és a leányvállalatoknak 3 éves időtartamra bérbe adja. Ezen kívül bérbe adja még egy csoporton kívüli, külső gazdasági társaságnak, aki kávéházként és üzlethelyiségként üzemelteti.

A Csoport megvizsgálta az adásvétel körülményeit és mivel a megszerzett ingatlannal együtt nem vásárolt üzleti tevékenységet (a társaságnak csak az ingatlanok szerepelnek a könyveiben, mint eszközök), ezért az ügylet nem tartozik az IFRS3 szerint az üzleti kombinációk körébe, azt eszközvásárlásnak minősítik.

Tekintettel arra, hogy a Kft. célja az ingatlanok bérbeadása, a Csoport konszolidált szinten a továbbiakban az IAS40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján valós értéken tartja nyilván és értékeli.

2021-ben nem történt semmilyen változás a fenti tevékenységben.

1.2. A Csoport tagjai

A 2021. december 31-ei időszakra vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatások a SunDell Estate Nyrt-re, mint Anyavállalatra és annak 9 leányvállalatára (továbbiakban: „Csoport”) vonatkozó adatokat tartalmazzák.

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

2020. december 31-én a Csoport az alábbi Leányvállalatokból állt:

Leányvállalat megnevezése	Tulajdoni hányad	Tevékenység
Alhambra 36 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Bryce 42 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Dessewffy Investment Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Pasadena 53 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Sedona 38 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Sevilla 47 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás

2021-ben a Csoport újabb három Leányvállalattal bővült, így 2021. december 31-én a Csoport az alábbi Leányvállalatokból áll:

Leányvállalat megnevezése	Tulajdoni hányad	Tevékenység
Alhambra 36 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Bryce 42 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Catanum Invest Kft.	100%	Ingatlan értékesítés
Dessewffy Investment Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Dorozsmai Ingatlan Kft.	100%	Ingatlan értékesítés
Filemon Invest Kft.	100%	Ingatlan értékesítés
Pasadena 53 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Sedona 38 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Sevilla 47 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás

1.3. Jelentős tárgyévi változások

A Csoport pénzügyi helyzetét és teljesítményét különösen a következő események és tranzakciók befolyásolták a jelentési időszakban:

- 2021. január 21-én az Anyavállalat alapított 2 új leányvállalatot, a Catanum Invest Kft.-t és a Filemon Invest Kft. A két leányvállalatnak is saját tulajdonú ingatlanok építtetése és ingatlanok értékesítése a fő tevékenysége. A Catanum Invest Kft. és Filemon Invest Kft. 100%-os részesedésből az Anyavállalat által rendelkezésre bocsátott tőke egyaránt 700.000.000 Ft-700.000.000 Ft volt.
- 2021. február 26-án az Anyavállalat vásárolt egy új beruházást a Budapest, II. ker. Hárshegyi úton, mely területen Társasházat kíván felépíteni és az azokban található ingatlanokat értékesíteni. Az Anyavállalat a beruházást értékesítette év végén az egyik leányvállalatába, de továbbra is a Csoport és az ingatlan portfólió része a projekt. A beruházásról bővebb információ az 1.1 részben a Csoport tevékenységeinél található.
- Az Anyavállalatnál 2021. július 9-én 110 db, egyenként 50.000.000 Ft névértékű, fix kamatozású dematerializált, hitelviszonyt megtestesítő zöld kötvénykibocsátás történt, mely befolyó tőkét a Csoport folyamatban lévő zöld beruházások finanszírozására és fejlesztésére, valamint új zöld ingatlanfejlesztési projektek elindításának finanszírozására kíván fordítani. -3.8 megjegyzés
- A Csoport egy új leányvállalattal bővült, 2021. július 20-án megvásárolta a Dorozsmai Ingatlan Kft. 100%-os részesedését, melynek vételára: 450.000.000 Ft volt.
- A Csoport megnövelte dolgozói létszámát, mely a személyi jellegű ráfordítások jelentős mértékű növekedését eredményezte. -4.7 megjegyzés
- A Csoport 2020. évben megfelelt a 2011. évi CII. a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény 3. és 8. §-ban előírt mutatószámoknak. 2021. évben az idegen források aránya mutató nem teljesült, meghaladta az előírt 65%-ot. A többi mutatónak megfelelt. A törvény 5. § (6) előírásait figyelembe véve a Csoport a mutató törvényben szereplő egy éves határidőn belüli helyreállításra tervet készített.

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

2.1. A beszámoló készítés alapja

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

A konszolidált IFRS beszámolót a SunDell Estate Nyrt. készíti, mivel Anyavállalat és megfelel a 2000. évi C törvény 116. § (1)-ben, illetve az IFRS 10.4 bekezdésben leírt feltételeknek. A konszolidált beszámoló megtalálható az anyavállalat székhelyén, illetve a tőzsdei közzététel is megtörtént a www.bet.hu oldalon. A Csoporthoz 9 leányvállalat tartozik. -1.2 megjegyzés

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

A Csoport üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

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

A Csoport 2021. december 31-én a Magyarországon bejegyzett GOPD Nyrt. ellenőrzése alatt áll. (Részleteket lásd: a 5.1, 7.4 pontokban). A GOPD Nyrt. 2021 decemberében szerezte meg a SunDell Estate Nyrt. feletti ellenőrzést. A SunDell Estate Nyrt-t és leányvállalatait a GOPD Nyrt. a 2021.12.31-én záruló üzleti évre vonatkozóan 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 anyavállalat olyan gazdálkodó egység, amely egy vagy több gazdálkodó egységet ellenőriz.

A leányvállalat olyan gazdálkodó egység, amely felett egy másik gazdálkodó egység ellenőrzést gyakorol.

A konszolidált pénzügyi kimutatások egy csoport pénzügyi kimutatásai, amelyekben az anyavállalat és leányvállalatai eszközeit, kötelezettségeit, saját tőkéjét, bevételeit, ráfordításait és cash flow-it úgy prezentálják, mintha azok egyetlen gazdasági egység pénzügyi kimutatásai lennének.

A befektető kizárólag akkor gyakorol ellenőrzést („control”) a befektetést befogadó felett, ha a befektető az alábbiak mindegyikével rendelkezik:

- hatalom/irányítás („power”) a befektetést befogadó felett;
- a befektetést befogadóban való részvételéből származó változó hozamoknak („variable return”) való kitétség vagy ezekkel kapcsolatos jogok; valamint
- az a képesség, hogy a befektetést befogadó feletti hatalmát a befektetőt illető hozamok összegének befolyásolására használja.

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 időszakokra vonatkozó összehasonlító adatok újra megállapításával, amelyekben a hiba felmerült;
- vagy amennyiben a hiba a legkorábbi bemutatott időszak előtt következett be, a legkorábbi bemutatott időszakra vonatkozóan bemutatott eszközök és kötelezettségek, valamint a saját tőke nyitóegyenlegének újra-megállapításával.

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

Amennyiben a Társaság pénzügyi kimutatásainak elemeit visszamenőlegesen újra megállapítja, vagy ha a pénzügyi kimutatásaiban szereplő elemeket átsorolja, be kell mutatnia legalább három pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatást, legalább kettőt minden egyéb kimutatásból, valamint a kapcsolódó megjegyzéseket. A gazdálkodó egység a mérleget az alábbi időpontokra mutatja be:

- (a) a tárgyidőszak végére,
- (b) az előző időszak végére (amely megegyezik a tárgyidőszak kezdetével), valamint
- (c) a legkorábbi összehasonlító időszak kezdetére.

A vezetés saját megítélése alapján, ahhoz, hogy megbízható és valós információt mutasson be pénzügyi kimutatásaiban, felülvizsgálta az előző év (2020.12.31.) és a megelőző év (2020.01.01.) konszolidált pénzügyi kimutatását és döntése alapján az alábbi módosításokat alkalmazza visszamenőlegesen, így módosított értéket megállapítva a beszámolóban:

- A konszolidált pénzügyi kimutatásokban a Csoport nem megfelelően kezelte a rövid és hosszú lejáratú követelések és kötelezettségek besorolását. Az egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások sorról átsorolásra került a hosszú lejáratú követelés sorra a vevőktől kapott előlegek áfa tartalma, mely hosszú lejáratú összege 2020-ban 819.152 eFt, így ennek a sornak az egyenlege 0 eFt-ről 819.152 eFt-ra változott. 2019-ben 629.239 eFt, így ennek a sornak az egyenlege 0 eFt-ről 629.239 eFt-ra változott. A vevőktől kapott előlegekhez kapcsolódó áfa akkor kerül rendezésre, amikor a projekt elkészül, amikor a lakások átadása és a végösszeg kiállítása megtörténik. A fent említett összegek olyan lakásértékesítésekhez kapcsolódnak, ahol az átadás éven túl várható.
- Az egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások közül kiemelésre került külön sorra a szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek (ügyvédi díjak, ingatlanközvetítői díjak), melynek értéke 2020-ban 0 eFt-ről 171.003 eFt-ra változott. 2019-ben 0 eFt-ről 181.830 eFt-ra változott.
- A pénz és pénzeszköz-egyenértékesek sorról 2020-ban átsorolásra került az egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások sorra 80.000 eFt bankgarancia óvadék összeg, mivel ennek hozzájárulása a Csoport részére korlátozott. 2019-ben ez az összeg 963.504 eFt volt.

Mindezen hatásokat összegezve az egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások összege 2020-ban 1.483.768 eFt-ről 573.613 eFt-ra, a pénz és pénzeszköz egyenértékesek sor 1.924.215 eFt-ről 1.844.215 eFt-ra változott. 2019-ben az egyéb rövid lejáratú követelések és aktív időbeli elhatárolások összege 1.651.759 eFt-ről 1.804.194 eFt-ra, a pénz és pénzeszköz egyenértékesek sor 4.663.196 eFt-ről 3.699.692 Ft-ra változott.

- A Csoport a vevőktől kapott előlegek sort szerződéses kötelezettségek elnevezésre változtatta, illetve itt is megállapította újra a rövid és hosszú lejáratának besorolását. Az ingatlanok átadásakor a vevői előlegek kivezetésre kerülnek. Amennyiben a vevői előlegek olyan lakásértékesítésekhez kapcsolódnak, ahol az átadás éven túl várható, ott hosszú, éven belüli átadás esetén rövid lejáratú szerződéses kötelezettségnek minősülnek. A szerződéses kötelezettségek hosszú lejáratú részének összege 2020-ban 0 eFt-ről 4.135.050 eFt-ra változott, 2019-ben 0 eFt-ről 4.115.340 eFt-ra változott.

Mindezen hatást összegezve a rövid lejáratú szerződéses kötelezettségek összege 2020-ban 8.844.475 eFt-ről 4.709.425 eFt-ra, 2019-ben 9.742.287 eFt-ről 5.626.947 eFt-ra változott.

ESZKÖZÖK (adatok eFt-ban)	2020.01.01.	2020.01.01. (módosított)
Befektetett eszközök		
Hosszú lejáratú egyéb követelések	-	629.239
Forgóeszközök		
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	1.651.759	1.804.194
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek		181.830
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	4.663.196	3.699.692
ÖSSZESEN	6.314.955	6.314.955

FORRÁSOK (adatok eFt-ban)	2020.01.01.	2020.01.01. (módosított)
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Szerződéses kötelezettségek	-	4.115.340
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Szerződéses kötelezettségek (Vevőktől kapott előlegek)	9.742.287	5.626.947
SZERZŐDÉSES KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	9.742.287	9.742.287

ESZKÖZÖK (adatok eFt-ban)	2020.12.31.	2020.12.31. (módosított)
Befektetett eszközök		
Hosszú lejáratú egyéb követelések	-	819.152
Forgóeszközök		
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	1.483.768	573.613
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	-	171.003
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	1.924.215	1.844.215
ÖSSZESEN	3.407.983	3.407.983

FORRÁSOK (adatok eFt-ban)	2020.12.31.	2020.12.31. (módosított)
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Szerződéses kötelezettségek	-	4.135.050
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Szerződéses kötelezettségek (Vevőktől kapott előlegek)	8.844.475	4.709.425
SZERZŐDÉSES KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN	8.844.475	8.844.475

- Számviteli politika módosítás következtében a Csoport a készletek értékvesztését az egyéb ráfordítások közül, átsorolta az eladott áruk beszerzési értéke sorra. Az átsorolás értéke 122.909 eFt.

Mindezen hatást összegezve az eladott áruk beszerzési értéke sor 484.946 eFt-ról 607.855 eFt-ra, az egyéb ráfordítás sor 337.341 eFt-ról 214.432 eFt-ra változott.

(adatok eFt-ban)	2020.12.31.	2020.12.31-én (módosított)
Eladott áruk beszerzési értéke	484.946	607.855
Egyéb ráfordítások	337.341	214.432
ÖSSZESEN	822.287	822.287

A fenti hiba hatások közül egyik sem érinti a saját tőke változás kimutatást, a hibáknak, illetve a számviteli politika változásának eredményhatása nincs, nem volt hatással az eredményre, egyéb átfogó eredményre egyik évben sem, csupán átsorolások történtek.

- A Csoport a cash flow kimutatásban nem megfelelő soron szerepeltette az NKP kötvény kibocsátásból eredő prémiumot/kamattámogatás elszámolásának halasztott bevétel összegét (részleteket lásd a 3.8 pontban). Az egyéb nem pénzmozgással járó tételek között mutatta ki (működési cash flow-ban) 923.322 eFt-ot az egyéb kötelezettségek növekedése/csökkenése helyett. A korrekció következtében az „üzleti tevékenység nettó pénzáramlása működő tőke változás nélkül” egyenlege 923.322 eFt-tal nőtt, míg az „üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás” ugyanekkora összeggel nőtt.

adatok ezer Ft-ban	2020.12.31-én végződő üzleti év	2020.12.31-én végződő üzleti év (módosított)
Egyéb nem pénzmozgással járó tételek	-940.858	-17.536
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása működő tőke változás nélkül	-373.252	549.986
Egyéb kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	-516.334	-1.439.656
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás	-3.704.853	-3.371.335

2.4 Új vagy módosított IFRS standardok

A közzétett, de még nem hatályos IFRS standardok az alábbiak:

- **IFRS 3 Üzleti kombinációk; IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések; IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő eszközök, valamint Éves Fejlesztések 2018-2020 (Módosítások)**
A módosítások a 2022 január 1-je és azt követő beszámolási időszak kezdetétől lépnek hatályba, a korábbi alkalmazás megengedett. Az IASB az IFRS standardok szűkkörű módosításait a következőképpen bocsátotta ki:
 - **Az IFRS 3 Üzleti kombinációk (Módosítások)** egy hivatkozást frissít az IFRS 3-ban Pénzügyi Beszámolási Fogalmi keretelveire anélkül, hogy megváltoztatná az üzleti kombinációkhoz tartozó számviteli követelményeket.
 - **Az IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések (Módosítások)** megtiltja a vállalatok számára, hogy levonják a rendeltetésszerű használatra való előkészítés során előállított eszköz értékesítési költségeinek összegét az ingatlanok, gépek és berendezések költségeinek összegéből. Ehelyett a vállalat ezen értékesítési bevételeket és a hozzájuk tartozó költségeket az eredményben számolja el.

- **IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő eszközök (Módosítások)** pontosítja, hogy mely költségeket tartalmazhatja a szerződés teljesítési költségeinek összege, annak értékelése céljából, hogy egy szerződés hátrányos-e.
- **A 2018-2020-as Éves Fejlesztések** kisebb módosításokat tesznek az IFRS 1 Nemzetközi Számviteli Standardok első alkalmazása, IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok, IAS 41 Mezőgazdaság és az Illusztratív példák az IFRS 16 Lízingek standardhoz kapcsolódóan.
- **Módosítás az IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások és az IAS 28 Befektetések társult és közös vállalkozásokban standardban: Befektető és annak társult vagy közös vállalkozása közti eszközök értékesítése vagy hozzájárulása**

A módosítások orvosolják az IFRS 10 és az IAS 28 követelményei közötti elismert ellentmondást a befektető és társult vagy értékesítése, vagy hozzájárulása tekintetében. A módosítások fő következménye, hogy a teljes nyereséget vagy veszteséget akkor kell elszámolni, ha egy ügylet üzleti tevékenységet érint (függetlenül attól, hogy leányvállalatban található-e vagy sem) Részleges nyereség vagy veszteséget számolnak el, ha egy tranzakció olyan eszközöket foglal magában, amelyek nem képeznek üzletet, még akkor is ha ezek az eszközök egy leányvállalatban találhatóak. 2015 decemberében az IASB határozatlan időre elhalasztotta ennek a módosításnak a hatálybalépését a tőkeszámitási módszerrel kapcsolatos kutatási projektjének eredményéig. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

- **IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: Hosszú vagy rövid lejáratú kötelezettségek besorolása miatti módosítás**

A módosítások eredetileg 2022 január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra vonatkoznak, a korábbi alkalmazás megengedett. A Covid-19 világjárványra reagálva azonban a Tanács egy évvel 2023 január 1-jére elhalasztotta a hatályba lépést, hogy a társaságoknak több időt biztosítson a módosításokból eredő besorolási változtatások végrehajtására.

A módosítások célja, hogy segítsék a követelmények alkalmazásának következetességét azáltal, hogy segítik a cégek döntését annak meghatározásában, hogy a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a bizonytalan teljesítési időponttal rendelkező adósságok és egyéb kötelezettségeket rövid vagy hosszú lejáratúként szükséges besorolni. A módosítások hatással vannak a kötelezettségek megjelenítésére a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban és nem változtatnak meg létező követelményeket eszközök és kötelezettségek, bevételek vagy ráfordítások mérésére vagy azonosítására, sem azon információkat, amelyeket a társaságok közzétesznek ezekről a tételekről. Továbbá a módosítások tisztázzák az adósság besorolási követelményeket, melyeket a saját tőkeinstrumentumot kibocsátó társaság rendez.

2021 novemberben a Tanács kiadott egy kitétségi tervezetet, mely tisztázza, hogyan kell kezelni azokat a kötelezettségeket, amelyek olyan kovenánsoktól függenek, melyeket be kell tartani a jelentéstételi időszakot követő időpontban. A Tanács főleg szűk hatókörben javasol módosításokat az IAS 1-ben, amelyek gyakorlatilag visszafordítják a 2020-as módosításokat, melyek előírják a gazdálkodó egységeknek, hogy rövid lejáratúként soroljanak be, olyan kötelezettségeket, amelyek kovenánsokhoz köthetők és a beszámolási időszakot követő 12 hónapon belül teljesítendőek, amennyiben ezek a megállapodások a beszámolási időszak végén nem teljesülnek.

Ehelyett a javaslatok előírnák az alanyok számára, hogy külön jelenítsenek meg minden olyan kovenánsokhoz tartozó, hosszú lejáratú kötelezettséget, melyet a beszámolási időszak végét követő 12 hónapon belül kell teljesíteni. Továbbá, ha az alanyok nem tesznek eleget ezen jövőbeli kovenánsoknak a beszámolási időszak végén, további közzétételekre van szükség. A javaslatok a 2024 január 1-jén illetve az azt követő beszámolási időszakban lépnek hatályba és visszamenőlegesen is alkalmazni kell az IAS 8-nak megfelelően, míg a korai alkalmazás megengedett. A Tanács halasztást javasolt a 2020. évi módosítások hatályba lépésének időpontjára, így az

alanyoknak nem kötelező megváltoztatni a jelenlegi gyakorlatot mielőtt a módosítások hatályba lépnének. Ezeket a módosításokat, ideértve az ED javaslatokat még nem fogadta be az EU.

- **IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása és IFRS Alkalmazási Útmutató 2: Számviteli politikák közzététele (Módosítások)**

A módosítások a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényesek, a korábbi alkalmazás megengedett. A módosítások iránymutatást adnak a lényegességi megítélésnek a számviteli politika közzétételére vonatkozó alkalmazásához. Az IAS 1 módosításai különösen a „jelentős” (significant) számviteli politikák közzétételére vonatkozó követelményt váltják fel a „lényeges” (material) számviteli politika közzétételére vonatkozó kötelezettséggel. Ezenkívül útmutatást és szemléltető példákat ad az Alkalmazási útmutatóban, hogy segítsék a lényegesség fogalmának alkalmazását a számviteli politika közzétételével kapcsolatos döntések meghozatalakor. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

- **IAS 8 Számviteli politikák, Számviteli becslések és hibák változásai: Számviteli becslések meghatározása**

A módosítások 2023. január 1-jén és az azt követő periódusokra vonatkozóan lépnek hatályba az előzetes alkalmazás megengedett és alkalmazható a számviteli politikák és számviteli becslések változtatására, melyek az adott időszak kezdetén vagy azt követően következtek be. A módosítások bevezetik egy új számviteli becslés fogalmát, meghatározott pénzügyi mérési bizonytalanságoknak való kitétséggel kapcsolatban a pénzügyi kimutatásban. A módosítások azt is tisztázzák, hogy mik a változások a számviteli becslésekben, valamint ezek, hogyan térnek el a számviteli politikai változásoktól és a hibák kijavításától. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

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 a 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 Csoportnak csak fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlana van, melynek a (completed investment property) valós értéke az IFRS 13 értékelési technikák közül a jelenérték technikával (DCF modell) kerül meghatározásra.

Készletek nettó realizálható értéke (NRV)

A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték (NRV) közül az alacsonyabbikon kerülnek bemutatásra. A Csoport év végén 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.

2020-ban a Csoport 122.909 ezer forint, 2021-ben további 756.688 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 árfolyamkülönbségek (árfolyamnyereség vagy árfolyamvesztés) az eredménykimutatásban a pénzügyi műveletek bevételei, illetve ráfordításai között kerülnek bemutatásra.

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

2.6.2 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:

- várhatóan a szokásos működési ciklus alatt realizálódik, megtérül, vagy
- ezen időszak alatt értékesítése, felhasználása megtörténik, vagy

- elsősorban kereskedési célra vagy rövidtávra történt a beszerzése, és a mérleg fordulónapját követő 12 hónapon belül értékesítik, felhasználják, vagy
- a készpénz, pénzeszköz-egyenértékes, amelynek felhasználásában a Csoport nincs korlátozva.

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

A Csoport rövid lejáratúként sorol be egy kötelezettséget, ha:

- várhatóan a szokásos működési ciklus alatt megtörténik a kiegyenlítés, vagy
- elsősorban kereskedési céllal tartják, vagy
- teljesítése a mérleg fordulónapját követő 12 hónapon belül megtörténik, vagy
- a gazdálkodónak nincs feltétel nélküli joga ahhoz, hogy a fordulónapját követő 12 hónapot követően rendezze a kötelezettséget.

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

2.6.3 Immateriális javak

Az immateriális javakat bekerülési értéken kell nyilvántartásba venni. A bekerülési érték tartalmazza az engedményekkel csökkentett vételárát, az importvámokat, a vissza nem térítendő adókat, továbbá minden az eszköz megszerzéséhez és használatba helyezéséhez közvetlenül kapcsolódó költséget.

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

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

Az eszköz várható hasznos élettartamát, és az alkalmazott amortizációs módszert a Csoport minden év végén felülvizsgálja és amennyiben a várakozások lényegesen eltérnek a becsléstől, akkor a tárgyidőszaki és a jövőbeni időszakokra kalkulált amortizációt módosítani kell.

A Csoportnak minden beszámolási időszak végén fel kell mérnie, hogy van-e bármilyen jelzés arra, hogy az eszköz értékvesztett lehet.

Hasznos élettartamok:

Immateriális javak (szoftverek)	5 év
Vagyoni szoftverjogok, licencek	8 év

2.6.4 Tárgyi eszközök

Az ingatlanok, gépek, berendezések bekerülési értéken kerülnek bemutatásra, csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel.

A bekerülési érték tartalmazza az engedményekkel csökkentett, felárakkal növelt vételárát, a kapcsolódó importvámokat, a vissza nem igényelhető forgalmi adót, továbbá minden olyan költségelemet, amely a rendeltetésszerű használathoz szükséges állapot elérése érdekében az aktiválásig felmerült és közvetlenül az eszközre osztható. A bekerülési érték tartalmazza a minősített eszközökre (ahol releváns) a hitelfelvételi költségeket is.

Az ingatlanok, gépek, berendezések értékcsökkenése az eszközök várható hasznos élettartama alapján a tervezett maradványérték figyelembevételével kerül megállapításra. Az értékcsökkenés elszámolásának kezdőnapja, amikor az eszköz a használatbavételre alkalmassá válik. Az értékcsökkenés elszámolása negyedévente történik lineáris módszerrel a hasznos élettartam figyelembevételével.

Hasznos élettartam:

Megnevezés	ÉCS időszak
Saját használatú ingatlanok	50 év
Idegen ingatlan felújítás	16-17 év
Járművek, egyéb járművek (gépjárművek)	5 év
Számítástechnikai eszközök	3-4 év
Irodai, igazgatási berendezések, egyéb eszközök, berendezések	6-7 év

Az eszköz maradványértékét és hasznos élettartamát legalább évente, az üzleti év végén felül kell vizsgálni, és amennyiben a várakozások a korábbi becslésekhez képest változást mutatnak, előre mutatóan módosításra kerülnek, amennyiben szükséges.

A Csoport minden mérlegfordulónapon felméri, hogy bármely eszköz esetében fennállnak-e a korábbi években elszámolt értékvesztés visszairására utaló körülmények. Ha létezik ilyen jelzés, akkor megbecsüli az eszköz megtérülő értékét, és a könyv szerinti értéket helyesbíti. Egy eszköznek az értékvesztés visszairása miatt megnövekedett könyv szerinti értéke nem haladhatja meg azt az értéket, amelyet akkor állapítottak volna meg (az értékcsökkenés elszámolása után), ha a korábbi években az eszközre értékvesztést nem lett volna elszámolva.

Az eszköz bekerülési értékét módosító felújítás, bővítés esetén a maradványérték újra megállapításra kerül, de módosításra csak akkor, ha a változás meghaladja az eszköz bekerülési értékének 10%-át.

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

2.6.5 Befektetési célú ingatlanok

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

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

A megjelenítést követően a Csoport 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 értékbecslő végzi el. Minden év december 31-ére vonatkozóan 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 az ingatlanok piaci értéke a jövedelem alapú megközelítéssel (diszkontált cash flow alapú módszer, továbbiakban „DCF”) kerül meghatározásra.

Átsorolás:

A Csoport egy ingatlant a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé akkor sorol át, ha a használatban változás áll be, amelyet egy későbbi eladás szándékával történő fejlesztés megkezdése bizonyít. Ha a Csoport úgy dönt, hogy fejlesztés nélkül idegeníti el a befektetési célú ingatlant, akkor az ingatlant továbbra is befektetési célú ingatlanként kezeli annak kivezetéséig, és nem kezeli azt készletként.

A Csoport a tárgyévben átsorolt ingatlant a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé.

2.6.6 Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal

Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

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

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

Eszközvásárlás elszámolása

A Csoport megjeleníti a megszerzett egyedileg azonosítható eszközöket (ideértve azokat az eszközöket, amelyek megfelelnek az immateriális javak fogalmának és megjelenítési kritériumainak, az IAS 38 Immateriális javak standard szerint) és az átvállalt kötelezettségeket. A csoport bekerülési értékét az egyedileg azonosítható eszközök és kötelezettségek között azok megvásárlásának időpontjára

vonatkozó, egymáshoz viszonyított valós értéke alapján osztja fel. Egy ilyen ügylet vagy esemény nem keletkeztet goodwillt.

Üzleti kombináció elszámolása

A megszerzett üzletekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzési értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a külső tulajdonosok részesedése a Csoport döntése értelmében vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a külső tulajdonosokra jutó összeg értékében kerül meghatározásra. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

Az akvizíciót követően a külső tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások külső tulajdonosokra jutó összegével.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra az eredménytartalékban.

Goodwill

A Csoport a goodwillt az akvizíció időpontjában jeleníti meg, az alábbi (a)-nak (b)t meghaladó összegén értékelve:

- (a) a következők együttes összege:
 - i. az átadott ellenérték, a jelen IFRS-nek megfelelően értékelve, amely általában az akvizíció időpontjára vonatkozó valós értéket követeli meg;
 - ii. a felvásároltban fennálló bármely ellenőrzést nem biztosító részesedés összege; és
 - iii. a szakaszokban megvalósuló üzleti kombinációban, a felvásárló által a felvásároltban korábban birtokolt tőkerészesedések akvizíció időpontjára vonatkozó valós értéke.
- (b) a megszerzett azonosítható eszközöknek és átvállalt kötelezettségeknek az akvizíció időpontjára vonatkozó nettó összege.

Amennyiben a fentiekben részletezett (b) összege meghaladja az (a) összegét előnyös vételként kerül elszámolásra. Az IAS 28 standard 32. bekezdése alapján az ilyen előnyös vételből származó nyereséget, vagy más néven negatív goodwillt a Csoport nyereségként számolja el az eredménykimutatásban abban az időszakban, amikor az adott befektetés megszerzésre került.

A goodwill nem kerül amortizálásra, a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. Az értékvesztés vizsgálat céljából a megszerzéskor a keletkező goodwill a kombináció szinergiáiból részesülő jövedelemtermelő egységekhez vagy azok csoportjaihoz kerül hozzárendelésre, függetlenül attól, hogy vannak-e egyéb, ezen egységekhez, illetve csoporthoz rendelt eszközei vagy kötelezettségei a Csoportnak.

A Csoport a bekerülést követően, a goodwillt értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken tartja nyilván.

2.6.7 Készletek

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

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

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

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

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

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

2.6.8 Hitelfelvételi költségek

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

A minősített eszköz olyan nem pénzeszköz, amelynek a használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozása szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe. A Csoport a minősített eszközök besorolása szempontjából jelentősnek minősíti, ha legalább 6 hónap kell az eszköz használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozásához.

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

A hitelfelvételi költségek aktiválását azokra a hosszabb időszakokra, amelyekben az aktív fejlesztés szünetel, fel kell függeszteni.

A hitelfelvételi költségek aktiválását be kell fejezni, amikor lényegileg befejeződnek mindazok a tevékenységek, amelyek az eszköz tervezett használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozásához szükségesek.

A Csoportnak kötvénytartozásai 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.

2.6.9 Pénzügyi eszközök

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

Az IFRS 9 – Pénzügyi instrumentumok hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök a bekerülést követően három értékelési kategóriába sorolhatók:

- amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök (AC)
- valóban értéken értékelendő eszközök az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVTOCI)
- valóban értéken értékelendő eszközök eredménnyel szemben (FVTPL)

A pénzügyi eszközök kezdeti megjelenítése valós értéken történik. Az amortizált bekerülési értéken értékelt- és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök értékelésénél a tranzakciós költségeket is figyelembe kell venni a kezdeti megjelenítéskor, míg az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközöknél a tranzakciós költségeket a felmerülésük pillanatában az eredmény terhére el kell számolni.

A Csoport a pénzügyi eszközöket amortizált bekerülési értéken értékeli, amennyiben mindkét alábbi feltétel teljesül:

- 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.

A Csoport értékvesztést csak az amortizált bekerülési értéken értékelt és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök esetében számolhat el.

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.

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.

2.6.9.1 Pénzeszközök

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

A pénzeszköz-egyenértékesek a rövid távú, magas likviditású befektetések, amelyek könnyen ismert összegű pénzeszközre válthatók át, és amelyeknél elhanyagolható az értékváltozás kockázata. A

pénzeszköz-egyenértékeseket inkább rövid lejáratú pénzbeli elkötelezettségek teljesítéséhez, mint befektetési vagy egyéb célból tart a Csoport.

2.6.9.2 Vevőkövetelések

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 ügyleti áron kell értékelnie.

A Csoport a vevőkövetelésekre, mint az IFRS 15 standard hatálya alá tartozó tranzakciókból származó követelésekre 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, egyéb követelések, lízingkövetelések és szerződéses eszközök) az alábbi értékvesztés mátrixot alkalmazza:

	Esedékes napok				
	Nem esedékes	1-365 nap között értékhatár nélkül	365 napon túli 1.000.000 Ft-2.000.000 Ft között	365 napon túli 2.000.000 Ft felett	5 éven túl értékhatár nélkül
Várható hitelezési veszteség mértéke (%)	0,01	0,01	50	100	100

2.6.10 Pénzügyi kötelezettségek

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

- kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségeket
- szállítókat és egyéb rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségeket
- beruházási és fejlesztési hiteleket
- kapott kölcsönöket
- egyéb banki folyószámlahiteleket

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

A pénzügyi kötelezettség kezdeti megjelenítésekor a Csoport valós értékén értékeli.

Amennyiben a pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értéken van értékelve, úgy a Csoport csökkenti a valós értéket azon tranzakciós költségekkel, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség kibocsátásának vagy megszerzésének tulajdoníthatók.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelendő pénzügyi kötelezettségek esetén a tranzakciós költségeket a felmerülésük pillanatában az eredmény terhére kell elszámolni.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Csoport kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti megjelenítésekor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek minősített.

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.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek esetén a pénzügyi kötelezettségek a beszámolási időszak végén valós értéken vannak kimutatva. Minden nyereséget vagy veszteséget, mely valósérték különbözetből származik az eredményben kell elszámolni.

A Csoport a pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken értékeli.

2.6.11 Céltartalékok

Céltartalékot kell kimutatni, ha:

- a Csoportnak egy múltbeli esemény következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelme áll fenn;
- valószínű, hogy a kötelem teljesítéséhez gazdasági hasznokat megtestesítő erőforrások kiáramlására lesz szükség;
- a kötelem összegére megbízható becslés készíthető.

A Csoport nem képez céltartalékot jövőbeli veszteségekre, kivéve, ha azok a veszteségek hátrányos szerződésekhez kapcsolódnak.

A céltartalék képzését a céltartalék képzés alapjául szolgáló eseménynek megfelelő soron számolja el az eredménykimutatásban.

A Csoport a céltartalékot minden egyes beszámolási időszak végén felülvizsgálja, és úgy helyesbíti, hogy azok a mindenkori legjobb becslést tükrözzék. Amennyiben a pénz időértékének hatása jelentős, a céltartalék összegeként a kötelezettség rendezéséhez várhatóan szükséges ráfordítások jelenértékét veszi figyelembe. Ha már nem valószínű, hogy a kötelem teljesítéséhez gazdasági hasznokat megtestesítő erőforrások kiáramlására lesz szükség, a céltartalékot feloldja.

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

Függő követelés és kötelezettség

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

Függő kötelezettség az olyan lehetséges kötelem, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Csoport ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése vagy be nem következése erősíti meg; vagy olyan meglévő kötelem, amely múltbeli eseményből származik, de nem került kimutatásra, mert nem valószínű, hogy a kötelem

kiegyenlítése gazdasági hasznot megtestesítő erőforrások kiáramlását igényli; vagy a kötelelem összege nem mérhető megfelelő megbízhatósággal.

Függő követelés olyan lehetséges eszköz, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Csoport ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése vagy be nem következése erősíti meg.

2.6.12 Lízingek

Annak a meghatározásához, hogy egy ügylet lízingnek minősül-e vagy tartalmaz-e lízinget, a Csoport a megállapodás lényegét vizsgálja az ügylet kezdetekor. A szerződés lízing, vagy lízinget tartalmaz, ha egy időszak tekintetében ellenérték fejében a lízingbeadó átadja a jogot egy azonosított eszköz használatának ellenőrzése felett a lízingbe vevőnek. A használati periódus alatt a lízingbe vevő jogai:

- Irányítja az azonosítható eszköz használatát (meghatározza hogyan és milyen célból használja azt) és
- Megszerzi az összes gazdasági hasznot annak irányításából

A Csoport a lízing futamidejét a lízing fel nem mondható időszakaként határozza meg, az alábbiak figyelembevételével együtt:

- Lízinghosszabbítási opció által lefedett időszak, ha az valószínűleg lehívásra kerül
- Lízingmegszüntetési opció által lefedett időszak, ha az valószínűleg nem kerül lehívásra

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

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

Csoport, mint Lízingbe vevő

Az Anyavállalat a székhelyeül is szolgáló ingatlant (irodát) bérlő az egyik leányvállalatától, mely ügylet azonban a konszolidáció során kiszűrésre kerül, mivel csoporton belüli tranzakció.

Csoport, mint Lízingbeadó

A lízing minősítése a lízing kezdetekor történik.

A lízingminősítés azon alapul, hogy a lízingelt eszköz tulajdonlásával járó kockázatok és hasznok milyen mértékben tartoznak a lízingbeadóhoz vagy a lízingbe vevőhöz.

Az, hogy egy lízing pénzügyi vagy operatív lízing-e, az ügylet tényleges tartalmától, és nem a szerződés formájától függ. Példák olyan helyzetekre, amelyek önmagukban vagy kombinációban szokásosan a lízing pénzügyi lízingként történő minősítéséhez vezetnek:

- a) a lízing futamidejének végén a lízing tulajdonjogát átadja a lízingbe vevőnek;

- b) a lízingbe vevőnek opciója van az eszköz megvásárlására olyan áron, amely az opció lehívhatóvá válásának időpontjában érvényes valós értékhez képest megfelelően alacsony ahhoz, hogy a lízing kezdetekor észszerűen biztos legyen, hogy az opciót le fogják hívni;
- c) a lízing futamideje lefedi a lízingelt eszköz gazdasági élettartamának jelentős részét, még akkor is, ha a tulajdonjog nem száll át;
- d) a lízing kezdetekor a minimális lízingfizetések jelenértéke kiteszi legalább a lízingelt eszköz valós értékének lényegileg az összességét; továbbá
- e) a lízingelt eszközök annyira speciális jellegűek, hogy jelentősebb változtatás nélkül csak a lízingbe vevő tudja azokat használni.

Azon esetek jellemzői, amelyek önmagukban vagy valamilyen kombinációban szintén ahhoz vezethetnek, hogy egy lízing pénzügyi lízingnek minősül, a következők:

- a) ha a lízingbe vevő felmondhatja a lízinget, a lízingbeadónak a felmondással kapcsolatos veszteségeit a lízingbe vevő viseli;
- b) a maradványérték valós értékének ingadozásaiból származó nyereség vagy veszteség a lízingbe vevőt illeti (pl. olyan bérletidő-engedmény formájában, amely a futamidő végén egyenlő lesz az értékesítés bevételének nagy részével); továbbá
- c) a lízingbe vevő egy további időszakra folytathatja a lízinget olyan lízingdíjért, amely lényegesen alacsonyabb a piaci lízingdíjnál.

Pénzügyi lízing

A lízingbeadónak a pénzügyi lízing keretében tartott eszközöket ki kell vezetni a könyvekből, mely kivezetés megjelenik a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásukban, és ezzel egy időben követelést szükséges szerepeltetni a nettó lízingbefektetéssel azonos összegben.

A pénzügyi bevétel elszámolásának olyan eloszlásban kell történnie, amely a lízingbeadónak a fennmaradó nettó pénzügyi lízing befektetésére állandó időszaki megtérülési rátát tükröz.

A Csoportnak nincs pénzügyi lízing konstrukcióban bérbeadott ingatlana.

Operatív lízing

A lízingbeadónak az operatív lízingekben szereplő eszközöket a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásaikban azok jellegének megfelelően kell bemutatniuk.

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 lízingbeadónak közzé kell tennie operatív lízingek esetén:

- a) a lízingbeadó lízingtevékenységeinek jellegét
- b) a mögöttes eszközökben megtartott jogokkal kapcsolatos kockázat lízingbeadó általi kezelésének módját. A lízingbeadónak közzé kell tennie különösen a mögöttes eszközökben megtartott jogokra vonatkozó kockázatkezelési stratégiáját, ideértve a kockázat csökkentéséhez általa használt eszközöket is. Ilyen eszköz lehet például a visszavételi megállapodás, a maradványérték-garancia vagy a meghatározott korlát feletti használatért felszámított változó lízingdíj.

- c) A lízingbeadónak közzé kell tennie lízingdíjainak lejárat elemzését, legalább az első öt év mindegyike és a hátralévő évek összessége tekintetében bemutatva az éves alapon követelt diszkontálatlan lízingdíjakat.

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, kivéve a függő bevételt, amely akkor kerül elszámolásra, amikor felmerül.

Az operatív lízing szerződés megkötése és lebonyolítása során felmerülő kezdeti közvetlen költségek a lízing futamideje alatt költségként kerülnek elszámolásra a lízingbevétellel azonos alapon.

A Csoport két helyen azonosította magát, ahol operatív lízing konstrukcióban, mint Lízingbeadó szerepel.

A Paskal Rose Lakóparkban még el nem adott, tulajdonában lévő 21 db garázs beállóhelyet adja bérbe határozatlan időre, fix havi díj mellett, melyek havonta előre, az adott hónap 8. napjáig kerülnek számlázásra.

Ezen kívül az Anyavállalat adja bérbe a Mystery Hotelt egy üzemeltető csoporton kívüli társaságnak 5 éves határozott időtartamra. A bérleti díjjal és a bérlőnek nyújtott szolgáltatásokkal kapcsolatos követelések 3 hónapra, negyedévente előre kerülnek számlázásra, és jellemzően a negyedév utolsó hónapjának 25. napjáig, decemberben a 20. napjáig esedékesek.

2020-ban nem volt jelentős a fenti lízing tevékenységből származó eredmény, mivel a Mystery Hotel bérbeadása csak 2020. december végén kezdődött.

2.6.13 Szerződéses kötelezettségek

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

2.6.14 Jövedelemadó

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

Magyarországon a 2021. és 2020. évi társasági adóalapra 9%-os adókulcsot kell alkalmazni.

A halasztott adó jellemzően akkor keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és adókövetelés mértéke tükrözi a

Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

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

A tárgyévi és halasztott adó az eredménykimutatásban ráfordításként vagy bevételként kerül megjelenítésre, kivéve az alábbi eseteket:

- A Csoport közvetlenül a saját tőke terhére vagy javára számolja el az olyan tényleges és halasztott adókat, melyek elszámolása ugyanabban, vagy egy másik időszakban közvetlenül a saját tőke terhére vagy javára történne.
- A Csoport közvetlenül az átfogó eredményben számolja el az olyan tényleges és halasztott adókat, melyekhez tartozó tételek elszámolása ugyanabban, vagy egy másik időszakban közvetlenül az egyéb átfogó eredmény terhére vagy javára kerültek elszámolásra.

A halasztott adó eszközök és adókötelezettségek nettósítására akkor van lehetőség, ha a Csoportnak törvény által biztosított joga van ahhoz, hogy a tényleges adóköveteléseit beszámítsa a tényleges adókötelezettségeivel szemben.

A Csoport a halasztott adóköveteléseket és adókötelezettségeket az egyéb adóköveteléseitől és adókötelezettségeitől elkülönítve mutatja be külön soron.

Mivel az Anyavállalat Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként, a 100%-os tulajdonában álló leányvállalatok pedig Szabályozott Ingatlanbefektetési Projektársaságként működik, így a Csoport minden tagja mentesül a társasági adó és helyi iparüzési adó megfizetése alól (bizonyos kivételekkel, pl. a transzferár szabályok esetükben is érvényesülnek).

2.6.15 Osztalék

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

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

2.6.16 Mérlegen kívüli tételek

A függő kötelezettségek nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, mivel azok (még) nem felelnek meg a megjelenítési kritériumoknak. Ezek a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A függő követelések hasonlóan nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerülnek.

A Csoport a jelen konszolidált éves beszámolóban nem jelenített meg ezekkel kapcsolatban tételeket és céltartalékot sem képzett.

2.6.17 Értékesítés árbevétele

A Csoport 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: hozzáallokálja 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. Jelen esetben, ha az ingatlan birtokbaadása megtörténik (az ellenérték, a vételár teljes mértékben megfizetésre került, illetve, amikor a vevő birtokba vette az ingatlant).

A Csoportnak a vevői szerződés megkötésével kapcsolatos járulékos költségeket eszközként kell megjelenítenie, ha számít e költségek megtérülésére. A szerződéskötés járulékos költségei olyan költségek, amelyek a vevői szerződés megkötésével kapcsolatban merülnek fel a gazdálkodó egységnél, és a szerződés megkötése nélkül nem merülnének fel (ilyen például az értékesítési jutalék, ügyvédi költségek). Az olyan szerződéskötési költségeket, amelyek a szerződés megkötése nélkül is felmerülnének, felmerüléskor ráfordításként kerülnek megjelenítésre, kivéve, ha a szerződéskötés elmaradása esetén is kifejezetten felszámíthatók a vevőnek.

Az áruk és szolgáltatások átvételük és felhasználásuk időpontjában eszköznek minősülnek, még ha csak pillanatnyilag is. Az eszköz feletti ellenőrzés az eszköz hasznosítására és lényegében az eszközből származó fennmaradó hasznok egészének megszerzésére való képességet jelenti. Az ellenőrzés magában foglalja más gazdálkodó egységeknek az eszköz felhasználásában és az eszköz hasznainak megszerzésében való megakadályozására való képességet is. Az eszköz hasznai a potenciális cash flow-k, amelyeket közvetlenül vagy közvetve számos úton lehet megszerezni.

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.

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.

2.6.18 Saját termelésű készletek állományváltozása

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

2.6.19 Anyagköltségek

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

2.6.20 Igénybevett szolgáltatások értéke

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

2.6.21 Eladott áruk beszerzési értéke

Az eladott áruk beszerzési értéke közé sorolandók az értékesített albetétekhez kapcsolódó telkek kivezetési értékei.

2.6.22 Egyéb szolgáltatások értéke

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

2.6.23 Személyi jellegű ráfordítások

Bérijellegű 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.

A rövid távú munkavállalói juttatások olyan (a végkielégítéstől eltérő) munkavállalói juttatások, amelyek teljes mértékben esedékessé válnak annak az időszaknak a lezárását követő 12 hónapon belül, amelyben a munkavállaló a kapcsolódó munkát elvégezte. Ilyenek lehetnek például a fordulónaptól számított 12 hónapon belül esedékes bónuszok és a havi bérek.

Egyéb személyi jellegű költségek

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

2.6.24 Értékcsökkenés és amortizációs leírás

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

2.6.25 Egyéb működési bevételek és ráfordítások

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

2.6.26 Pénzügyi eredmény

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

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

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

- követelések, kötelezettségek kiegyenlítésekor elszámolt árfolyamnyereség /veszteség;
- a mérleg fordulónapi átértékelés árfolyamváltozásból adódó nyereség/veszteség:
 - devizában nyújtott kölcsönök és hitelek átértékelése;
 - vevő- és szállítóállomány átértékelése;
 - deviza- és valutakészlet átértékelése;
- pénzügyi eszközök tárgyévi elszámolt értékvesztése és 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 árfolyamváltozásból adódó nyereség/veszteség a Csoport nettó módon mutatja ki az eredménykimutatásában.

2.6.27 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

3 Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

3.1 Immateriális javak és tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot)

adatok ezer Ft-ban	Immateriális javak	Befejezetlen beruházások	Egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek	Eszközhasználati-jog	Összesen
Nyitó bruttó érték					
2020. január 1-én	476	-	12	12.500	12.988
Növekedések	800	35	-	6.084	6.919
Átsorolások	-	-	-	-3.335	-3.335
Értékesítés	-	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-	-15.249	-15.249
Záró bruttó érték					
2020. december 31-én	1.276	35	12	-	1.323
Növekedések	-	-	1.640	-	1.640
Átsorolások	-	-35	-	-	-35
Értékesítés	-	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-	-
Záró bruttó érték					
2021. december 31-én	1.276	-	1.652	-	2.928
Nyitó halmozott értékcsökkenés					
2020. január 1-én	473	-	12	1.538	2.023
Értékcsökkenés elszámolása	43	-	-	4.413	4.456
Értékesítés	-	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-	-5.951	-5.951
Záró halmozott értékcsökkenés					
2020. december 31-én	516	-	12	0	528
Értékcsökkenés elszámolása	160	-	444	-	604
Értékesítés	-	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-	-
Záró halmozott értékcsökkenés					
2021. december 31-én	676	-	456	0	1.132
Záró nettó érték					
2019. december 31-én	3	0	0	10.962	10.965
2020. december 31-én	760	35	0	0	795
2021. december 31-én	600	-	1.196	-	1.796

A Csoport az immateriális javak között a számlázó programot, egy dokumentumkezelő rendszert és egy saját weblapot mutat ki.

A tárgyi eszközöknél az operatív lízinghez kapcsolódó eszközhasználati-jog és számítástechnikai eszközök kerülnek bemutatásra.

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

3.2 Befektetési célú ingatlanok

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Befektetési célú ingatlanok
Nyitó érték 2020. január 1-én	3.169.914
Vásárlás – Mystery Hotel	5.100.000
Eszközvásárlás – Dessewffy Investment Kft. ingatlanok	536.400
Növekedések	-
Átsorolás készletekről (bérbeadási célú lakások – SZIP társaságok)	2.147.034
Valós érték különbözet	2.740.698
Záró érték 2020. december 31-én	13.694.046
Fejlesztési költségek (épülő bérbeadási célú lakások – SZIP társaságok)	833.576
Átsorolás készletekről	-
Átsorolás befektetési célú ingatlanokról készletre	-8.802.581
Valós érték különbözet	2.111.427
Záró érték 2021. december 31-én	7.836.468

A Csoport a befektetési célú ingatlanok között a tulajdonában lévő Mystery Hotelt és a Dessewffy Investment Kft. ingatlanait tartja nyilván, mivel azt bérbeadási céllal tartja és amelyet a megjelenítést követően az IAS40 szerint valós értéken értékel.

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 2021. december 31-i valós értékei a Colliers Magyarország Kft., a 2020. december 31-i valós értékei a Cash Pool Immo Kft. és a TREVISÓ Mérnöki Iroda Kft. független értékbecslő által végzett értékeléseinek 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 a jövedelem alapú megközelítés (DCF) alapján kerül meghatározásra.

A SunDell Estate Nyrt. 2021.04.30-ai igazgatósági döntése alapján a Paskal Garden Lakópark "BA" és "BC" lépcsőházaiban található két SZIP-nek, majd 2021.09.30-ai döntés alapján a „CC” lépcsőházban található további három SZIP-nek értékesített ingatlanok hasznosítási célját megváltoztatta és bérbeadás helyett értékesíteni kívánja külső, csoporton kívüli feleknek a lakás áfa 27%-ról 5%-ra való csökkenése miatt. A döntés hatására az ingatlanok piaci értéken átsorolásra kerültek a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé.

Átsorolás BCI-ből készletre	Könyv szerinti érték	Valós érték	Valós érték különbözet nyereség (+) / veszteség (-)
2021.04.30. Alhambra 36 Invest Kft., Bryce 42 Invest Kft-ben lévő lakások	2.101.159	2.752.007	650.848
2021.09.30. Pasadena 53 Invest Kft., Sedona 38 Invest Kft., Sevilla 47 Invest Kft-ben lévő lakások	3.195.493	6.050.574	2.855.081
Összesen	5.296.652	8.802.581	3.505.929

A Csoport a tárgyévben 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. Az átsorolást a használatban történő változás indokolta. A nyereség jellegű átértékelési különbözetet a Csoport az eredményben a befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége soron számolta el.

A Csoport befektetési célú ingatlanainak valós értékelése 2020. december 31-én és 2021. december 31-én az alábbiak szerint alakult:

adatok ezer Ft-ban

2020. 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 különbözet nyereség (+) / veszteség (-)
Paskal Garden - B épület	-	-	2.512.949	2.512.949	259.957
Paskal Garden - C épület	-	-	3.948.697	3.948.697	884.741
Mystery Hotel Dessewffy műhely, iroda és bemutatóterem	-	-	6.696.000	6.696.000	1.596.000
	-	-	536.400	536.400	-
Összesen	-	-	13.694.046	13.694.046	2.740.698

adatok ezer Ft-ban

2021. 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 különbözet nyereség (+) / veszteség (-)
Paskal Garden – B épület	-	-	0	0	62.295
Paskal Garden - C épület	-	-	0	0	1.447.935
Mystery Hotel Dessewffy műhely, iroda és bemutatóterem	-	-	7.126.568	7.126.568	430.568
	-	-	709.900	709.900	170.629
Összesen	-	-	7.836.468	7.836.468	2.111.427

2020. december 31-én a befektetési célú ingatlanok valós értéke 13.694.046 ezer forint volt, melynek megoszlása a leányvállalatok között: 1.374.387 ezer forint az Alhambra 36 Invest Kft., 1.138.562 ezer forint a Bryce 42 Invest Kft., 1.611.592 ezer forint a Pasadena 53 Invest Kft., 1.055.190 ezer forint a Sedona 38 Invest Kft., valamint 1.281.915 ezer forint a Sevilla 47 Invest Kft., 536.400 ezer forint a Dessewffy Investment Kft., valamint 6.696.000 ezer forint a Mystery Hotel Kft. 2020-as üzleti évben a befektetési célú ingatlanok valós érték különbözetéből eredő nyereség 2.740.698 ezer forint volt.

2021. december 31-én a befektetési célú ingatlanok valós értéke 7.836.468 ezer forint volt, melynek megoszlása: 709.900 ezer forint a Dessewffy Investment Kft., valamint 7.126.568 ezer forint a Mystery Hotel. 2021. év során a befektetési célú ingatlanok valós érték különbözetéből eredő nyereség 2.111.427 ezer forint volt.

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.

A két ingatlan értékelés közül az értékelés felhasználási céljával és az értékelt ingatlan tulajdonságaival összhangban a Mystery Hotel esetében 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.

A piaci összehasonlító alapú módszer alkalmazhatóságát ebben az esetben a Csoport elvetette, mert a megvalósult releváns tranzakciók meglehetősen hiányosak, illetve csak számos, akár jelentős korrekciós tényező alkalmazása mellett lehetett volna becsülni a tárgyi ingatlan értékét.

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

A Csoport a Mystery Hotel kihasználtsága függvényében érzékenységvizsgálatot nem készít, mert a szerződésben meghatározott bérleti díjak a kihasználtsággal nincsenek összefüggésben.

A befektetési célú ingatlanok valós értéke és az érzékenység vizsgálat eredményeit az alábbi táblázat tartalmazza:

adatok ezer Ft-ban	Mystery Hotel
Értékbecslési módszer	Nettó jelenérték számításon alapuló módszer
Mérlegbesorolás	Befektetési célú ingatlan
Valós érték	7.126.568
Hozam érzékenység	
0,25%	-63.833
0,25%	64.568
Bérleti díj érzékenység	
5%	50.985
-5%	-50.985

adatok ezer Ft-ban	Dessewffy Investment
Értékbecslési módszer	Nettó jelenérték számításon alapuló módszer
Mérlegbesorolás	Befektetési célú ingatlan
Valós érték	709.900
Hozam érzékenység	
0,25%	-26.500
0,25%	27.600
Bérleti díj érzékenység	
5%	18.300
-5%	-17.300

Az érzékenység vizsgálat során eltekintettünk a COVID-19 járvány által okozott piaci zavaroktól és 2025-ben esedékes szerződés lejáratára miatt a normál piaci körülményeket feltételeztük. Piaci szaktudás alapján, valamint a szállodapiac várható teljesítményére vonatkozóan figyelembe vettük a szálloda várható teljesítményét, a gazdasági élettartama során várható működési teljesítményét, azonban figyelmen kívül hagyott olyan tényezőket, amelyek abnormális kereslet vagy kínálati helyzetet teremtenének, vagy egyszeri körülmények, amelyek az átlagostól eltérnek.

3.3 Készletek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.12.31	2021.12.31
Befejezetlen termelés és félkész termékek	8.094.160	13.876.073
Késztermékek	4.309.452	12.654.557
Kereskedelmi áruk + készletre vett tervezési költségek	5.446.419	6.079.384
Összesen	17.850.031	32.610.014

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

- a befejezetlen termelés és félkész termékek, melyek a saját tulajdonú telkeken végzett építési beruházásokkal kapcsolatos fejlesztési költségeket 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, illetve a telkek mellett szerepelnek még rajta készlethez kapcsolódó tervezési költségek is, ezek értéke nem jelentős (59.000 eFt).

A Csoport nem tart nyilván kötelezettségek biztosítékeként elzálogosított készleteket.

Készlet mozgástábla:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Készletek
Nyitó érték 2020. január 1-én	17.875.388
Fejlesztési költségek	4.468.846
Aktivált kamatok	120.025
Kivezetések (értékesítés)	-4.614.228
Záró érték 2020. december 31-én	17.850.031
Fejlesztési költségek	22.421.803
Aktivált kamatok	470.124
Kivezetések (értékesítés)	-8.131.944
Záró érték 2021. december 31-én	32.610.014

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 és építési telkek bekerülési értékének és az azokon eszközölt fejlesztések értékének kivezetését végzi el. A készletek értékesítése

esetén azok könyv szerinti értékét abban az időszakban kell ráfordításként elszámolni, amikor a kapcsolódó árbevétel elszámolásra kerül.

A beruházáshoz kapcsolódóan, a 2021. év során a Csoport aktiválta a hitelfelvételi költségeket, mind az általános, mind a speciális célú hitelek esetén. A 2020. évben felmerült 59.148 ezer forint általános hitelfelvételi költséget a Csoport saját döntése alapján nem aktiválta, mert nem tekintette materiális értéknek. A speciális, projekt hitelek azonban aktiválásra kerültek 2020. évben.

Hitelfelvételi költségek alakulása:

	2020	2021
Általános célú hitelek kamatráfordítása	0	447.702
Összesen aktivált időszaki kamat	0	447.702

A Csoport a tárgyév végén a 2011. évi CII. a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény 3. § (7) d) pontja alapján albetétenként megvizsgálta a készletek értékét az év végi értékbecslések 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:

adatok ezer Ft-ban

Nyitó érték 2020. január 1-én	-
Tárgyévi értékvesztés	122.909
Záró érték 2020. december 31-én	122.909
Tárgyévi értékvesztés	756.688
Záró érték 2021. december 31-én	879.597

3.4 Vevői követelések

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.12.31	2021.12.31
Vevőkövetelések	140.483	7.248
Összesen	140.483	7.248

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

2020. évben 14 ezer, 2021. évben 4 ezer forint hitelezési veszteséget azonosított a Csoport, mely nem materiális, így nem került a vevőkövetelés nettó módon elszámolva.

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.12.31 (módosított)	2021.12.31
Lízingkövetelések	-	163.432
Lízingkövetelések összesen	-	163.432
Egyéb követelések		
Adott előlegek	85.952	2.741.441
Zárolt pénzeszközök	80.000	80.000
Különféle egyéb követelések	390.504	897.337
Aktív időbeli elhatárolások	17.157	517.699
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások összesen	573.613	4.236.477
Ebből pénzügyi eszközök:	276.915	3.532.223
Ebből nem pénzügyi eszközök:	296.698	704.254
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek		
Ingatlanközvetítői jutalék	111.147	271.501
Ügyvédi díjak	59.856	75.678
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek összesen	171.003	347.179

A Csoport külön soron, a lízingkövetelések között mutatja ki az IFRS 16 szerinti operatív lízingből származó követeléseit is. Az operatív lízingből származó követelések egyenlege a tárgyév végén 163.432 ezer Ft, míg az összehasonlító időszakban 0 ezer Ft volt, abból adódóan, hogy a Mystery Hotel bérbeadása csak 2020. decemberében kezdődött el.

Az egyéb követelések között kerülnek kimutatásra a beruházásokra és szolgáltatásokra adott előlegek (melynek hosszú lejáratú része a hosszú lejáratú egyéb követelések soron kerül kimutatásra 2020-ban 819.152 eFt, 2021-ben 1.317.877 eFt értékben – a módosítások részletezését lásd a 2.3 pontban), a különféle egyéb követelések (általános forgalmi adó), valamint az aktív időbeli elhatárolások. A szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek között kerülnek bemutatásra azon költségek, melyek közvetlenül a vevőkkel kötött szerződésekhez kapcsolódnak, 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 2020. január 1-én	201.036
Növekedések	45.775
Kivezetések (birtokbaadás)	-60.898
Záró érték 2020. december 31-én	185.913
Növekedések	266.185
Kivezetések (birtokbaadás)	-104.919
Záró érték 2021. december 31-én	347.179

3.6 Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Minősítési kategória	2020.12.31 (módosított)	2021.12.31
Készpénz állomány	-	113	48
Bankbetétek Ft-ban	Baa1, Baa3	1.844.102	2.152.701
Bankbetétek euró-ban	n/a	-	1.876
Összesen		1.844.215	2.154.625

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 pénz és pénzeszköz-egyenértékesek sorról 2020-ban átsorolásra került az egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások sorra 80.000 eFt bankgarancia óvadék összeg, mivel ennek hozzájárulása a Csoport részére korlátozott. (Módosítások bemutatását lásd a 2.3. pontban)

3.7. Saját tőke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.12.31	2021.12.31
Jegyzett tőke	119.500	119.500
Tőketartalék	9.207.683	9.207.683
Eredménytartalék	5.394.338	9.481.918
Saját részvény visszavásárlás	-	-2.581.380
Összesen	14.721.521	16.227.721

A SunDell Estate Nyrt. jegyzett tőkéje 2021. december 31-én 119.500 ezer Ft, mely 1.195.000 darab, egyenként 100 forint névértékű törzsrészvényből áll. Az IFRS szerinti jegyzett tőke megegyezik a cégbíróságon bejegyzett alaptőkével.

Az Anyavállalat 2021. decemberében 115.000 db törzsrészvényt vásárolt vissza egyik részvényesétől, mely visszavásárlás névérték felett történt és amelyen 2.581.380 ezer forint tőkekülönbötet keletkezett. A Társaság a saját részvény visszavásárlása során megfelelő eredménytartalékkal rendelkezett, hogy az osztalékfizetési feltételei fennálljanak, ugyanakkor nem teljesítette maradéktalanul a Ptk. 3:222. §-ra vonatkozó előírásait, így a Ptk. 3:224. §-ban megfogalmazott intézkedések szerint jár el.

A Társaság tudatában van a kapcsolódó követelményeknek és intézkedéseket tesz ennek teljesítésére. Ezen feltétel megfeleléséről a 7.3 megjegyzésben (beszámolási időszak utáni események) található bővebb információ.

Törzsrészvények alakulása

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Törzsrészvények változása	Névérték (Ft/dl)	Mennyiség (dl)
Nyitó érték 2020. január 1-én	100.000	100	1.000.000
Tárgyévi kibocsátás			
Tárgyévi tőkeemelés 2020.02.24. (+195.000 db)	19.500	100	195.000
Tranzakciós költségek	-		
Záró érték 2020. december 31-én	119.500	100	1.195.000
Tárgyévi kibocsátás			
Tárgyévi tőkeemelés			
Tranzakciós költségek			
Záró érték 2021. december 31-én	119.500	100	1.195.000

Tőketartalék

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Tőketartalék
Nyitó érték 2020. január 1-én	7.277.183
Tőkeemelés hatása	1.930.500
Záró érték 2020. december 31-én	9.207.683
Záró érték 2021. december 31-én	9.207.683

Eredménytartalék

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Eredménytartalék
Nyitó érték 2020. január 1-én	2.399.283
Csökkenés	-14.679
Tárgyévi eredmény	3.009.734
Záró érték 2020. december 31-én	5.394.338
Tárgyévi eredmény	4.087.580
Záró érték 2021. december 31-én	9.481.918

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

A Csoport a kötvényeket amortizált bekerülési értéken tartja nyilván. A Csoport a következő típusú hitelekkel rendelkezik:

- Kötvénytartozások: tevékenységet finanszírozó

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.12.31	2021.12.31
Hitelek és kölcsönök	-	-
Kötvénytartozások	10.264.670	15.560.581
Összesen	10.264.670	15.560.581

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
Tartozások kötvénykibocsátásból	NKP kötvény 2020.11.10.
Ügyleti kamatláb	3,25%
Piaci kamatláb	4,40%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	11.128.844
Kamattámogatás	923.322
Piaci érték 2020. december 31-én	10.205.523
Kamat	59.148
Kötvénykötelezettség 2020. december 31-én	10.264.670
Tárgyévi kamat	91.940
Kötvénykötelezettség 2021. december 31-én	10.356.610

- I. tőketörlesztés 2025.11.12. névérték 30%-a 3.300.000 eFt
- II. tőketörlesztés 2027.11.12. névérték 30%-a 3.300.000 eFt
- III. tőketörlesztés 2030.11.12. névérték 40%-a 4.400.000 eFt

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
Tartozások kötvénykibocsátásából	Green kötvény 2021.07.09.
Ügyleti kamatláb	3,65%
Piaci kamatláb	4,74%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	5.592.839
Kamattámogatás	503.196
Piaci érték 2021. december 31-én	5.089.642
Tárgyévi kamat	114.329
Kötvénykötelezettség 2021. december 31-én	5.203.971

- I. tőketörlesztés 2026.07.09. névérték 10%-a 550.000 eFt
- II. tőketörlesztés 2027.07.09. névérték 10%-a 550.000 eFt
- III. tőketörlesztés 2028.07.09. névérték 10%-a 550.000 eFt
- IV. tőketörlesztés 2029.07.09. névérték 10%-a 550.000 eFt
- V. tőketörlesztés 2030.07.09. névérték 10%-a 550.000 eFt
- VI. tőketörlesztés 2031.07.09. névérték 50%-a 2.750.000 eFt

A Csoport a kötvényeket 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 elhatározta 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. Az (a)-(e) pontok bekövetkezése rendkívüli visszaváltási eseményhez vezet a kötvények lejáratú napja előtt (a Kibocsátó itt a Csoportot/Anyavállalatot jelenti):

(a) Nemfizetés: a Kibocsátó bármely Kötvény tekintetében esedékes tőke- vagy kamatfizetési kötelezettségét több mint 30 Munkanapon keresztül hiánytalanul nem teljesíti;

(b) Közvetett szerződésszegés (cross default): ide nem értve az (a) pont szerinti kötvénytartozást, a Kibocsátó bármely egyéb kötvényére vonatkozó pénzügyi kötelezettségének 30 Munkanapon keresztül nem tesz eleget;

(c) Hitelminősítés romlás: (i) amennyiben a Kötvény hitelminősítő általi hitelminősítése B vagy B+ kategóriába esik és legkésőbb a leminősítést követő két éven belül nem éri el legalább a B+ hitelminősítést és azt nem teszik közzé; vagy (ii) a Kötvény hitelminősítő általi hitelminősítése B+ kategóriánál kedvezőtlenebbre változik;

(d) Igények azonos rangsora (pari passu): a Kötvények besorolása úgy változik, hogy azok egymással, illetve (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötvény kötelezettségeinél rosszabb (azaz a megkülönböztetés nélküli, ún. „pari passu” besorolásúnál kedvezőtlenebb) rangsorban lévővé válnak; vagy

(e) Teheralapítási tilalom (negative pledge): a Kibocsátó vagy bármelyik, a Számviteli törvény szerinti leányvállalata bármely kötvényben megtestesülő pénzügyi kötelezettségvállalását biztosítékkal biztosítja, illetve annak biztosítékául zálogjogot, óvadékot nyújt vagy egyéb hasonló kötelezettséget, illetve olyan egyéb kötelezettséget vállal, aminek következtében ezen kötvények a Kötvényekhez képest kedvezőbb rangsorban vannak, kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket.

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 Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek
Nyitó érték 2020. január 1-én	7.565
Lízing kötelezettség felvétel	6.084
Lízing kötelezettség kivezetés	-2.850
Tárgyévi kamatráfordítás	433
Lízing díj kifizetések	-
Dessewffy Investment Kft. miatti kivezetés	-11.232
Átsorolás NKP kötvény prémium érték hosszú lejáratú része	818.847
Záró érték 2020. december 31-én	818.847

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek
Nyitó érték 2021. január 1-én	818.847
Green kötvény prémium érték hosszú lejáratú része	479.208
Záró érték 2021. december 31-én	1.298.055
<i>Ebből:</i>	
Rövid lejáratú rész	142.652
Hosszú lejáratú rész	1.155.404
Záró érték 2021. december 31-én	1.155.404

A Csoport az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között a kötvény kötelezettségeket mutatja ki. A lízingnél, mint lízingbevevő szerepel, amely mind az Anyavállalat, mind a Leányvállalatok esetében az irodabérletek bérleti díjait tartalmazza. A lízing időtartama alatt a Csoport viseli a lízingelt eszközzel kapcsolatos költségeket, és a lízing időtartamának lejáratát követően a lízingelt eszközt köteles visszaszolgáltatni a lízingbe adónak. A lízing ellenértéke egy fix lízingdíj, amely minden hónap 15. napjáig kerül átutalásra a lízingbe adónak.

A lízing időtartama alatt a Csoport egy eszközhasználati jogot és egy lízing kötelezettséget mutat ki.

A Társaság a bérbeadó céget, a Dessewffy Investment Kft-t megvásárolta, így az a konszolidációs körbe került. A kimutatott eszközhasználati jog és lízingkötelezettség kiszűrésre került.

A kötvények prémium értéke is itt kerül bemutatásra, mely időarányosan elszámolásra kerül pénzügyi műveletek eredménye soron a kamatráfordítással szemben, nettó értéke pedig aktiválásra kerül a készletekre, mint hitelfelvételi költség. Éven belüli, rövid lejáratú részük pedig az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek közé kerül átsorolásra.

3.10. Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.12.31	2021.12.31
Rövid lejáratú kölcsönök	-	245.000
Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	-	-
Összesen	-	245.000

A rövid lejáratú kölcsönök a szállítói kölcsönt, tagi kölcsönt, valamint a hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú részét tartalmazzák.

A Csoport 2020. évben előtörlesztette a banki hiteleit, jelenleg nem rendelkezik banki hitellel.

Rövid lejáratú kölcsönök:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Effektív kamatláb - EIR (%)	Lejárat	2020.12.31	2021.12.31
Egyéb társaságtól kapott kölcsön	0%	2022.02.28	-	245.000
Összesen			-	245.000

3.11. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.12.31	2021.12.31
Szállítói kötelezettségek	2.991	34.922
Összesen	2.991	34.922

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

3.12. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.12.31	2021.12.31
Adók és járulékok	628	112.254
Kötvény halasztott bevétel rövid lejáratú része		142.652
Passzív időbeli elhatárolások	202.798	1.202.343
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	237.419	222.406
Összesen	440.845	1.679.655
Ebből pénzügyi kötelezettségek:	440.217	697.752
Ebből nem pénzügyi kötelezettségek:	628	981.903

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

Passzív időbeli elhatárolások között az alábbi tételeket mutatja ki a Csoport:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020	2021
Könyvvizsgálati díj, tanácsadói szolgáltatások, generálkivitelezői költségek, műszaki ellenőri tevékenységek	200.725	474.442
Árbevétel elhatárolás	-	726.997
Bankköltség	2.073	904
Összesen	202.798	1.202.343

A passzív időbeli elhatárolások között a tanácsadói szolgáltatások, könyvvizsgálói díjak, bankköltségek, generálkivitelezői munkálatok, valamint a műszaki ellenőri tevékenységek díjai kerülnek kimutatásra.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségeknél a Dakota Építő Kft.-vel a Paskal Rose kivitelezésére kötött jóteljesítési garanciából fennmaradt kötelezettség (jóteljesítési biztosíték címén a Megrendelő a

generálkivitelezés vállalási értékének 5%-át kérheti a Vállalkozótól) és vagyonszerzési illeték kötelezettség szerepel.

3.13. Szerződéses kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.12.31 (módosított)	2021.12.31
Nérium Park vevői foglalók	45.468	45.468
Paskal Rose Lakópark vevői előlegek és foglalók	4.663.957	145.510
Paskal Garden Lakópark vevői előlegek és foglalók	4.135.050	9.548.737
West5 Lakópark Csata utca vevői előlegek és foglalók	-	4.032.843
Összesen	8.844.475	13.772.558
Ebből hosszú lejáratú rész	-	4.581.127
Ebből rövid lejáratú rész	8.844.475	9.191.431

A Csoport a szerződéses kötelezettségek között mutatja ki az értékesített lakásokhoz kapcsolódó vevői előlegeket. A Csoportnak jelenleg két folyamatban lévő és két befejezett beruházási projektje van. Mind a négy lakóparkban az értékesítés folyamatos. Az ingatlanok átadásakor a vevői előlegek kivezetésre kerülnek.

A Csoport mérlegelte a folyamatban lévő projektek befejezési idejét és megállapította, hogy a Paskal Garden „B” és „C” épületei nem kerülnek befejezésre 1 éven belül, így ezen előleg kötelezettségeket átsorolta a hosszú lejáratú szerződéses kötelezettségek közé.

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020	2021
Tárgyévben elszámolt árbevétel, amely az időszak kezdetén a szerződéses kötelezettségek egyenlegének része volt	4.657.879	6.047.252

3.14. Pénzügyi instrumentumok valós értéke

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke értékelési kategóriánként:

Adatok ezer Ft-ban

2020. december 31	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	1.924.215	1.924.215
Vevői követelések	140.483	140.483
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	447.918	447.918
Pénzügyi eszközök összesen	2.512.616	2.512.616

Pénzügyi kötelezettségek

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek

Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	10.264.670	10.264.670
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	2.991	2.991
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	-	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	440.217	440.217
Pénzügyi kötelezettségek összesen	10.707.878	10.707.878

2021. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	2.154.625	2.154.625
Vevői követelések	7.248	7.248
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	3.879.402	3.879.402
Pénzügyi eszközök összesen	6.041.275	6.041.275
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	15.560.581	14.111.036
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	34.922	34.922
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	245.000	245.000
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	697.752	697.752
Pénzügyi kötelezettségek összesen	16.538.255	15.088.710

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.

4. Tárgyévi Eredményre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

4.1. Árbevétel és egyéb működési bevételek

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020	2021
Saját fejlesztésű ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel	4.657.879	5.793.687
Garázsok, üzlethelyiségek bérletéből származó bevétel	2.267	46.575
Operatív lízingből származó árbevétel	-	253.432
Egyéb bevétel, előnyös vételen elért nyereség	289	2.396.202
Összesen	4.660.435	8.489.896

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

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

Az egyéb működési bevételek között a káreseményekkel kapcsolatos bevétel, késedelmi kamat, illetve a Dorozsmai Ingatlan Kft. felvásárlásából származó előnyös vételen elért nyereség (negatív goodwill) van kimutatva, mivel a részesedésért kapott vételár kisebb volt, mint a felvásárolt nettó eszközök valós értéke. Részletesebben ez a 4.14 megjegyzésben kerül magyarázatra.

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>	2020.12.31	2021.12.31
Lízingbevétel (kivéve az indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételeket) (+)		254.400
Indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételek (+)	-	-
Lízingbevétel összesen	-	254.400

A nem felmondható operatív lízingszerződések alapján a jövőbeli minimális bérleti díjak december 31-én a következők:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.12.31	2021.12.31
Éven belül esedékes	-	254.400
1-5 év között esedékes	-	1.006.568
5 éven túl esedékes	-	-
Összesen	-	1.260.968

A Csoportnak a befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatban nem merültek fel 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 tárgyévben 2.666.260 ezer Ft, míg előző évben 2.029.252 ezer Ft volt.

4.3. Anyagköltségek

A Csoport az anyagköltségek között jellemzően a közüzemi díjakat mutatja ki, melyek a tárgyévben 1.000.354 ezer Ft-ot, míg előző évben 11.061 ezer Ft-ot tettek ki.

4.4. Igénybevett szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020	2021
Szállítás-rakodás, raktározás költségei	5	4
Bérleti díjak	1	135
Karbantartási költségek	233	1.894
Hirdetés, reklám, marketing költségei	35.700	22.014
Oktatás és továbbképzés költségei	2.419	2.945
Telefon költség	175	422
Ügyviteli, számviteli szolgáltatások	91.546	95.348
Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége	5.094.669	6.048.703
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	163.039	224.392
Összesen	5.387.787	6.395.857

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

Az egyéb igénybevett 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 postaköltség és közüzemi szolgáltatások.

Az értékesítést segítő szolgáltatás olyan igénybevett 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 tárgyévben 1.433.005 ezer forint volt, míg előző évben 607.855 ezer forint.

4.6. Egyéb szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020	2021
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	2.307	5.543
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	11.582	24.089
Biztosítási díjak	-	1.793
Részvények forgalomban tartási díja	907	12.196
Összesen	14.796	43.621

Az egyéb szolgáltatások között szerepelnek a hatósági díjak, a részvények 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>	2020	2021
Bérek	9.306	86.505
Bérfeladások	1.620	14.090
Személyi jellegű egyéb kifizetések	16	80
Összesen	10.942	100.675

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák a bérek költségeit és a bérfeladásokat, 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 tárgyidőszakban 9 fő, (előző évben 1 fő volt).

4.8. Értékcsökkenés és amortizáció

A Csoport az értékcsökkenés és amortizáció soron 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 tárgyévben 536 ezer forint, míg előző évben 4.455 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>	2020	2021
Késedelmi kamat és behajtási költségátalány	75.770	128.389
Önkormányzatokkal elszámolt adók, illetékek, hozzájárulások	138.467	63.464
Készletekre elszámolt értékvesztés	-	-
Különféle egyéb ráfordítások	195	831
Összesen	214.432	192.684

Az egyéb működési ráfordítások között kerülnek elszámolásra a késedelmi kamatok, a behajtási költségátalány, a helyi önkormányzatokkal elszámolt telekadók és építményadók, valamint a különféle egyéb ráfordítások, mely a kerekítési különbözetből adódik.

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 külön soron mutatja ki, melynek értéke a tárgyévben 2.111.427 ezer forint, míg előző évben 2.740.698 ezer forint volt.

4.11. Pénzügyi műveletek eredménye

	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
Pénzügyi műveletek bevételei	2020	2021
Kapott kamatok	1.799	1.681
Egyéb pénzügyi műveletek	12.395	-
Árfolyamnyereség	2.425	-
Bevételek összesen	16.619	1.681

	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2020	2021
Fizetett kamatok	182.302	9.530
Árfolyamveszteség	3.639	5.304
Ráfordítások összesen	185.942	14.834

A fizetett kamatok között kerül kimutatásra az operatív lízing során felmerülő kamatráfordítás, alkalmazva az effektív kamatláb módszert. A beruházási és fejlesztési hitelek, a kötvény, valamint a tagi kölcsön után fizetendő kamatok szintén ezen a soron vannak kimutatva. Az árfolyamveszteség a deviza- és valutakészletek ártértékeléseiből adódik. Az általános célú hitelek (kötvények) kamata aktiválásra került, így az a készletek között jelenik meg. (Izd. 3.13 megjegyzés készletek)

4.12. Nyereségadók

A Csoport csak a Szabályozott Ingatlanbefektetési Előtakaság (SZIE) státusz megszerzéséig volt (2019.01.31.) köteles társasági adót, illetve egyéb helyi adót fizetni. 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 sem a tárgyévben, sem az összehasonlító időszakban nem volt.

4.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Megnevezés	2020	2021
Adózott eredmény (ezer Ft)	3.009.734	4.087.580
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)	1.017.049	1.195.000
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	2 959	3 421

A Csoportnak jelenleg 1.195.000 darab, egyenként 100 Ft névértékű törzsrészesvénye van. A tárgyévben az egy részvényre jutó eredmény 4 060 Ft. A Csoportnál nincs olyan tényező, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

4.14. Akvizíciók

a) Tárgyévben végrehajtott akvizíció

Dorozsmai Ingatlan Kft.

A Csoport többi tagjához hasonlóan a felvásárolt társaság fő tevékenysége is saját tulajdonú, bérelt ingatlan értékesítése, bérbeadása. A Társaságban lévő Csata utcai ingatlanfejlesztési és ingatlanértékesítési projekt befejezését az Anyavállalat finanszírozta.

Tranzakció jellege	Üzleti kombináció
Megszerzés dátuma	2021.07.20
Részesedés mértéke	100%

A megszerzett társaság eszközeinek és kötelezettségeinek valós értéke az akvizíció időpontjában:

	Valós érték az akvizíció időpontjában
Eszközök	
Ingatlanok, gépek és berendezések	252
Eszközhasználati jog	-
Készletek	5.047.941
Vevőkövetelések	175.000
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	2.358.527
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	147.555
Eszközök összesen	7.729.275
Kötelezettségek	
Szállítótartozások	130.062
Lízingkötelezettségek	-
Hitelek, kölcsönök	2.275.000
Vevőktől kapott előlegek	1.716.213
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	769.771
Kötelezettségek összesen	4.891.046
Azonosítható nettó eszközök valós értéke összesen	2.838.229

A megszerzett társaság eszközeinek és kötelezettségeinek valós értéke a készletek kivételével megegyezik a könyv szerinti értékükkel.

A készletek piaci értéken értékelt valós értékén 1.817.645 ezer forint valós érték különbözet keletkezett.

A Csoport úgy ítéli, hogy várhatóan minden szerződéses cash-flow behajtható lesz.

Az akvizíció dátumától a beszámolási időszak végéig a megszerzett társaság árbevétele 2.756 ezer Ft, az adózás előtti eredménye -529.976 ezer Ft volt, míg a teljes évi árbevétele 22.795 ezer Ft és az adózás

előtti eredménye 243.565 ezer Ft lett volna, ha az akvizíció időpontja az éves beszámolási időszak kezdőnapja lett volna .

Az akvizíció során átadott ellenérték összegzése:

Vételár megbontása	
Készpénzben fizetett ellenérték	450.000
Teljes vételár	450.000

A Csoport az akvizíción, mint előnyös vételen elért nyereséget az alábbiak szerint számolta ki:

	Az akvizíció időpontjában releváns értékek
Teljes vételár (+)	450.000
Nettó eszközök valós értéke (-)	-2.838.229
Előnyös vételen elért nyereség (negatív goodwill)	2.388.229

A Csoport az akvizíción előnyös vételen elért nyereséget (negatív goodwill-t) számolt el, melyet az átfogó eredménykimutatásban az egyéb bevételek soron jelenített meg. A tranzakción nyereség keletkezett, mert a felvásárolt társaság likviditási gondokkal és kintlévőséggel küzdött, így nem tudta volna tovább finanszírozni tevékenységét.

b) Előző időszakban végrehajtott akvizíció (eszközvásárlás)

Tranzakció háttere:

A Társaság a tevékenységének diverzifikálása érdekében 2020 decemberében megvásárolta a Dessewffy Investment Kft-t. A részesedésért fizetett ellenérték 650.000 eFt volt. A tranzakció célja a Társaság tevékenységi körének diverzifikálása volt a középtávú stratégiai célokkal összhangban. A tranzakció további részletei az 1.1 alatt kerül részletezésre.

A tranzakció nem minősül az IFRS3 szerinti üzleti kombinációnak, megvizsgálva a Dessewffy Investment Kft. eszközeit és tevékenységeit, a tranzakció eszközvásárlásnak minősül, mivel más aktív tevékenysége nem volt a megvásárlás előtt, csak a tulajdonában lévő ingatlanok és azok bérbeadása.

A koncentrációs teszt pozitív lett a kiértékelés során, ezért eszközvásárlásként jeleníti meg a Csoport az alábbi akvizíciót.

A Csoport a Társaság eszközeit és kötelezettségeit valós értéken szerezte be.

A megszerzett tárgyi eszközök a 3.2 megjegyzésben a befektetési célú ingatlanok fejezetben, illetve a mozgástáblában külön soron kerülnek bemutatásra.

5. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

5.1. Kapcsolt vállalkozások

A Csoport a Magyarországon bejegyzett GOPD Nyrt. ellenőrzése alatt áll, mely a Csoport részvényeinek 52,3%-ával rendelkezik. A részvények fennmaradó 20,92%-át szintén magyarországi bejegyzésű, Csoporton kívüli vállalkozások, 9,62%-át saját részvény állomány, illetve 17,15%-át közkezhányad

birtokolja. A Csoport legfőbb, végső anyavállalata szintén a GOPD Nyrt. A Csoport esetében a végső ellenőrzést gyakorló fél Piukovics István Úr.

A Társaság a következő vállalkozásokat azonosította kapcsolt feleknek:

2020. január 1-én a GOPD Csoport az alábbi vállalatokból állt:

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad	Székhely
GOPD Nyrt.	Anyavállalat	-	Magyarország
Gaudetti Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Santa Cruz Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Denton Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország

2020. december 31-én a GOPD Csoport az alábbi vállalatokból állt:

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad	Székhely
GOPD Nyrt.	Anyavállalat	-	Magyarország
Gaudetti Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Santa Cruz Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
DakotaÉpítő Kft.	Leányvállalat	50,00%	Magyarország
Copa Carpa Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Grado Estate Zrt.	Leányvállalat	50,00%	Magyarország
Denton Invest Kft.	Társult vállalkozás	20,00%	Magyarország
PhoenArchitekt Kft.	Társult vállalkozás	49,00%	Magyarország
Lagoune Invest Kft.	Közös vezetésű vállalkozás	50,00%	Magyarország
Sundell Estate Nyrt.	Társult vállalkozás	47,70%	Magyarország

2021. december 31-én a GOPD Csoport az alábbi vállalatokból állt:

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad	Székhely
GOPD Nyrt.	Anyavállalat	-	Magyarország
Gaudetti Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Santa Cruz Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Copa Carpa Kft.	Leányvállalat	50,00%	Magyarország
Grado Estate Zrt.	Leányvállalat	50,00%	Magyarország
PhoenArchitekt Kft.	Társult vállalkozás	49,00%	Magyarország
Meqhlyn Kft.	Közös vezetésű vállalkozás	50,00%	Magyarország

A Csoport tulajdonosai, valamint leányvállalatai 100%-ban 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)	2020	2021
Anyavállalat tulajdonosa, kapcsolt fél (ingatlan értékesítés, felbontás, kártérítés fizetése)	321.000	-
Nem irányító érdekeltségek, egyéb kapcsolt vállalkozás (ingatlan értékesítés)	-	3.987.976
Összesen	321.000	3.987.976

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.

b) Termékek és szolgáltatások beszerzése

Szolgáltatások beszerzése (eFt-ban)	2020	2021
Legfőbb, végső anyavállalat (management szolgáltatások)	-	6.063
Egyéb kapcsolt vállalkozás (generálkivitelezés)	5.535.948	6.258.173
Összesen	5.535.948	6.534.236

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 napi díjának 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.

Az építkezések generálkivitelezési munkálatait a Csoport legfőképpen egyéb kapcsolt vállalkozásától, a DakotaÉpítő Kft-től veszi igénybe szokásos kereskedelmi feltételek szerint. A generálkivitelező 2021.09.30-ig kapcsolt vállalkozása volt a Csoportnak, azonban tulajdonosváltás miatt ezen időpont után már nem minősül kapcsolt félnek. Generálkivitelezési költsége 2020-ban 4.789.348 eFt, teljesítési garancia kötelezettség 746.600 eFt volt, 2021.09.30-ig terjedően a 2021. évben generálkivitelezési költség 3.377.162 eFt volt.

c) Az áruk/szolgáltatások értékesítéséből származó év végi egyenlegek

Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben (eFt-ban)	2020	2021
Legfőbb, végső anyavállalat kulcspozícióban lévő vezetője (ingatlan értékesítés, felbontás, kártérítés fizetése)	-	2.392
A Csoport kulcspozícióban lévő vezetője (ingatlan értékesítés, felbontás, kártérítés fizetése)	-	123.607
Nem irányító érdekeltségek, egyéb kapcsolt vállalkozás (ingatlan értékesítés-előleg)	-	3.987.976
Összesen	-	4.113.975

A kapcsolt felekkel szembeni követelések elsősorban értékesítési tranzakcióból származnak és az értékesítések időpontja után egy éven belül esedékesek. A követelések nem biztosítottak, azokra kamat nem került felszámításra. A kapcsolt felekkel szembeni követelésekre nem képzett értékvesztést a Csoport.

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

d) Termékek, szolgáltatások beszerzéséből, követelésekből, kötelezettségekből származó év végi egyenlegek

Szolgáltatások beszerzése (eFt-ban)	2020	2021
Egyéb kapcsolt vállalkozás (teljesítési garancia)	746.600	6.900
Egyéb kapcsolt vállalkozás (beruházásra adott előleg)	-	2.938.235
Összesen	746.600	2.945.135

e) Egyéb kapcsolt tranzakciók, csoporton belüli készlet értékesítés

A SunDell Estate Nyrt. 2021. február 22-én értékesítette újonnan alapított leányvállalata, a Filemon Invest Kft. részére a Budapest, XIV. kerületében, a Bartl János u. 5-7, illetve Szuglói utca 125-E alatt található beépítetlen telkét, melyen a Paskal Rose II. projekt beruházás fog megvalósulni. – lsd. 1. pont – általános információk

A tranzakciós ár: 1.250.000.000 Ft+Áfa volt.

A konszolidáció során a tranzakción keletkezett csoporton belüli eredmény kiszűrésre került.

A SunDell Estate Nyrt. 2021. február 22-én értékesítette újonnan alapított leányvállalata, a Catanum Invest Kft. részére a Budapest, XIII. kerületében, a Hun u. 4/B szám alatt található telkét, melyen jelenleg egy bontás alatt lévő üzem található, és amely hasznosítási cél itt is lakópark építés. – lsd. 1. pont – általános információk

A tranzakciós ár: 1.110.000.000 Ft+Áfa volt.

A konszolidáció során a tranzakción keletkezett csoporton belüli eredmény kiszűrésre került.

A SunDell Estate Nyrt. 2021. december 28-án értékesítette egyik leányvállalata, a Pasadena 53 Invest Kft. részére a Budapest, II. kerület Hárshegyi út 34/b és 34/C alatt található félkész, 60%-os készülségi fokon lévő Hárshegy Resort beruházását. – lsd. 1. pont – általános információk

A tranzakciós ár: 1.744.567 Ft+Áfa volt.

A konszolidáció során a tranzakción keletkezett csoporton belüli eredmény kiszűrésre került.

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, a Sevilla 47 Invest Kft-ben munkabérral látják el.

A Csoport nem alkalmaz részvényalapú kifizetési rendszereket sem a gazdálkodó egység, sem az alkalmazottak vezetésére. A munkavállalóknál nincs alkalmazva rövid távú munkavállalói juttatás, munkaviszony megszűnése utáni juttatás, egyéb hosszú távú juttatás, végkielégítés.

5.3. A kulcspozícióban lévő vezetőkkel való tranzakciók

a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

Termékek értékesítése (eFt-ban)	2020	2021
A Csoport kulcspozícióban lévő vezetője (ingatlan értékesítés, felbontás, kártérítés fizetése)	455.172	287.117
Legfőbb, végső anyavállalat kulcspozícióban lévő vezetője (ingatlan értékesítés, felbontás, kártérítés fizetése)	265.000	-
Leányvállalat kulcspozícióban lévő vezetője	-	125.631
Összesen	720.172	412.748

b) Termékek és szolgáltatások beszerzése

Szolgáltatások beszerzése (eFt-ban)	2020	2021
Kulcspozícióban lévő vezető által ellenőrzött társaság (tervezési szolgáltatás)	-	95.055
Összesen	-	95.055

5.4. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Anyavállalatnál az Igazgatóság Elnöke és az Igazgatóság Tagjai, valamint a Felügyelő- és Auditbizottsági Tagok havi bruttó 100.000 Ft tiszteletdíj mellett látják el tisztségüket.

A kulcspozícióban lévő vezetők részére kifizetett javadalmazást az alábbiakban ismertetjük:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020	2021
Tiszteletdíj Igazgatóság	3.693	5.413
Tiszteletdíj Audit/Felügyelő Bizottság	1.893	3.603
Munkabér	-	8.400
Járulékok	951	2.961
Összesen	6.537	20.377

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 hatást igyekszik minimalizálni. A Csoport menedzsmentje a féléves jelentés és a konszolidált éves beszámoló előkészítése során vizsgálja felül a kockázatkezelési eljárásokat az egyes kockázatok tekintetében.

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

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 kötelmek teljesítése során.

A menedzsmen 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.

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

2020. 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			10.264.670	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		92.080	726.767	
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek				
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	2.991			
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	348.137	92.080		
Tényleges adókötelezettség				
Összesen	351.128	184.160	10.264.670	0

2021. 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	5.975.750	9.026.581
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		1.155.404		
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	245.000			
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	34.922			
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	673.750	24.002		
Tényleges adókötelezettség	103			
Összesen	953.775	1.737.656	5.975.750	9.026.581

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 kitétségek 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. A vevők vizsgálata alapján a hitelezési kockázat minimális.

6.2. Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások

	2019. december 31.	Pénzáramok	Kamat	Egyéb*	adatok ezer Ft-ban 2020. december 31.
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	2.401.572	8.727.272	59.148	-923.322	10.264.670
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	818.847			818.847
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.808.962	-3.808.962			
Összesen	6.210.534	5.737.157	59.148	-923.322	11.083.517

*halasztott bevétel kötvényhez kapcsolódóan

	2020. december 31.	Pénzáramok	Kamat	Egyéb	adatok ezer Ft-ban 2021. december 31.
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	10.264.670	5.281.711	563.769	-549.569	15.560.581
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	818.847	479.208		-142.651	1.155.404
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	-	245.000	-	-	245.000
Összesen	11.083.517	6.005.919	563.769	-692.220	16.960.985

6.3. Tőke kezelése

A Csoport célja a tőke kezelése során, hogy biztosítsa a folyamatos működést, a részvényesei számára maximalizálja a megtérülést, érintett felek számára értéket teremtsen, a célkitűzésnek megfelelően optimális tőkestruktúrát tartson fenn, ezzel csökkentve a tőkeöltséget. A Csoport tőkének definiálja a saját tőkét és a hosszú lejáratú kötelezettségeket (ezeket részletes bemutatását a 3.9., 3.10. és 3.11.-es pontok tartalmazzák)

Tőkeáttételi mutató

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

Megnevezés	Képlet	2020.12.31	2021.12.31
Tőkeáttételi mutató (Idegen és saját tőke aránya)	Hosszú lejáratú kötvény kötelezettségek/ Saját tőke	75,3%	103,01%

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 éves beszámolót 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 relatíve olcsó finanszírozás, nincs szükség fedezetre, kedvező futamidővel rendelkezik (10 év).

7. Egyéb kiegészítő információk

7.1. Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban. A Magyarázatokban kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznok 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 Társaság a 0. számlaosztályban tartja nyilván a kötelezettségvállalásként elismert 80.000e Ft óvadék összegét a Rákos-patak rekreációra, mely a Paskal Garden és Paskal Rose Lakóparkok által körül határolt területeken fog megvalósulni.

7.2. Szegmens információk

A Csoport a 2021. gazdasági évben két szegmenst azonosított, amely megfelel a bemutatási kritériumoknak: a lakóparkok fejlesztését/értékesítést és a bérbeadási szegmenst.

2021-ben a bérbeadási szegmensből 470.636 ezer forint árbevétel került elszámolásra, az értékesítésből 7.734.485 ezer forint.

A SunDell Csoport két bemutatandó szegmessel rendelkezik:

1. Lakóparkok fejlesztése/értékesítése (Residential development): lakóingatlanok építése és értékesítése pl. Paskal Rose, Paskal Garden, Nérium Park, Csata utca stb.
2. Ingatlan bérbeadás: Mystery Hotel lízingbe adása, Dessewffy irodaház bérbeadás egyéb társaságoknak

	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	7.734.485	470.636	8.205.121
Egyéb bevételek	2.396.146	56	2.396.202
Saját termelésű készletek állományváltozása	-2.666.260	-	-2.666.260
Anyagköltségek	1.000.226	128	1.000.354
Igénybe vett szolgáltatások értéke	6.362.178	33.679	6.395.857
Eladott áruk beszerzési értéke	1.433.005	-	1.433.005
Egyéb szolgáltatások értéke	36.926	6.695	43.621
Személyi jellegű ráfordítások	85.574	15.101	100.675
Értékcsökkenési leírás és értékvesztés	536	-	536
Egyéb ráfordítások	948.780	592	949.372
Szegmens profit	3.686.354	414.498	4.100.851
Pénzügyi műveletek bevételei	1.429	252	1.681
Pénzügyi műveletek ráfordításai	7.012	7.822	14.834
Adózás előtti eredmény	3.680.771	406.298	4.087.698

Eszközök	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Befektetési célú ingatlanok	-	7.836.468	7.836.468
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	-	-	-
Készletek	32.608.856	1.158	32.610.014
Tárgyi eszközök	1.196	-	1.196
Egyéb eszközök	8.046.237	182.029	8.228.266
Szegmens Eszközök	40.656.289	8.019.655	48.675.944

Kötelezettségek	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	15.560.581	-	15.560.581
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	-	245.000	245.000
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	5.736.531	-	5.736.531
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10.770.962	135.149	10.906.111
Szegmens Kötelezettségek	32.068.074	380.149	32.448.223

7.3. Beszámolási időszak utáni események

- A Csoport egyik leányvállalata, a Bryce 42 Invest Kft., mint vevő 2022. január 13. napján ingatlan-adásvételi szerződést kötött a PiuÉpítő Kft-vel, mint eladóval a Balatonföldvár, belterület 1555/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 0048 m² alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan adásvétele tárgyában.
- A Csoport 2022. február 4-én elfogadta a Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. által közösen tett indikatív befektetési ajánlatot. Ennek értelmében – az abban rögzítettek szerinti, tervezett befektetés részleteinek kidolgozását célzó jövőbeli tárgyalások sikerétől, valamint a Hiventures Zrt. és az MFB Invest Zrt. által a tervezett befektetésről hozott végleges döntés tartalmától függően – a Hiventures Zrt. által kezelt MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap és az MFB Invest Zrt. kibocsátót érintő tervezett befektetésére a kibocsátó által tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség alá nem eső, zártkörű forgalomba hozatal útján kibocsátott törzsrészcvények jegyzése útján kerülhet sor.
- A Csoport az alaptőkéjének új törzsrészcvények zártkörű forgalomba hozatalával történő felemeléséhez kapcsolódóan 2022. február 18-án közgyűlést hívott össze 2022. március 21-i dátummal.
- A Csoport a 2022. február 18. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében 59.000 db, azaz ötvenkilencezer darab törzsrészcvényt értékesített. A fentiek szerinti ügyletet követően a Csoport által tulajdonolt saját részcvények összmenyisége: 56.000 db, azaz ötvenhatezer darab. Ezt követően, a Csoport 2022. február 21. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében az összesen 56.000 db, azaz ötvenhatezer darab törzsrészcvényt értékesítette. Ezt követően a Csoport által tulajdonolt saját részcvények összmenyisége 0 db, azaz nulla darab. A Csoport által tulajdonolt saját részcvények össznévértékének az alaptőkéhez viszonyított aránya: 0,00%.

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

A 2022. februárjában kialakult orosz-ukrán konfliktus a Csoport működésére jelenleg nincs közvetlen hatással. A Csoport és alvállalkozói köre nem volt kitett a Sberbank működésének. A Csoport figyelemmel követi a gazdasági következményeket és ezek figyelembe vételével hozza meg a jövőre vonatkozó döntéseit.

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: Mimplits Beáta Mária (KHALEESI Kontroll Könyvelő Kft.)
Regisztrációs szám 205726 (IFRS vállalkozási)

b) A konszolidált pénzügyi kimutatások aláírására köteles személyek:

Név: Piukovics András az Igazgatóság Elnöke

Lakcím: 1142 Budapest, Dorozsmai u. 203-209. A ép. 2. lph. 5/2.

Név: Piukovics Gábor Igazgatósági Tag

Lakcím: 2065 Mátyás, Rákóczi Ferenc u. 79.

c) Kapcsolat

Társaság neve: SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.

Hivatalos weboldal: www.sundell.hu

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 (%)	
	2020.12.31.	2021.12.31
GOPD Nyrt.	25,00%	52,30%
Copa Carpa Kft.	12,50%	10,46%
MEQHLYN Kft. (korábban Green Rose Kft.)	12,50%	10,46%
Saját részvény állomány	0%	9,62%
Gropell Invest Zrt.	12,25%	0%
Primula Kincs Kft.	7,75%	0%
Közkezhányad	30,00%	17,15%
Összesen	100%	100%

e) Könyvvizsgálói díj

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

A könyvvizsgáló cég neve és címe: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.)

Könyvvizsgálatért felelős személy: Tímár Pál

Kamarai tagsági szám: 002527

A magyar számviteli törvény 88. §-ának megfelelően a pénzügyi kimutatások tartalmazzák a könyvvizsgáló vagy könyvvizsgáló cég által az éves beszámoló kötelező könyvvizsgálatáért, valamint egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért a pénzügyi évre fizetett díjakat. Az üzleti év során a könyvvizsgáló adótanácsadói, illetve egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatásokat nem nyújtott a Társaságnak.

2021-ben a könyvvizsgálat díja 20.900.000 forint+Áfa volt.



SunDell Estate Nyrt.

Konzolidált Üzleti Jelentés

2021. évi üzleti tevékenységéről



Készült: Budapest, 2022. április 25.

1.	Vezetőségi jelentés	1
1.1.	Vállalkozás üzleti környezete	1
1.1.1.	Társaság konszolidálásba bevont leányvállalatai és egyben szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságai (SZIP).....	1
1.1.2.	Társaságirányítás és Vezető tisztségviselők	2
1.1.3.	A Sundell Csoport tevékenysége	3
1.2.	A Csoportnál 2021. évében lezajlott lényegesebb változások	6
1.2.1.	Legfontosabb lényegi változások.....	6
1.2.2.	Közgyűlések	7
1.2.3.	Tárgydőszakot (2021.12.31.) követő további események.....	7
1.3.	Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása	8
1.4.	Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai.....	9
1.5.	Társaság tárgydőszaki (2021.12.31.) eredmények, és 2021. évi további kilátások, kihívások	10
1.6.	Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	12
2.	SunDell Estate Nyrt. 2021. december 31-ei időszakra vonatkozó összevont főbb (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások.....	13
2.1.	IFRS Konszolidált éves pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás-mérleg (adatok ezer Ft-ban)	13
2.2.	IFRS Konszolidált Eredményre és Egyéb átfogó Jövedelemre vonatkozó kimutatás (adatok ezer Ft-ban)	14
3.	Kibocsátói nyilatkozat	15

A jelentést a Társaság Igazgatósága írásbeli döntéshozatal útján, 2022. április 25. napján, a 1/2022.04.25. számú Igazgatósági Határozatával jóváhagyta.

1. Vezetőségi jelentés

1.1. Vállalkozás üzleti környezete

A SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban **Társaság** vagy **Anyavállalat**) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban **Tpt.**), a Budapesti Értéktőzsde Zrt. piacműködtető által megállapított „a BÉT általános üzletszabályzata” (a továbbiakban **Szabályzat**), valamint a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban **PM rendelet**) alapján készítette és ezúton közzéteszi a 2021. évre vonatkozó konszolidált éves üzleti jelentését.

A Társaságról további nyilvános információk, közte az Alapszabály, valamint hivatalos közzétételek megtalálhatók a Társaság honlapján (sundell.hu/befektetoknek/), valamint a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) Társaságra vonatkozó információs oldalán (bet.hu).

1.1.1. Társaság konszolidálásba bevont leányvállalatai és egyben szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságai (SZIP)

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	Közvetett és Közvetlen részesedés	Anyavállalat (Sundell Estate Nyrt.) részesedése
Alhambra 36 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%
Bryce 42 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%
Catanum Invest Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	Magyarország	Közvetlen	100%
Dessewffy Investment Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%
Dorozsmai Ingatlan Kft. *	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	Magyarország	Közvetlen	100%
Filemon Invest Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	Magyarország	Közvetlen	100%
Pasadena 53 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%
Sedona 38 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%
Sevilla 47 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%

* 2021. július 20-án vásárolt Társaság

A leányvállalatok csak a Társaság fő profiljához kapcsolódó tevékenységet végeznek, az egyes leányvállalatokra vonatkozó részleteket lásd az 1.1.3-as pontban.

1.1.2. Társaságirányítás és Vezető tisztségviselők

A Társaságnál kétszintű társaságirányítási modell működik (Igazgatóság és Felügyelőbizottság). A Felügyelőbizottság ellenőrzi az Igazgatóság munkáját.

A Csoport (Anyavállalat és leányvállalatok együttesen) ügyvezetését az igazgatóság tagjai látják el megbízási jogviszony alapján.

Szintén megbízási jogviszony keretei között látják el a tisztségüket az Auditbizottság és a Felügyelőbizottság tagjai is.

1.2.2.1. Igazgatóság

Az Igazgatóság a Társaság ügyvezető szerve, 5 (öt) tagból áll, jogait és feladatait testületként gyakorolja. Minden olyan kérdésben dönt, amely törvény vagy alapszabály felhatalmazás alapján nem a Közgyűlés (vagy esetleg más szerv) hatáskörébe tartozik. 2021.12.31-én az Igazgatóság tagjai:

Piukovics András igazgatóság elnöke együttes képviseleti joggal

Piukovics András közgazdász, diplomáját az International Business School Business Studies szakán szerezte. 2015-től a PiuÉpítő Kft. ügyvezetőjeként budapesti ingatlanfejlesztésekben projektkoordinátor, majd projektvezető. Piukovics András elsősorban kivitelezésirányítási és cash-flow szervezési feladatokat látott el. 2016-tól 2018-ig a Fogarasi Investment Kft. ügyvezetője, irodaház bérbeadással és üzemeltetéssel foglalkozott. 2019-től a Társaság vezérigazgatójaként a lakóingatlan-fejlesztésben beruházóként tevékenykedett. 2020.06.22-től a Társaság nyilvánosan működő részvénytársasággá válásának napjától az igazgatóság elnöke.

Piukovics Gábor, igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Piukovics Gábor 2015-től a PiuÉpítő Kft. alapító tagja, amely azóta főként budapesti lakóépület építési projektek lebonyolítója. 2016 óta a KoronaÉpítő Kft. alapítója és ügyvezetője számos lakópark építése során alvállalkozó, illetve főként budai kerületekben néhány lakásos társasházak kivitelezése során generálkivitelező. Jelenleg a műszaki terület mellett mindinkább a gazdasági, pénzügyi irányítást végez. Diplomáját 2016-ban építő- és környezetmérnök szakon a glasgow-i Strathclyde University-n szerezte (Master of Engineering in Civil and Environmental Engineering, okleveles építő- és környezetmérnök).

Michaletzky Márton igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Michaletzky Márton 2018-ban csatlakozott a Concorde MB Partners csapatához, jelenleg a cég partnere. Korábban a Budapesti Értéktőzsde Kibocsátói Akvizíciók Igazgatóságát vezette, ezt megelőzően a Deloitte Pénzügyi Tanácsadás részlegén dolgozott tranzakciós tanácsadóként.

Széleskörű tőkepiaci tapasztalatát többek között befektetési szolgáltatónál és kockázatitőkealap-kezelőnél szerezte. Diplomáját és PhD fokozatát a Budapesti Corvinus Egyetemen szerezte. CFA, CEFA és CIIA befektetéselemzési diplomákkal rendelkezik.

Kun Róbert igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Kun Róbert 2002-ben okleveles építészmérnöki diplomát szerzett a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemen, 2010 és 2017 között ugyanitt mechatronikai tanulmányokat folytatott. 2015-től a PhoenArchitekt Kft. tagja, vezető tervezője és ügyvezetője is.

Nagy Attila igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Nagy Attila 2009-ben mérnökként végzett a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Vegyész- és Biomérnöki Karán biomérnök szakon. 2009 és 2016 között a Honeywell Process Solutions-nél OTS folyamatirányítási projekt mérnök, majd vezető mérnök nemzetközi kőolaj finomítói beruházásoknál. 2015 és 2018 között a DakotaÉpítő Kft. ügyvezetőjeként kivitelezői oldalról fővárosi építőipari projektek szervezésével és irányításával foglalkozott. 2018 és 2019 között F.Lloyd Ingatlan Zrt. vezérigazgatójaként beruházói oldalról lakáscélú ingatlanfejlesztéseket menedzselt Budapesten.

1.1.2.2. Auditbizottság és Felügyelőbizottság

A Társaság három tagú auditbizottsággal rendelkezik. A részvényeket a Budapesti Értéktőzsde Zrt. 2020.06.22. napjával vette fel a terméklistára, ettől a naptól kezdve a Társaság auditbizottságának tagjai egyben a Felügyelőbizottság tagjai is. 2021.12.31-én a tagok:

Uzsoki András

Angel Gábor

Béla Gyula

1.1.2.3. Közgyűlés

A Közgyűlés a Társaság legfőbb döntéshozó szerve, feladatai közé tartozik például, de nem kizárólag, az Alapszabály megállapítása és módosítása, alaptőkéhez kapcsolódó döntések, Igazgatósági és Felügyelőbizottsági tagok megválasztása és visszahívása, könyvvizsgáló megválasztása és visszahívása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról.

1.1.3. A Sundell Csoport tevékenysége

A Csoport fő tevékenysége építési beruházások megvalósítása, lakóépületek építtetése, értékesítése, valamint bérbeadása. A Csoport fő tevékenységét Magyarországon, Budapest közigazgatási határain belül végzi.

A Csoport az építési beruházásokat saját tulajdonú, beépítetlen ingatlanokon hajtja végre. A beépítetlen telkeket a Csoport megvásárolja, azokon tulajdont szerez, majd tevékenysége a később 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 birtokbaadás után számolnak el.

Az Anyavállalat a Paskal Garden Lakóparkban található lakások egy részét a 100%-os tulajdonában álló SZIP-eknek értékesítette 2019-ben abból a célból, hogy az épületek műszaki átadás-átvételét követően, a vonatkozó engedélyek birtokában a SZIP-ek a lakásokat bérbe adhassák. A tárgyévben ezen lakások használatában változás állt be, így a Paskal Garden Lakóparkban levő ingatlanok visszaszorulásra kerültek a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé.

A Társaság fő tevékenysége két piacot érint, a fővárosi lakóingatlan vásárlási piacot és a hotel, illetve garázs bérbeadási piacot. A 2020-as év második felében a bérbeadási portfólió kibővítésre került: a Vörösmarty utca 77.

alatt található ingatlant hotel üzemeltetőnek adja bérbe, míg a Dessewffy utca 18-20 alatti ingatlanokat iroda- és üzlethelyiségüzemeltetési vállalkozásnak adja bérbe.

Elkészült projekt

Paskal Rose Lakópark: Az ingatlan 152 lakásból, 14 kereskedelmi egységből, 33 tárolóból, valamint 2 teremgarázból áll. Az épület 2020. december 10-én elérte a 100%-os készültségi fokot, 2021. június 22-én pedig jogerős használatbavételi engedélyt kapott, év végére az összes lakás és többnyire az összes garázs, tároló és üzlethelyiség is értékesítésre és átadásra került, így ez megjelenik az árbevételben.

Paskál Garden Lakópark: Az „A” épületben 183 lakás, 6 kereskedelmi egység, 105 tároló és 1 szinten teremgarázs került kialakításra. A lakások értékesítése folyamatos, 2021. december 31-ig 50 szabad lakás maradt. Az épület 2021. december 6-án elérte a 100%-os készültségi fokot. Az eladott ingatlanok átadása megkezdődött, várhatóan 2022-ben befejeződik.

Épülő projektjeink:

Paskál Garden Lakópark: Budapest XIV. kerületében található Bartl János utca 2. szám alatt helyezkedik el, a Rákospatak mellett. Ez a Társaság legnagyobb beruházása, az összesen 3 épülettömbből álló lakóparkban a „B” és „C” épületekben a tervek szerint 272 lakás, 8 kereskedelmi egység, 104 tároló és 2 szinten teremgarázs kerül kialakításra. A lakások értékesítése folyamatos, 2021. december 31-ig a Társaság összesen 196 lakásra kötött adásvételi szerződést. A Társaság a kialakításra kerülő lakások közül a B és C épületekben 2019-ben összesen 216 lakást öt 100 %-os tulajdonában álló leányvállalatának (SZIP-ek) értékesített, akik a tervek szerint azokat bérbe adják. 2021. májusától azonban részleges felbontás kezdődött a B és C épületben, mely által megváltozott az ingatlanok hasznosításának célja. Az év második felében (2021. szeptember 30-án) minden még megmaradt lakás átsorolásra került befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé. 2021. december 31-ig összesen 158 lakás adásvételi szerződése került felbontásra, azok bérbeadás helyett csoporton kívüli, független vevőnek kerültek értékesítésre.

Paskal Rose II. Lakópark: a 31373/18 hrsz. alatti, természetben Budapest XIV. kerületében, a Bartl János utca 5-7, illetve Szugló utca 125/E számok alatt található ingatlan jelenleg beépítetlen telek, mely szintén a készletek között található. A tervezett beruházás Paskal Rose II. néven kerül megvalósításra. Az Anyavállalat 2021. február 22. napján megkötött ingatlan-adásvételi szerződéssel értékesítette az ingatlant leányvállalata, az újonnan alapított Filemon Invest Kft. részére. A leányvállalat középtávú tervei között szerepel e telken is építési beruházást megvalósítani, amelyre tekintettel már jogerős építési engedéllyel is rendelkezik.

Hun utca: a 27987/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest XIII. kerület Hun utca 4/B. szám alatt található ingatlan jelenleg beépítetlen telek, a Cégcsoport tulajdonában áll és a készletek között található. 2021. február 22-én az Anyavállalat értékesítette a telket leányvállalata, az újonnan alapított Catanum Invest Kft. részére. A leányvállalat középtávú tervei között szerepel e telken is építési beruházást megvalósítani, amelyre tekintettel már jogerős építési engedéllyel is rendelkezik.

Hárshegy Resort:

2021. február 26-án a Társaság ingatlan-adásvételi szerződést kötött a Budapest II. ker 10910/3 és 10910/4 hrsz alatti, természetben Budapest II. kerület, a Hárshegyi út 34/B és 34/C számok alatt található ingatlan vonatkozásában, melyen 1-1 egyenként 4 lakásos épület kerül kialakításra tárolókkal és parkolókkal. Az épületek 2021. december 31-ig 65%-os készültségi állapotban vannak. 2021. december 28-án a Társaság az ingatlanokat továbbértékesítette egyik SZIP-jének, így év végére kikerült a Társaság könyveiből.

Körönd projekt:

A Dessewffy Investment Kft. 2021. I. félévében adásvételi szerződést kötött a Budapest belváros Andrassy út 83-85. szám alatt található, természetben 29586 hrsz számú, IV. emeleti tetőterében található 15 újonnan épült kétszintes lakásra. Az éves beszámoló lezárását követően még csak előlegfizetés történt. Hosszú távú célja a beruházás befejezése és az ingatlanok értékesítése.

Egyéb projektek, felvásárlások:

Dorozsmai Ingatlan Kft:

Az Anyavállalat 2021. július 20-án megvásárolta a Dorozsmai Ingatlan Kft. részesedés 100%-át, melyet a NAV felé szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságként (SZIP) is bejelentett. A projektársaság tulajdonában áll a Budapest 27987/1 hrsz természetben XIII. kerület Csata utca 3-7 szám alatti ingatlanberuházás (West5 projekt), mely 2021. november 8-án elérte a 100%-os készültségi fokot. A Csoport a felvásárlást üzleti kombinációnak minősítette, mely megfelel az IFRS3 szerinti feltételeknek. A felvásárláson badwill keletkezett.

West5 Lakópark: a 27987/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest XIII. kerület Csata utca-Mohács utca 3-7. szám alatt található ingatlan felépült 2021. november 8-ai befejezéssel, a Cégcsoport tulajdonában áll és a készletek között található. Az értékesítések nagyrészt befejeződtek év végére, az átadások várhatóan 2022. első negyedévében kezdődnek meg.

Projektek összefoglaló táblázata:

Projekt neve	Építető (anyavállalat/leányvállalat)	Lokáció	Összes lakásszám szám (db)	Konszolidált könyv szerinti érték (2021.12.31.)	Készültségi szint 2021.12.31.
Paskal Garden	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János utca (37373/22. hrsz.)	455	21.002 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. „A” épület 100%, „B” és „C” épület 65-70% felett
Paskal Rose I.	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 és 31373/20. hrsz.).	152	338 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%
Nerium Park	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIII. kerület, Petneházy u. (26276/1. hrsz.)	186	43 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%
Levendula Lakópark	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Dorozsmai u. (30005/9. hrsz.)	198	22 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%
Paskal Rose II.	Filemon Invest Kft.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 hrsz.).	141	1.772 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 9%
Hun utca	Catanum Invest Kft.	Budapest XIII. kerület, Hun u. 4/b (27987/2 hrsz)	161	765 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. Hamarosan indul.
Hárshegy Resort	Pasadena 53 Invest Kft.	Budapest, II. kerület, Hárshegyi út (10910/3 és 10910/4 hrsz)	8	1.744 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 60% felett
Körönd	Dessewffy Investment Kft.	Budapest, VI. kerület, Andrássy út 83-85.	15	927 millió forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 80% felett
West5 Lakópark	Dorozsmai Ingatlan Kft.	Budapest, XIII. kerület Csata u. 3-7. (27987/1 hrsz.)	168	7.294 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. 100%
Levendula Lakópark	Dorozsmai Ingatlan Kft.	Budapest, XIV. kerület, Dorozsmai u. (30005/9. hrsz.)	136	52 millió forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%

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

Egyéb kiegészítések**Kutatás és kísérleti fejlesztés**

A Társaság nem végez kutatás és kísérleti fejlesztéshez kapcsolódó tevékenységet.

Környezetvédelem

A Csoport a mindenkor érvényben lévő jogszabályok betartása mellett végzi ingatlanfejlesztési tevékenységét. Előremutató hozzáállással és a piaci trendekkel összhangban, a folyamatban lévő, illetve a tervezett projekteknél, a Csoport kiemelt figyelmet fordít energiahatékony épületek létrehozására.

Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

A Társaság építkezéseiben betartatja a munkavédelemmel kapcsolatos előírásokat. A Társaság méretére tekintettel jelenleg nem rendelkezik külön foglalkoztatás- és sokszínűségi politikával, ugyanakkor biztosítja a szakmai sokszínűséget és a munkavállalók megtartását. Továbbá, a Társaság ellenez mindenfajta munkahelyi diszkriminációt.

Részvényinformációk

A Társaság azonos jogokat biztosító, dematerializált törzsrésvényekkel rendelkezik, részesedések átruházására vonatkozó korlátozás nincs. 2021.12.31-én az alábbi adatok érvényesek:

Darabszám: 1.195.000

Névérték: 100 HUF

ISIN kód: HU0000173752

Tulajdonosi struktúra:

Név	2020.12.31.	2021.12.31
GOPD Nyrt. (Anyavállalat)	25,00%	52,30%
Copa Carpa Kft.	12,5%	10,46%
MEQHLYN Kft. (Green-Rose Szolgáltató Kft.)	12,5%	10,46%
Saját részvény állomány	-	9,62%
Gropell Invest Zrt.	12,25%	-
Primula Kincs Kft.	7,75%	-
Közkezhányad	30%	17,15%
	100%	100%

1.2. A Csoportnál 2021. évében lezajlott lényegesebb változások**1.2.1. Legfontosabb lényegi változások**

- Az Anyavállalat két új leányvállalatot alapított 2021. január 22. napján Filemon Invest Kft. és Catanum Invest Kft. néven, melyek dedikált építési projektek szervezésért felelősek. A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága január 25-én jegyezte be a cégeket, majd mindkét cég esetén törzstőkeemelés történt 2021. február 9. napján. A Társaság február 22. napján megkötött ingatlan-adásvételi szerződéssel értékesítette a Hun u. 4/B szám alatt található telket a Catanum Invest Kft. részére, és a Szugló u. 125/E szám alatt található Paskal Rose II. telket pedig a Filemon Invest Kft. részére.

- A Dessewffy Investment Kft a Társaság egyik projektársasága adásvételi szerződést kötött 2021. április 19.-én a Körönd Koncepció Kft-vel 15 db kialakításra kerülő lakás megvásárlására. Ezen lakásokat a használatbavételi engedély megszerzése után – várhatóan 2022 Q2 – a projektársaság értékesíteni kívánja.

-2021. február 26-án az Anyavállalat vásárolt egy új beruházást a Budapest, II. ker. Hárshegyi úton, mely területen Társasházat kíván felépíteni és az azokban található ingatlanokat értékesíteni. Az Anyavállalat a beruházást értékesítette év végén az egyik leányvállalatába, de továbbra is a Csoport és az ingatlan portfólió része a projekt.

-Az Anyavállalatnál 2021. július 9-én 110 db, egyenként 50.000.000 Ft névértékű, fix kamatozású dematerializált, hitelviszonyt megtestesítő zöld kötvénykibocsátás történt, mely befolyó tőkét a Csoport folyamatban lévő zöld beruházások finanszírozására és fejlesztésére, valamint új zöld ingatlanfejlesztési projektek elindításának finanszírozására kíván fordítani.

-A Csoport egy új leányvállalattal bővült, 2021. július 20-án megvásárolta a Dorozsmai Ingatlan Kft. 100%-os részesedését.

- Az Anyavállalat 2021. december 21-én tett tájékoztatást küszöbérték átlépésről: i) a Gropell Invest Zrt. közvetlenül birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 10,25 %-ról 0,00 %-ra csökkent, ii) a GOPD Nyrt. közvetlenül és a Copa Carpa Kft., valamint MEQHLYN Kft. leányvállalatokon keresztül közvetve birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 47,70 %-ról 62,76 %-ra nőtt. Ennek megfelelően a GOPD Nyrt. 2021. év végén ellenőrzést szerzett a SunDell-ben, így a GOPD konszolidálni fogja a Csoportot.

-2021. december 21-én tőzsdén kívüli ügylet keretében az Anyavállalat összesen 115.000 db, kibocsátott törzsrészcsemetét vásárolt. Ennek következtében az Anyavállalat által tulajdonolt saját részvények össz mennyisége 115.000 db, az alaptőkéhez viszonyított aránya 9,62 %.

1.2.2. Közgyűlések

Dátum	Tárgy
2021.03.30	2020.évi egyedi és konszolidált beszámoló elfogadása
2021.09.16	Új felügyelőbizottsági tag és auditbizottsági tag megválasztása, díjazás megállapítása, ezekre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása
2021.10.21	A Társaság igazgatóságának felhatalmazása saját részvény megszerzésére; A Társaság igazgatósága által a SunDell 2031/A Kötvény kibocsátásával kapcsolatban hozott döntések utólagos közgyűlési jóváhagyása
2021.11.25	A Társaság könyvvizsgálójának visszahívása, új könyvvizsgálójának megválasztása, döntés a díjazás megállapításáról, illetve erre tekintettel döntés a Társaság alapszabályának módosításáról

1.2.3. Tárgyidőszakot (2021.12.31.) követő további események

- A Társaság 100%-os leányvállalata, a Bryce 42 Invest Kft., mint vevő 2022. január 13. napján ingatlan-adásvételi szerződést kötött a PiuÉpítő Kft-vel, mint eladóval a Balatonföldvár, belterület 1555/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 0048 m2 alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan adásvétele tárgyában.
- A Társaság 2022. február 4-én elfogadta a Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. által közösen tett indikatív befektetési ajánlatot. Ennek értelmében – az abban rögzítettek szerinti, tervezett befektetés részleteinek kidolgozását célzó jövőbeli tárgyalások sikerétől, valamint a Hiventures Zrt. és az MFB Invest Zrt. által a tervezett befektetésről hozott végleges döntés tartalmától függően – a Hiventures Zrt. által kezelt MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap és az MFB Invest Zrt. Kibocsátót érintő tervezett befektetésére a Kibocsátó által

tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség alá nem eső, zártkörű forgalomba hozatal útján kibocsátott tőzsrészcvények jegyzése útján kerülhet sor.

- A Társaság az alaptőkéjének új tőzsrészcvények zártkörű forgalomba hozatalával történő felemeléséhez kapcsolódóan 2022. február 18-án közgyűlést hívott össze 2022. március 21-i dátummal.
- A Társaság közgyűlési határozata 2022 március 21-én jóváhagyta az alaptőke felemelését új tőzsrészcvények zártkörű forgalomba hozatalával. Az Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Zrt. a közgyűlési határozat szerinti új részvcvények átvételére, valamint a pénzbeli vagyoni hozzájárulásuk szolgáltatására vonatkozó írásos nyilatkozatukat a határozat keltétől számított 15 (tizenöt) napon belül nyújthatják be személyesen vagy postai úton a Társaság részére.
- A Társaság a 2022. február 18. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 59.000 db, azaz ötvenkilencezer darab tőzsrészcvcnyét értékesített. A fentiek szerinti ügyletet követően a Társaság által tulajdonolt saját részvcvények összmenntysége: 56 000 db, azaz ötvenhatezer darab. Ezt követően, a Társaság 2022. február 21. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében további, összesen 56 000 db, azaz ötvenhatezer darab, a tőzsrészcvcnyét értékesített. Ezt követően a Társaság által tulajdonolt saját részvcvények összmenntysége: 0 db, azaz nulla darab. A Társaság által tulajdonolt saját részvcvények össznévértékének az alaptőkéhez viszonyított aránya: 0,00 %.
- A 2022. februárjában kialakult orosz-ukrán konfliktus a Társaság működésére jelenleg nincs közvetlen hatással. A Társaság és alvállalkozói köre nem volt kitett a Sberbank működésének. A Társaság figyelemmel követi a gazdasági következményeket és ezek figyelembevételével hozza meg jövőre vonatkozó döntéseit.

1.3. Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása

A Csoport stratégiai célja elsősorban a XIII. és XIV. kerületekben nagy volumenű, koncentrált, középkategóriás lakások, jellemzően 150-200 lakásos társasházak építése és értékesítése.

A Csoport fontosnak tartja a stabil alvállalkozói kör fenntartását, ezáltal kihasználva a gazdaságos ipari technológiák nyújtotta versenyelőnyöket.

A Csoport saját megítélése és piacismerete alapján úgy látja, hogy versenytársaival szemben piaci helyzetére két fő faktor bír hatással: a lokáció és az alvállalkozói kör.

A Csoport saját megítélése szerint projektjei előnyös lokációban valósulnak meg. A Paskál Gyógy- és Strandfürdő és a Rákospatak környéke egy „új”, zöldövezeti központot jelent az ingatlanpiacon. A terület továbbá kiváló közlekedési lehetőséggel rendelkezik.

A Csoport kipróbált, stabil alvállalkozói körrel működik együtt, ennek fő oka, hogy alvállalkozói megbízható munkaerő ellátottsággal rendelkeznek, következkésképpen, a Csoport vevői kiszámítható ütemezéssel és az elkészült lakások tekintetében magas minőséggel számolhatnak.

A Csoport az építési tevékenységén kívül bérbeadási célú portfólióját szélesítette 2020 második félévében.

A Társaság folyamatban lévő projektjei közül több megfelel a 2021 őszén, az MNB kezdeményezésére indult Zöld Otthon Program energiahatékonysági elvárásainak. Ebben a helyzetben kiemelt hangsúlyt kapott, hogy a Társaság támogatni tudja a lakásvásárlókat a megfelelő banki konstrukció kialakításában.

1.4. Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

A Társaság működése során az alább felsorolt főbb kockázatokat azonosította. Ezeket a Társaság vezetése fokozott figyelemmel követi, az ezen tényezőkben történő jelentős változás hatására, szükség esetén, további intézkedések meghozataláról dönt.

Főbb kockázatok

A Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságról szóló (továbbiakban „SZIT”) törvény szerinti feltételek: Az Anyavállalat SZIT-ként kíván működni, amely forma kedvezményes adózási elbírálásban részesül. Az Anyavállalat 2020.07.31-i forduló nappal kérte a nyilvántartásba vételét a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál, és ez a 2020.09.24-én kelt értesítés szerint 2020.07.31. hatállyal meg is történt. Az Anyavállalat elkötelezett a SZIT törvény feltételeinek biztosításában, leányvállalatai egyaránt Szabályozott Ingatlanbefektetési Projektársaságként (továbbiakban „SZIP”) működnek.

Munkaerőhiány: az általános munkaerőhiány zavart okozhat az alvállalkozók működésében, melyre az építőiparban már jelenleg is számos példa van. A Csoport támogatja alvállalkozóit abban, hogy a megfelelő munkaerőt elérjék.

Covid19: A Covid19 világjárvány következményeként 2020 tavaszán a kijárási korlátozások miatt érezhetően lassult az értékesítés, mely a korlátozások feloldásával újra gyorsulásnak indult. A második hullám következményeként ugyanakkor lassulás jelentkezett az értékesítések ütemében. A harmadik és negyedik hullámnak már nem volt jelentős hatása. A vakcinafejlesztéseknek, a növekvő átoltottságnak köszönhetően a Csoport bizakodó a bérbeadási célú ingatlanok (üzlethelységek, iroda, hotel) jövőbeli kihasználtságával kapcsolatban.

Kereslet alakulása: A piacon a kereslet mérséklődésével egyidejűleg elmozdulás tapasztalható a kulcsra kész ingatlanok vásárlásának irányába. A 2020-as évben a 27%-os ÁFA kulcs visszavetette az érdeklődést az újépítésű lakások iránt, főként a szabályozás alakulására vártak a piaci szereplők. 2021-től az újépítésű lakások ÁFA-ja 5%-ra módosult, ami az ingatlanok iránti érdeklődés élénkülését vonta maga után. A 2021. október 4-én indított, 200 milliárd forintos keretösszeggel rendelkező, Magyar Nemzeti Bank által támogatott lakossági NHP Zöld Otthon Program keretrendszerben a vevők kedvezményes, évi max. 2,5% kamattal rendelkező, max. 70 millió forint hitelhez juthatnak, ez érezhetően növeli a keresletet a piacon az energiahatékony, új lakások irányába. Mivel a Csoport által megépített ingatlanok energiahatékonyasága megfelel ennek a keretrendszernek, így ki tudja elégíteni a vevői igényeket.

Lakásárak alakulása: Az elmúlt években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető. Az ELTINGA lakáspiaci elemző cég szerint 2021 negyedik negyedévében az újépítésű lakások négyzetméterára átlagosan 14%-kal volt több az egy évvel korábbi értékhez képest. Jelentős eltérés tapasztalható az átlagos négyzetméterárakban Budapest különböző területein (drágább budai és belső-pesti kerületek és olcsóbb külső kerületek). A Zöld Otthon Program indulása és a folyamatosan fennálló magas kereslet miatt a lakások 60%-a esetében nőtt a kínálati ár 2021 negyedik negyedévében.

Makrókörnyezeti kockázatok: A bizonytalan piaci környezet, makrogazdasági hatások miatt a lakáspiaci kereslet hosszútávon csökkenhet. Az alapkamat növekedése esetén drágábban elérhető a piacon a lakáshitelek. Amennyiben a Zöld Otthon Hitel forrás megszűnik a vevők számára, a magasabb kamatok következtében csökkenhet a kereslet.

Pénzügyi kockázatok: A Csoport hosszú lejáratú kötelezettségei a kibocsátott SUNDELL 2030/A, és SUNDELL 2031/A kötvények. Mivel a kibocsátott kötvények fix kamatozásúak, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatlábkkockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A következő, 2022-es évben a két kötvény után összesen 558,25 mFt kamatot kell fizetni, ez a Társaság számára nem okoz likviditási gondot. A Csoportnak

korlátozott kitétsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak. A költségek esetén a devizás tételek aránya kevesebb mint 1%. A Társaság fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

Erőforrások

Alvállalkozói kör: A Csoport alvállalkozóival szoros és stabil kapcsolatrendszer alakított ki, aminek köszönhetően számít a további együttműködés zavartalanására. A Csoport stabil, bejáratott alvállalkozói körrel dolgozik együtt, akik megbízható munkaerőellátottsággal rendelkeznek, így a Csoport vevői kiszámítható ütemezéssel és az elkészült lakások tekintetében magas minőséggel számolhatnak.

1.5. Társaság tárgydíszaki (2021.12.31.) eredmények, és 2021. évi további kilátások, kihívások

2021-es év bemutatása

A Társaság a 2020-as év eredményeire építve folytatta tovább 2021-ben a további célok megvalósítását. A Társaság a 2020-as évet kifejezetten eredményesnek tekinti, hiszen több mérföldkövet is sikerült elérnie: megtörtént a Társaság részvényeinek BÉT-re történő bevezetése, SZIT státusz megszerzése, az NKP Kötvényprogramban való részvétel (s egyben a Scope Ratings által kiadott hitelminősítés megszerzése), valamint a bérbeadási célú ingatlanportfólió bővítése. Tette mindezt úgy, hogy az üzleti környezetet több tényező is inkább bizonytalan irányba terelte: legyen szó a Covid19 világjárvány okozta mindennapi nehézségekről vagy a szabályozói környezet gyors alakulásáról (pl.: ÁFA kérdéskör). 2021 első félévében átadásra kerültek a Paskal Rose lakásai, míg a Paskal Garden építkezés is haladt tovább, a három épülete közül az egyik már 2021-ben elérte a teljes készültséget és megkezdődtek az lakásátadások, míg a projekt teljes átadása 2022 második negyedévére várható. Szintén 2021-ben 100%-os készültséget ért el a West5 projekt, melyhez kapcsolódóan a lakások átadásai 2022 első negyedévében várhatók. Mindezek mellett további projektek kezdődtek meg (Paskal Rose II), illetve kerültek a Csoporthoz (Hárshegy Resort, Körönd, Hun utca).

Ezt az ingatlanfejlesztési tevékenységet pedig további, bérbeadási célú ingatlanokkal bővíti (Pl.: Mystery Hotel - a Vörösmarty utca 77. alatt található ingatlan megvásárlása 2020-ban és hotel üzemeltetőnek történő bérbeadása) kifejezetten hosszú távú szemléletet képviselve, más bevételi forrásokat is kiépítve – a bérbeadási tevékenységből már 2021. évben keletkezett árbevétel.

Jövőbeli kilátások, kihívások

Összességében a Csoport továbbra is egy változó üzleti környezetben tudatosan, célirányosan végzi tevékenységét: kihasználva az építési telkek egyedülálló lokációit, magas minőségű ingatlanokat fejleszt a vevői számára.

A 2022-es üzleti évben és ezt követően, a Projektek összefoglaló táblázatában szereplő, folyamatban lévő projektek építésére, azok befejezésére fókuszál a Társaság, valamint aktívan keresi a lehetőségeket további, jövőbeli projektek megvalósítására.

A Csoport mérlegéhez kapcsolódó kiegészítések

Az összevont adatok alapján a Csoport befektetett eszközei között, a befektetési célú ingatlanok között szerepelnek Mystery Hotel, illetve a Dessewffy Investment Kft. irodái, melyeket bérbeadási céllal tart. Készletei között tartja nyilván a lakóparkokat és a hozzá kapcsolódó költségeket, illetve telkeiket értékesítési céllal.

A Csoport tőkehelyzete stabil és rendezett.

Külső finanszírozást tekintve a Társaság kettő, az MNB által támogatott NKP kötvényprogramban kibocsátott kötvénnyel rendelkezik. A 2020-ban kibocsátott 11 milliárd forint névértékű SunDell 2030/A kötvény mellett

2021-ben sikeresen vont be a Társaság további 5,5 milliárd forint névértéken zöld kötvényből származó forrást (SunDell 2031/A kötvény). A zöld kötvényhez kapcsolódó elvárás, hogy a Társaság olyan projekteket valósítson meg, amely több területen hozzájárul energiahatékonysági és egyéb zöld megoldásokhoz (zöld épületek, energiahatékonyság, megújuló energia, tiszta közlekedés). A Társaság két kötvényéhez kapcsolódó kötvénykötelezettségét a mérlegben a Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is) valamint az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek tartalmazzák.

További jelentős tételt képeznek Forrás oldalon a vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek). Tekintettel arra, hogy a Paskal Garden Lakópark „B” és „C” épületei még nem kerültek átadásra, illetve még épülnek, a vevők által befizetett összegek előlegként vannak nyilvántartva a könyvekben. Árbevétel akkor realizálódik belőle, amikor az épületek elkészülnek és az ingatlanok átadásra kerülnek. A leányvállalatokkal szembeni kötelezettség a konszolidáció során kiszűrésre került.

A Csoport eredménykimutatásához kapcsolódó kiegészítések

A cég működésével kapcsolatos bevételek az értékesítésekből származnak. A Budapest, XIV. kerület Dorozsmai u. 203-209. szám alatt található a jogelőd GreenVillage Zrt. által 2018-ban felépített Levendula Lakópark A épület 1-3 lph-ban még nem értékesített egyéb ingatlanjai (tárolók, garázshelyek), a Budapest XIII. kerület Petneházy utcában 2019-ben felépített Nerium Park 186 lakásos társasház szintén még nem értékesített ingatlanjai (egy lakás, és több egyéb ingatlan), valamint a Budapest XIV. kerület Szugló utca 125/F-G 2020-ban felépített Paskal Rose Lakópark még nem értékesített ingatlanjai, illetve a Dorozsmai Ingatlan Kft.-ben lévő West5 Lakópark ingatlanjai és a Paskal Garden Lakópark 2021. decemberében elkészült „A” épület ingatlanjai képeznek értékesítésre szánt készletet, készterméket. A Nerium Park lakásainak értékesítéséből realizált árbevétel 83 millió Ft volt, míg a Paskal Rose projektből 5.201 millió Ft, a Paskal Garden Lakópark „A” épületének lakásaiból 475 millió Ft árbevétel keletkezett.

Költségei és ráfordításai a Csoport működésének általános költségei és egyéb ráfordításai mellett az építkezések költségeiből- melyre alvállalkozót vesz igénybe így ez a költség az igénybe vett szolgáltatások között jelenik meg -, helyi adó kötelezettségekből, értékesítésből származó készlet kivezetés értékéből és a vevők felé fizetendő kötelezettségekből származik. Az igénybe vett szolgáltatások értéke a legmagasabb költség tétel (6.395.857 eFt), melynek jelentős része az építkezések költségeiből fakad. A kiadások kis mértékben nőttek az előző évhez képest, főként, mivel felvásárlásra került a Dorozsmai Ingatlan Kft., ahol a Csata utcai West5 Lakópark generálkivitelezésének költségei jelentkeztek a Csoport költségei között. A Paskal Garden Lakópark „B” és „C” épületeinek építkezése folytatódik. Az anyagköltség (22.321 eFt) többnyire a még birtokba nem adott lakások közüzemi költségeiből tevődik össze.

Ebben a periódusban jelentős eredményt növelő tétel volt a befektetési célú ingatlanok nyeresége, 2.111.427 eFt értékben, ami a Mystery Hotel, illetve a Dessewffy ingatlanok épületeinek értékelési nyereségéből adódik. Jelentős eredményt növelő tétel még a Csoportban a Dorozsmai Ingatlan Kft. felvásárlásából keletkező előnyös vételen elért nyereség (negatív goodwill) értéke is, melyet a Csoport az egyéb bevételek között mutat ki, 2.388.229eFt értékben, mivel a vételár alacsonyabb volt, mint a Kft. nettó eszközértékeinek valós értéke.

A Társaság konszolidált szinten nyereséges, eredménye 4.087.580 eFt.

Covid19 világjárvány - speciális kiegészítés

A SunDell Csoport a Covid19 világjárvány kapcsán – a negatív hatások csökkentése céljából – megtette és folyamatosan megteszi a szükséges és lehetséges intézkedéseket mind az alvállalkozók biztonságos munkakörnyezetének, mind a folyamatos és biztonságos működés biztosítása érdekében. A Csoport a személyes kontaktusokat minimálisra csökkentette, partnereit folyamatosan tájékoztatta, ahol ezt a folyamatok lehetővé tették, áttért az érintés és érintkezésmentes eljárásrendre, emellett ésszerű költségcsökkentési intézkedéseket vezetett be.

1.6. Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

Vagyoni helyzetre jellemző mutatók (%) és főbb adatok (ezer Ft-ban):

Mutató megnevezése	Képlet	2020.12.31 (módosított)	2021.12.31
Ingatlan vagyon	Befektetési célú ingatlanok + Készletek	31.544.077	40.446.482
Idegen forrás/Ingatlan vagyon	Kötelezettségek/(Befektetési célú ingatlanok + Készletek)	64,6%	80,2%
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	Befektetett eszközök/Eszközök összesen	41,4%	18,8%
Eladósodottság	Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen	43,4%	43,8%
Idegen és saját tőke aránya	Hosszú lejáratú kötvénykötelezettségek*/Saját tőke	75,3%	103,0%
Likviditási gyorsráta	Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek /Rövid lejáratú kötelezettségek	35,8%	19,3%
Mutató megnevezése	Képlet	2020.12.31 (módosított)	2021.12.31
Adózott eredmény	Adózott eredmény	3.009.734	4.087.580
Értékesítés nettó árbevétele	Értékesítés nettó árbevétele	4.660.146	6.093.694
Árbevétel arányos nyereség	Adózott eredmény/Értékesítés nettó árbevétele	64,6%	67,1%

Forrás: Menedzsment számítások

*Hosszú lejáratú kötvénykötelezettség konszolidáltan: Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is) valamint az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek összege

2. SunDell Estate Nyrt. 2021. december 31-ei időszakra vonatkozó összevont főbb (konszolidált) éves pénzügyi kimutatások

2.1. IFRS Konszolidált éves pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás-mérleg (adatok ezer Ft-ban)

A tétel megnevezése	2020.01.01 (módosított)	2020.12.31 (módosított)	2021.12.31
Befektetett eszközök			
Immateriális javak	3	760	600
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	10.962	35	1.196
Befektetési célú ingatlanok	3.169.914	13.694.046	7.836.468
Hosszú lejáratú egyéb követelések	629.239	819.152	1.317.877
Befektetett eszközök összesen	3.810.118	14.513.993	9.156.141
Forgóeszközök			
Készletek	17.875.388	17.850.031	32.610.014
Vevői követelések	105.964	140.483	7.248
Lízing követelések	-	-	163.432
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	1.804.194	573.613	4.236.477
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	181.830	171.003	347.179
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.699.692	1.844.215	2.154.625
Tényleges adókövetelés	59.980	11	828
Forgóeszközök összesen	23.727.048	20.579.356	39.519.803
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	27.537.166	35.093.349	48.675.944
Saját tőke			
Jegyzett tőke	100.000	119.500	119.500
Tőketartalék	7.277.183	9.207.683	9.207.683
Eredménytartalék	2.399.283	5.394.338	9.481.918
Visszavásárolt saját részvény	-	-	-2.581.380
Saját tőke összesen	9.776.466	14.721.521	16.227.721
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	2.401.572	10.264.670	15.560.581
Szerződéses kötelezettségek	4.115.340	4.135.050	4.581.127
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	7.565	818.847	1.155.404
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	6.524.477	15.218.567	21.297.112
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú kölcsönök	3.808.962	-	245.000
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	31.195	2.991	34.922
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	1.769.119	440.845	1.679.655
Szerződéses kötelezettségek	5.626.947	4.709.425	9.191.431
Tényleges adókötelezettség	-	-	103
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	11.236.223	5.153.261	11.151.111
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN	27.537.166	35.093.349	48.675.944

2.2. IFRS Konszolidált Eredményre és Egyéb átfogó Jövedelemre vonatkozó kimutatás (adatok ezer Ft-ban)

A tétel megnevezése	2020 (módosított)	2021
Értékesítés nettó árbevétele (+)	4.660.146	6.093.694
Egyéb bevételek (+)	289	2.396.202
Saját termelésű készletek állományváltozása (+/-)	2.029.252	2.666.260
Anyagköltségek (-)	11.061	1.000.354
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)	5.387.787	6.395.857
Eladott áruk beszerzési értéke (-)	607.855	1.433.005
Egyéb szolgáltatások értéke (-)	14.796	43.621
Személyi jellegű ráfordítások (-)	10.942	100.675
Értékcsökkenési és amortizációs leírás (-)	4.455	536
Egyéb ráfordítások (-)	214.432	192.684
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége (+)	2.740.698	2.111.427
Működési eredmény	3.179.057	4.100.851
Pénzügyi műveletek bevételei (+)	16.619	1.681
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)	185.942	14.834
Pénzügyi műveletek eredménye	-169.323	-13.153
Adózás előtti nyereség	3.009.734	4.087.698
Adófizetési kötelezettség (-)	-	-118
Adózott eredmény	3.009.734	4.087.580
<i>Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:</i>	-	-
<i>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:</i>	3.009.734	4.087.580
Egyéb átfogó jövedelem	-	-
Teljes átfogó jövedelem	3.009.734	4.087.580
<i>Ebből nem ellenőrző részesedésekre jutó rész:</i>	-	-
<i>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész:</i>	3.009.734	4.087.580
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)	1.017.049	1.195.000
Egy részvényre jutó nyereség (Ft)		
Alap (Ft)	2.959	3.421
Hígtított (Ft)	2.959	3.421

3. Kibocsátói nyilatkozat

A Sundell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1066 Budapest, Dessewffy u.18-20. fszt.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; Cg.: 01-10-140036; képviselőiben eljár: Piukovics András, Piukovics Gábor igazgatósági tagok együttesen), mint kibocsátó (a továbbiakban: **Kibocsátó**) a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltaknak megfelelően az alábbiak szerint állapítja meg a 2021. évre vonatkozó, Kibocsátó legfőbb szerve által jóváhagyott jelentést és kijelenti, hogy

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített az éves összevont (konszolidált) auditált beszámoló valós és megbízható képet ad a Kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.
- A konszolidált éves beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta, könyvvizsgáló által auditálásra került.

Budapest, 2022. április 25.



.....

Piukovics András

SunDell Estate Nyrt.

Igazgatóság Elnöke



.....

Piukovics Gábor

SunDell Estate Nyrt.

Igazgatóság Tagja



Egyedi Pénzügyi Kimutatások 2021. december 31-re vonatkozóan

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

Budapest, 2022. április 25.

Piukovics András
igazgatóság elnöke

Piukovics Gábor
igazgatósági tag



Tartalomjegyzék

Egyedi Pénzügyi Kimutatások.....	5
Egyedi Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás (mérleg)	5
Egyedi Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás	6
Egyedi Saját Tőke Változás Kimutatás	7
Egyedi Cash Flow Kimutatás	8
Kiegészítő melléklet az egyedi pénzügyi kimutatásokhoz.....	9
1. Általános információk	9
1.1. A Társaság tevékenysége.....	9
1.2. Jelentős tárgyévi változások.....	10
2 Az egyedi pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei	11
2.1. A beszámoló készítés alapja	11
2.2. IFRS-ek első alkalmazása	12
2.3. Lényegességi küszöbérték és hibák.....	16
2.4. Új vagy módosított IFRS standardok	17
2.5. Jelentős számviteli becslések és feltételezések	18
2.6. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai	19
2.6.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek.....	19
2.6.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés	20
2.6.3. Részesedések.....	20
2.6.4. Befektetési célú ingatlanok	21
2.6.5. Készletek.....	21
2.6.6. Hitelfelvételi költségek	22
2.6.7. Pénzügyi eszközök	22
2.6.8. Pénzügyi kötelezettségek	24
2.6.9. Céltartalékok	25
2.6.10. Lízingek	25
2.6.11. Szerződéses kötelezettségek	28
2.6.12. Jövedelemadó.....	28
2.6.13. Osztalék	29
2.6.14. Mérlegen kívüli tételek.....	29
2.6.15. Értékesítés árbevétele	29
2.6.16. Saját termelésű készletek állományváltozása	30
2.6.17. Anyagköltségek.....	30
2.6.18. Igénybevett szolgáltatások értéke.....	30
2.6.19. Eladott áruk beszerzési értéke	31
2.6.20. Egyéb szolgáltatások értéke	31
2.6.21. Személyi jellegű ráfordítások.....	31
2.6.21. Értékcsökkenés és amortizációs leírás.....	31
2.6.23. Egyéb működési bevételek és ráfordítások.....	31

2.6.24. Pénzügyi eredmény	31
2.6.25. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	32
3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok	33
3.1. Immateriális javak és tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot).....	33
3.2. Befektetési célú ingatlanok	34
3.3. Részesedések.....	36
3.4. Hosszú lejáratú egyéb követelések	37
3.5. Készletek.....	37
3.7. Vevői követelések.....	39
3.7. Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások, szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	39
3.8. Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek.....	40
3.9. Saját tőke.....	40
3.10. Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	42
3.11. Hosszú lejáratú kötelezettségek.....	45
3.12. Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	46
3.13. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	46
3.14. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	47
3.15. Szerződéses kötelezettségek	47
3.16. Pénzügyi instrumentumok valós értéke	48
4. Tárgyévi Eredményre vonatkozó kiegészítő magyarázatok	50
4.1. Árbevétel és egyéb működési bevételek.....	50
4.1.1 IFRS 15 – Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevétel és egyéb bevételek	50
4.1.2 IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel	50
4.2. Saját termelésű készletek állományváltozása	51
4.3. Anyagköltségek	51
4.4. Igénybevett szolgáltatások értéke.....	51
4.5. Eladott áruk beszerzési értéke	52
4.6. Egyéb szolgáltatások értéke	52
4.7. Személyi jellegű ráfordítások	52
4.8. Értékcsökkenés és amortizáció	52
4.9. Egyéb működési ráfordítások.....	53
4.10. Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	53
4.11. Pénzügyi műveletek eredménye	53
4.12. Nyereségadók.....	53
4.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	54
5. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	54
5.1. Kapcsolt vállalkozások.....	54
5.2. Juttatások a kulcspozícióban lévő vezetés részére.....	57
5.3. A kulcspozícióban lévő vezetőkkel való tranzakciók	58
5.4. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása	58

5.5. Garanciák.....	58
6. Pénzügyi kockázatkezelés	58
6.1. Pénzügyi kockázatkezelési politika	58
6.1.1. Piaci kockázat	59
6.1.2. Likviditási kockázat	59
6.1.3. Hitelezési kockázat	61
6.2. Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások	61
6.3. Tőke kezelése	61
7. Egyéb kiegészítő információk.....	62
7.1. Mérlegen kívüli tételek.....	62
7.2. Szegmens információk.....	62
7.3. Beszámolási időszak utáni események.....	63
7.4. A Számviteli törvény követelményei szerinti közzétételek	64

Egyedi Pénzügyi Kimutatások

Egyedi Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás (mérleg) ¹

	adatok ezer Ft-ban	Magyarzatok	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
ESZKÖZÖK					
Befektetett eszközök					
Immateriális javak	3.1		3	760	600
Tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot is)	3.1		2.502	4.655	3.237
Befektetési célú ingatlanok	3.2		-	6.696.000	7.126.568
Részesedések	3.3		9.025.000	9.685.728	11.486.844
Hosszú lejáratú egyéb követelések	3.4		-	819.152	1.317.877
Éven túli eszközök összesen			9.027.505	17.206.295	19.935.126
Forgóeszközök					
Készletek	3.5		20.194.301	22.315.978	17.956.549
Vevői követelések	3.6		105.964	140.000	18.799
Lízing követelések	3.6		-	-	163.432
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	3.7		2.432.798	558.633	5.383.667
Szerződés-kötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	3.7		181.830	185.771	287.442
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.8		3.656.610	1.717.245	2.053.050
Tényleges adókövetelés			59.980	11	33
Forgóeszközök összesen			26.631.483	24.917.638	25.862.972
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN			35.658.988	42.123.933	45.798.098
FORRÁSOK					
Saját tőke					
Jegyzett tőke	3.9		100.000	119.500	119.500
Tőketartalék	3.9		7.277.183	9.207.683	9.207.683
Eredménytartalék	3.9		1.562.120	3.442.568	4.911.125
Visszavásárolt saját részvény	3.9		-	-	-2.581.380
Saját tőke összesen			8.939	12.769.751	11.656.928
Hosszú lejáratú kötelezettségek					
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	3.10		2.401.572	10.264.670	15.560.581
Szerződéses kötelezettségek	3.15		4.115.340	4.135.050	4.581.127
Szerződéses kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	3.15		8.978.400	8.978.400	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.11		1.900	821.175	1.155.404
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen			15.497.212	24.199.295	21.297.112
Rövid lejáratú kötelezettségek					
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.12		3.808.962	-	200.000
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	3.13		31.195	2.991	14.757
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	3.14		1.755.369	442.471	5.195.887
Szerződéses kötelezettségek	3.15		5.626.947	4.709.425	5.158.588
Szerződéses kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	3.15		-	-	2.274.826
Tényleges adókötelezettség			-	-	-
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen			11.222.473	5.154.887	12.844.058
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN			35.658.988	42.123.933	45.798.098

¹ A 9-65-ig terjedő oldalakon található kiegészítő megjegyzések a beszámoló részét képezik

Egyedi Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás²

	Magyarázatok	2020.12.31-én végződő üzleti év	2021.12.31-én végződő üzleti év
Értékesítés nettó árbevétele (+)	4.1	4.659.696	10.150.005
Egyéb bevételek (+)	4.1	274	7.601
Saját termelésű készletek állományváltozása (+/-)	4.2	2.029.252	-819.978
Anyagköltségek (-)	4.3	10.796	995.687
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)	4.4	5.381.660	2.906.245
Eladott áruk beszerzési értéke (-)	4.5	607.855	4.044.896
Egyéb szolgáltatások értéke (-)	4.6	14.387	37.483
Személyi jellegű ráfordítások (-)	4.7	6.554	95.642
Értékcsökkenési és amortizáció leírás (-)	4.8	1.750	2.898
Egyéb ráfordítások (-)	4.9	213.617	162.496
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége (+)	4.10	1.596.000	430.568
Működési eredmény		2.048.603	1.522.849
Pénzügyi műveletek bevételei (+)	4.11	12.395	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)	4.11	180.550	54.290
Pénzügyi műveletek eredménye		-168.155	-54.290
Adózás előtti nyereség		1.880.448	1.468.559
Adófizetési kötelezettség (-)	4.12	-	-
Adózott eredmény		1.880.448	1.468.559
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		1.880.448	1.468.559
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)	4.13	1.017.049	1.195.000
Egy részvényre jutó nyereség (Ft)			
Alap (Ft)	4.13	1 849	1 229
Hígitott (Ft)	4.13	1 849	1 229

Az Egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2022. április 25-én jóváhagyta és a Közgyűlésnek elfogadásra beterjesztette. Elfogadására a tulajdonosok éves rendes Közgyűlése jogosult.

A Társaságnál 2020. évben részvény kibocsátás történt, mely indokolta a részvények darabszámának súlyozott átlag számítását. 2021. évben ilyen esemény nem történt, így a teljes évre a 2021. évi nyitó darabszámmal került kiszámításra az egy részvényre jutó nyereség.

² A 9-65-ig terjedő oldalakon található kiegészítő megjegyzések a beszámoló részét képezik

Egyedi Saját Tőke Változás Kimutatás³

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magyarázatok	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Visszavásárolt saját részvény	Saját tőke összesen
Nyitó egyenleg 2020. január 1.		100.000	7.277.183	1.562.120	-	8.939.303
Tárgyévi eredmény	3.9	-	-	1.880.448		1.880.448
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	3.9	-	-	-		-
Tárgyévi teljes átfogó eredmény	3.9	-	-	1.880.448		1.880.448
Részvénykibocsátás miatti növekedés	3.9	19.500	1.930.500	-		1.950.000
Egyéb		-	-	-		-
Záró egyenleg 2020. december 31.		119.500	9.207.683	3.442.568	-	12.769.751
Nyitó egyenleg 2021. január 1.		119.500	9.207.683	3.442.568	-	12.769.751
Tárgyévi eredmény	3.9	-	-	1.468.559		1.468.559
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	3.9	-	-	-		-
Tárgyévi teljes átfogó eredmény	3.9	-	-	1.468.559		1.468.559
Saját részvény vásárlás	3.9	-	-	-	-2.581.380	-2.581.380
Egyéb	3.9	-	-	-2		-2
Záró egyenleg 2021. december 31.		119.500	9.207.683	4.911.125	-2.581.380	11.656.928

³ A 9-65-ig terjedő oldalakon található kiegészítő megjegyzések a beszámoló részét képezik

Egyedi Cash Flow Kimutatás⁴

	adatok ezer Ft-ban	Magyarázatok	2020.12.31-én végződő üzleti év	2021.12.31-én végződő üzleti év
Adózás előtti eredmény			1.880.448	1.468.559
<i>Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz</i>				
Értécsökkenési leírás és értékvesztés		4.8	124.659	259.768
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésből származó eredmény		4.10	-1.596.000	-430.568
Kamatráfordítások és kamatbevételek nettó eredménye (+/-)		4.11	168.155	5.406
Részesedések értékeléséből származó nyereség (-) / veszteség (+)			-	48.884
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség		3.10	-29.932	-
Fizetett nyereségadók		4.12	-	-
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása működő tőke változás nélkül			547.330	1.352.049
<i>Működő tőke változása:</i>				
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)		3.5	-2.244.586	4.102.559
Vevői követelések növekedése (-) / csökkenése (+)		3.6	-34.036	121.201
Egyéb forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése (+)		3.7	227.537	-5.668.884
Szállítói tartozások növekedése / csökkenése (-)		3.13	-28.204	11.766
Egyéb kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)		3.14	-1.407.305	3.406.328
Szerződéses kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)		3.15	-897.812	-10.106.061
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás			-4.384.406	-8.133.091
Beruházásokra adott előlegek			-	-
Befektetett eszközök beszerzése		3.2	-5.100.005	-5.975
Részesedések vásárlása leányvállalatokban		2.6.3	-660.728	-1.850.000
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének bevétele		4.1	-	-
Kapott kamatok		4.11	-	-
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás			-5.760.733	-1.855.975
Saját részvény visszavásárlás		3.10	-	-2.581.380
Kölcsönök és hitelek felvétele		3.10	11.128.844	5.592.839
Kölcsönök és hitelek törlesztése		3.10	-6.181.680	-157.500
Fizetett kamatok		4.11	-120.025	-
Tulajdonosoknak fizetett osztalék			-	-
Részvénykibocsátás, tőkebevonás		3.9	1.950.000	-
Lízing és egyéb pénzügyi kötelezettségek kifizetésére fordított összegek		3.14	-2.200	6.038.865
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás			6.774.940	8.892.824
Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)			-2.822.869	255.805
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején		3.8	4.620.114	1.797.245
Árfolyamváltozásokból származó nem realizált árfolyamnyereségek vagy veszteségek			-	-
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak végén		3.8	1.797.245	2.053.050
Változás pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek állományában			-2.822.869	255.805

⁴ A 9-65-ig terjedő oldalakon található kiegészítő megjegyzések a beszámoló részét képezik

Kiegészítő melléklet az egyedi pénzügyi kimutatásokhoz

1. Általános információk

1.1. A Társaság tevékenysége

A SunDell Estate Nyrt. (továbbiakban "Társaság") fő tevékenysége építési beruházások megvalósítása, lakóépületek építtetése, értékesítése, valamint bérbeadása. A Társaságot Magyarországon, Budapesten alapították és székhelye is itt található. A Társaság nyílt részvénytársaságként működik.

A Társaság székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaság (továbbiakban "SZIT") formában működik. A Társaság 100 százalékos tulajdonában álló leányvállalatok projektársaságként működnek (továbbiakban SZIP"). A Társaság befektetéseivel kapcsolatos közzétételeket a kiegészítő melléklet 2.6.3 és 3.3 megjegyzései tartalmazzák az IAS 27 16. bekezdése alapján. A Társaság fő tevékenységét Magyarországon, Budapest közigazgatási határain belül végzi, elsősorban Budapest kertvárosias övezeteiben. A Társaság az építési beruházásokat saját tulajdonú, beépítetlen ingatlanokon hajtja végre. A beépítetlen telkeket a Társaság 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 Társaság jellemzően még az épületek műszaki átadása előtt értékesíti az épületekben kialakítandó lakásokat. Ezeket az ingatlan adásvételi szerződéseket a Társaság jellemzően úgy köti meg, hogy a lakások birtokbaadását meghatározott időpontra vállalja, amelyet, ha elmulaszt, kötbérfizetési kötelezettsége keletkezik a vevő felé, mellyel a birtokbaadás után számolnak el.

A Társaság tevékenysége két piacot érint, a fővárosi lakóingatlan vásárlási piacot és a hotel, illetve garázs bérbeadási piacot.

Elkészült projekt

Paskal Rose Lakópark: Az ingatlan 152 lakásból, 14 kereskedelmi egységből, 33 tárolóból, valamint 2 teremgarázból áll. Az épület 2020. december 10-én elérte a 100%-os készültségi fokot, 2021. június 22-én pedig jogerős használatbavételi engedélyt kapott, év végére az összes lakás és többnyire az összes garázs, tároló és üzlethelyiség is értékesítésre és átadásra került, így ez megjelenik az árbevételben.

Paskál Garden Lakópark: Az „A” épületben 183 lakás, 6 kereskedelmi egység, 105 tároló és 1 szinten teremgarázs került kialakításra. A lakások értékesítése folyamatos, 2021. december 31-ig 50 szabad lakás maradt. Az épület 2021. december 6-án elérte a 100%-os készültségi fokot. Az eladott ingatlanok átadása megkezdődött, várhatóan 2022-ben befejeződik.

Épülő projektjeink

Paskál Garden Lakópark: Budapest XIV. kerületében található Bartl János utca 2. szám alatt helyezkedik el, a Rákos-patak mellett. Ez a Társaság legnagyobb beruházása, az összesen 3 épülettömbből álló lakóparkban a „B” és „C” épületekben a tervek szerint 272 lakás, 8 kereskedelmi egység, 104 tároló és 2 szinten teremgarázs kerül kialakításra. A lakások értékesítése folyamatos, 2021. december 31-ig a Társaság összesen 196 lakásra kötött adásvételi szerződést. A Társaság a kialakításra kerülő lakások közül a B és C épületekben 2019-ben összesen 216 lakást öt 100 %-os tulajdonában álló leányvállalatának (SZIP-ek) értékesített, akik a tervek szerint azokat bérbe adják. 2021. májusától azonban részleges felbontás kezdődött a B és C épületben, mely által megváltozott az ingatlanok

hasznosításának célja. Az év második felében (2021. szeptember 30-án) minden még megmaradt lakás átsorolásra került befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé. 2021. december 31-ig összesen 158 lakás adásvételi szerződése került felbontásra, azok bérbeadás helyett csoporton kívüli, független vevőnek kerültek értékesítésre.

Hárshegy Resort:

2021. február 26-án a Társaság ingatlan-adásvételi szerződést kötött a Budapest II. ker 10910/3 és 10910/4 hrsz alatti, természetben Budapest II. kerület, a Hárshegyi út 34/B és 34/C számok alatt található ingatlan vonatkozásában, melyen 1-1 egyenként 4 lakásos épület kerül kialakításra tárolókkal és parkolókkal. A vételár 978.032.996 Ft+Áfa. Az épületek 2021. december 31-ig 65%-os készülségi állapotban vannak. 2021. december 28-án a Társaság az ingatlanokat továbbértékesítette egyik SZIP-jének, így év végére kikerült a társaság könyveiből.

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 5.000.000.000 Ft értékben, mely még a megvásárlás hónapjában kifizetésre is került. 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. Másrészt a COVID-19 okozta válság kedvező beszállási lehetőséget teremtett erre a piacra.

A 82 szobás hotel beruházója 2017-ben kezdte meg a műemlék épület felújítását és korszerűsítését, a hotel 2018 decemberében kapta meg a használatba vételi engedélyt és 2019 májusában nyitotta meg kapuit a vendégek előtt. Az üzemeltető, egy független Kft. már korábban is bérelte a hotelt az eladótól, akik kapcsolt felek voltak a piacon, így a bérleti szerződést a vevő újra tárgyalta az üzemeltetővel és új feltételekkel a Társaság öt éves, határozott idejű bérleti szerződést kötött a birtokbaadás napjával (2020. december 28.). A hotel vételára és a meghatározott bérleti díj feltételei egymásra tekintettel kerültek tárgyalásra, mivel a Társaság befektetési céllal vásárolta az ingatlant, hosszú távon bérbeadási céllal. A bérleti jogviszony lejáratát után a felek az esetleges tovább bérletet újra tárgyalják. Az épület műszaki dokumentációi átadásra kerültek az eladó részéről. A bérleti díj fix díjban került meghatározásra, figyelembe véve az 5 éves időtartamot, kedvezmény is került meghatározásra, melyről bővebben a 3.7 és 4.1 fejezetekben találhatóak részletek.

A Társaság megvizsgálta az adásvétel körülményeit és mivel a megszerzett ingatlannal együtt nem vásárolt üzleti tevékenységet (a hotelt a bérlő üzemelteti és a munkaerő állomány is nála jelentkezik), ezért az ügylet nem tartozik az IFRS3 szerint az üzleti kombinációk körébe és mivel a Társaság bérbeadási céllal vásárolta, a továbbiakban az IAS40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján valós értéken tartja nyilván és értékeli.

1.2 Jelentős tárgyévi változások

A Társaság pénzügyi helyzetét és teljesítményét különösen a következő események és tranzakciók befolyásolták a jelentési időszakban:

- 2021. január 21-én a Társaság alapított 2 új leányvállalatot, a Catanum Invest Kft.-t és a Filemon Invest Kft.-t. A két leányvállalatnak is saját tulajdonú ingatlanok építtetése és ingatlanok értékesítése a fő tevékenysége. A Catanum Invest Kft. és Filemon Invest Kft. 100%-os részesedés alapítása során a rendelkezésre bocsátott tőke egyaránt 700.000.000 Ft-700.000.000 Ft volt.

- 2021. február 26-án a Társaság vásárolt egy új beruházást a Budapest, II. ker. Hárshgyi úton, mely területen Társasházat kíván felépíteni és az azokban található ingatlanokat értékesíteni. Az Társaság a beruházást értékesítette év végén az egyik leányvállalatának. A beruházásról bővebb információ az 1.1 részben a Társaság tevékenységeinél található.
- A Társaságnál 2021. július 9-én 110 db, egyenként 50.000.000 Ft névértékű, fix kamatozású dematerializált, hitelviszonyt megtestesítő zöld kötvénykibocsátás történt, mely befolyó tőkét a Társaság folyamatban lévő zöld beruházások finanszírozására és fejlesztésére, valamint új zöld ingatlanfejlesztési projektek elindításának finanszírozására kíván fordítani. -3.10 megjegyzés
- A Társaság egy új leányvállalattal bővült, 2021. július 20-án megvásárolta a Dorozsmai Ingatlan Kft. 100%-os részesedését, melynek vételára: 450.000.000 Ft volt.
- A Társaság megnövelte dolgozói létszámát, mely a személyi jellegű ráfordítások jelentős mértékű növekedését eredményezte. -4.7 megjegyzés
- A Társaság a 2011. évi CII. a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló törvény 8. § (5) bekezdése szerinti mutatószámok megfelelésének vizsgálatát a konszolidált pénzügyi kimutatások adatai alapján végzi el, melyek megfelelését a Társaság a konszolidált beszámolójában teszi közzé.

2 Az egyedi pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei

2.1. A beszámoló készítés alapja

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

A SunDell Estate Nyrt. készít konszolidált IFRS beszámolót, mivel anyavállalat és megfelel a 2000. évi C törvény 116. § (1)-ben, illetve az IFRS 10.4 bekezdésben leírt feltételeknek. A Csoporthoz 9 leányvállalat tartozik. A konszolidált beszámoló a Társaság székhelyén (1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.), valamint elektronikus formában a honlapján érhető el (<https://www.sundell.hu/befektetoknek/>)

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

A Társaság a Magyarországon bejegyzett GOPD Nyrt. ellenőrzése alatt áll. (Részleteket lásd: 5.1. pontban). A GOPD Nyrt. 2021. decemberében szerezte meg a Társaság feletti ellenőrzést. A Társaságot a GOPD a 2021.12.31-én záruló üzleti évre vonatkozóan így, mint leányvállalatot az IFRS szerint készített konszolidált beszámolójába bevonta. A konszolidált beszámoló megtalálható az anyavállalat székhelyén (Magyarország, 1148 Budapest, Fogarasi út 3.), illetve a tőzsdei közzététel is megtörtént a www.bet.hu oldalon.

A Társaság üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

Az egyedi pénzügyi kimutatások vonatkozásában a Társaság IFRS 1 szerint első alkalmazónak minősül. Az áttérés időpontja 2020.01.01. Az ehhez kapcsolódó közzétételi követelmények a 2.2.-es pontban kerülnek bemutatásra.

A Társaság a beszámolót a vállalkozás folytatásának és bekerülési értéken való értékelés elvével összhangban készítette el, kivételt képeznek a befektetési célú ingatlanok, melyek értékelése az IAS40 szerint valós értéken történik.

2.2. IFRS-ek első alkalmazása

A Társaság 2021. december 31-vel készít először, az EU által befogadott IFRS-ek szerinti éves pénzügyi kimutatást. Az áttérés időpontja: 2020.01.01. A Társaság egyedi pénzügyi kimutatása kifejezetten és korlátozások nélkül az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) összhangban készült. Minden, a Nemzetközi Számviteli Standard Bizottság (IASB) által kiadott, az éves pénzügyi kimutatások készítésének fordulónapján hatályos és a Társaságra is releváns IFRS szabályt befogadott az EU, így a pénzügyi kimutatások az IASB által kiadott IFRS elvekkel is összhangban vannak. A 2020. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan a Társaság a magyar számviteli szabályok szerint készítette el egyedi pénzügyi kimutatását, 2021. évtől vonatkozóan már nem készít magyar számviteli törvény szerint. Emiatt szükséges elkészíteni az IFRS-ek szerinti összehasonlító adatokat is 2020. december 31-re, továbbá az IFRS szerinti nyitómérleget 2020. január 1-re vonatkozóan.

Ennek értelmében a Társaság az IFRS szabályok szerint a 2021. december 31-én záruló időszakról szóló egyedi pénzügyi kimutatás adataival egyidejűleg a 2020. december 31-re vonatkozó összehasonlító adatokat is elkészítette.

A Társaság az alábbiakban bemutatja a magyar számviteli szabályok szerinti beszámoló és az IFRS szerinti beszámoló közötti jelentős eltéréseket a 2020. december 31-én végződő üzleti évre összeállított beszámolóra vonatkozóan és a 2020. január 1-re készített mérlegre vonatkozóan.

Alkalmazható mentességek

Az áttéréshez kapcsolódó könnyítések és felmentések területeit az alábbiakban határozta meg az IFRS1 standard:

1. Vélelmezett bekerülési érték

A gazdálkodó dönthet úgy, hogy az IFRS-ekre való áttérés időpontjában az ingatlanok, gépek és berendezések, befektetési célú ingatlanok és immateriális javak valamely tételét annak valós értékén értékeli és arra az időpontra ezt a valós értéket tekinti annak vélelmezett bekerülési értékének. Ez a Társaságra az áttérés időpontjában nem volt releváns, illetve nem élt ezzel a mentességgel.

2. Deviza átszámítási különbözet

Az IAS 21. standard szabályozza a deviza átszámításkor keletkező különbségek kezelését, ideértve azt az átszámítási különbséget is, amely a külföldi gazdálkodó egységek funkcionális pénzneméről a prezentálási pénznemre való átszámítás során keletkezik, amelyet az egyéb átfogó eredményben, illetve a saját tőke deviza átszámítási tartalékában kell megjelenítenie. A Társaságnak ilyen ügylete nincsen.

3. Pénzügyi instrumentumok

Az áttérés napján a pénzügyi eszköz besorolható az eredménnyel szemben valós értéken értékelt eszközök vagy a saját tőkével szemben átértékelt eszközök kategóriájába (IFRS 9 standard), ha az áttérés napján megfelel az IFRS ide vonatkozó előírásainak. Ez a mentesség nem volt releváns a Társaság számára.

4. Összetett pénzügyi instrumentumok

A gazdálkodó a visszamenőleges alkalmazás alól felmenthető, ha az áttérés napján a kötelezettség nem áll fenn. A Társaságra ez nem volt releváns.

5. Leszerelési kötelezettségek

Az IFRS 1 szerint elegendő a leszerelési céltartalék összegét meghatározni az áttérés napjára vonatkozóan az IFRS szabályainak megfelelően. A Társaságnak ilyen tétele nincsen.

6. Hitelfelvételi költségek

Az IAS 23 standard szabályai alkalmazhatók csak az áttérés napjától kezdődően. A Társaságnak az áttérés időpontjában csak dedikált hitelei voltak, amire a magyar szabályok szerinti is alkalmazta a készletekre történő aktiválást.

7. Lízing

Az áttérés időpontjában fennálló tények és körülmények alapján kell megítélni, hogy a szerződések lízingnek minősülnek-e, lízinget tartalmaznak-e. Ezzel a mentességgel élt a Társaság az áttérés időpontjában.

8. Részvényalapú kifizetési ügyletek

Az első alkalmazó számára javasolt, de nem előírás, hogy az IFRS 2 standardot olyan részvényalapú kifizetési ügyletekből származó kötelezettségekre alkalmazza, amelyek az IFRS-ekre való áttérés időpontját megelőzően teljesítésre kerültek. Ilyen ügylet nem volt a Társaságnál.

9. Üzleti kombinációk

A gazdálkodónak nem kell az IFRS szabályai szerint visszamenőlegesen megállapítani az üzleti kombinációkat, viszont választási lehetősége van annak eldöntésére, hogy minden üzleti kombináció adatait átforgatja-e az IFRS szabályainak megfelelően a nyitó mérleg dátumát megelőzően kiválasztott időpontra vonatkozóan vagy nem. Ezen szabályok a társult vállalkozásokra és közös szerveződésekre is alkalmazhatók. A Társaságnak az áttérés időpontjában még nem volt üzleti kombinációja.

10. Különálló pénzügyi kimutatások

Ha a gazdálkodó egység különálló pénzügyi kimutatást is készít, akkor az áttérés napján meglévő leány-, közös- és társult vállalkozásait értékelheti a vélelmezett bekerülési értéken, ami itt az áttérés napi, régi rendszer szerinti könyv szerinti érték lesz. A Társaság élt ezzel a mentességgel, részesedéseit bekerülési értéken értékeli.

Választott mentességek

1) Lízingek

A Társaság az eszközhasználati jog értékelésénél az IFRS 1 D9B bekezdés adta lehetőségek közül a b) pont ii) opciót választotta.

Az első alkalmazás időpontjában (2020. január 1.) meg kell jelenítenie az eszközhasználati jogot. Az eszközhasználati jogot a lízingkötelezettséggel azonos értéken értékeli, kiigazítva az adott lízing kapcsán a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban közvetlenül az első alkalmazás időpontját megelőzően megjelenített előre kifizetett vagy elhatárolt lízingdíjak értékével.

Saját tőke egyeztetése

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magyarázatok	2020. január 1.	2020. december 31.
Saját tőke számviteli törvény szerint		9.842.546	13.424.423
Tárgyévi eredményt érintő módosítások:			
Céltartalékok	a)	-39.797	-
Részteljesítés miatt elszámolt árbevétel	b)	10.545	346.874
Értékesítéshez kapcsolódó költségek	c)	-74.895	-74.895
Lízingek	d)	-49	-
GV és FL beolvadása	f)	-799.047	-799.047
Kötvénykibocsátás EIR kamat különbözet	g)		-127.604
IFRS szerinti saját tőke		8.939.303	12.769.751

Átfogó jövedelem egyeztetése

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magyarázatok	2020.01.01-2020.12.31
Tárgyévi eredmény számviteli törvény szerint		35.877
Céltartalékok	a)	39.797
Részteljesítés miatt elszámolt árbevétel	b)	336.329
Értékesítéshez kapcsolódó költségek	c)	-
Lízingek	d)	49
Befektetési célú ingatlanok valós értékelése	e)	1.596.000
Kötvénykibocsátás elszámolási különbözet	g)	-127.604
Tárgyévi eredmény IFRS szerint		1.880.448
Teljes átfogó jövedelem		1.880.448

Magyarázatok a saját tőke és az átfogó jövedelem egyeztetésekhez:

a) Céltartalékok

A Társaság a magyar Számviteli törvény alapján devizás pénzügyi kötelezettség árfolyamvesztésre céltartalékot képzett. A magyar számviteli törvény szerint az eredménytartalékból a lekötött tartalékba kell átvezetni a nem realizált árfolyamvesztés és a céltartalék különbözetének összegét, amit a Társaság el is végzett.

Az IAS 37 standard alapján céltartalékot csak akkor lehet képezni, ha a Társaságnak nincs más reális alternatívája, mint hogy rendezze az esemény által okozott kötelmet. A standard értelmezésében az árfolyamvesztés nem tekinthető kötelelemnek, így nem lehet céltartalékot képezni rá. Vissza kell venni az árfolyamvesztést és a pénzügyi műveletek ráfordításai között, az eredmény terhére kell elszámolni.

b) Részteljesítés miatt elszámolt árbevétel

A Társaság a 2019-es üzleti évben néhány vevői adásvételi szerződésben szereplő esetben elszámolt árbevételt az ingatlan 80%-os részteljesítése alapján. Ezekben a szerződésekben a vevők elismerték az ingatlan részteljesítését. Az IFRS 15 standard alapján csak akkor lehet árbevételt elszámolni, amikor a Társaság teljesíti a teljesítési kötelmet, azaz átruházza az árut vagy szolgáltatást a vevőnek, aki ellenőrzést szerez felette. Jelen esetben a teljesítési kötelelem az ingatlan birtokbavétel vagy tulajdonjog átadás a vevőnek, így az elszámolás árbevétel, illetve bekerülési érték kivezetés ráfordítás eredményhatását a Társaság visszaforgatta, kivette az eredményből.

c) Értékesítéshez kapcsolódó költségek (értékesítést segítő szolgáltatás)

A Társaság a szerződés megszerzéséhez köthető költségeket, mint ingatlanközvetítői-, ügyvédi díjak, és értékesítést segítő szolgáltatások, eszközként jelenítette meg az aktív időbeli elhatárolások között. Az IFRS 15 standard alapján csak azokat a költségeket lehet megjeleníteni eszközként, melyek a szerződés megszerzéséhez elkerülhetetlenek (inkrementális), és a szerződés teljesítése során várhatóan megtérülnek. A szerződéskötés járulékos költségei olyan költségek, amelyek a vevői szerződés megkötésével kapcsolatban merülnek fel a gazdálkodó egységnél és a szerződés megkötése nélkül nem merülhetnének fel (ilyen például az értékesítési jutalék). Az értékesítést segítő szolgáltatás költsége viszont nem tekinthető elkerülhetetlen költségnek a szerződés megkötéséhez, mert a szerződéskötés nélkül is felmerülnének, így a felmerülés pillanatában ráfordításként kell megjeleníteni az eredménykimutatásban. A Társaság által képzett 2019. év végi elhatárolást ezen költségre fel kell oldani, mely érinti a nyitómérleget és a teljes 2020. évi gazdasági évet.

d) Lízingek

A Társaság a magyar Számviteli törvény alatt az iroda bérleti díjakat az igénybevett szolgáltatások között mutatta ki. Az IFRS 16 standard értelmében a bérleti díjak lízingnek minősülnek, így a Társaságnak egy eszközhasználati jogot és egy lízingkötelezettséget kell megjelenítenie kezdeti értékeléskor a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásaiban. A követő értékelés során, az eredménykimutatásban az eszközhasználati jog értékcsökkenését, valamint a lízingkötelezettség kamatráfordítását kell kimutatnia.

e) Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége

A befektetési célú ingatlanokat a Társaság az IAS 40 standard értékelési szabályai közül valós értéken értékeli. A magyar számviteli szabályok alapján piaci értéken van kimutatva, de az értékelésből származó nyereség az IAS 40 standard szerint nem a tőkében, hanem az eredményben kerül elszámolásra. Az értékelésből származó nyereség abból adódik, hogy a könyv szerinti érték alacsonyabb, mint a készülségi fokkal korrigált valós érték.

f) GreenVillage Zrt. és F.Lloyd Ingatlan Zrt. beolvadása

2019-ben a GreenVillage Zrt. és a F.Lloyd Ingatlan Zrt. beolvadt a Társaságba. A magyar számviteli szabályok alapján beolvadáskor a két beolvadó cég eszközei átértékelésre kerültek, a nettó eszközérték valós értéke és a könyv szerinti érték különbözetének összege a tőketartalékban került elszámolásra. Az így keletkezett készlet értékvesztés a magyar számviteli szabályok szerint nem került elszámolásra, mivel a Társaság számviteli politikájában alkalmazta az összehatárhoz kötött értékvesztés megállapítását, ennek alkalmazását az IFRS standard nem engedi meg.

g) Kötvénykibocsátás elszámolási különbözet

A Társaság a 2020. évi kötvénykibocsátásból származó kamat kötelezettséget a magyar számviteli szabályok szerint fix ügyleti kamat összeggel számolja el a kamatráfordítások között, míg az IFRS 9 standard alkalmazásával Társaság döntése szerint amortizált bekerülési értéken tartja nyilván. Ezen kívül a magyar számviteli szabályok szerint a kibocsátás kezdeti költségei az eredményben ráfordításként kerülnek elszámolásra, az IFRS 9 pénzügyi instrumentumok standard szerint azonban a kötvény bekerülési értékének része.

Saját tőke megfeleltetési tábla:

	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
114/B. § (4) IFRS-ek szerinti saját tőke				
IFRS-ek szerinti jegyzett tőke		100 000	119 500	119 500
<i>Létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőkeinstrumentumnak minősül</i>				
114/B. § (4) d) Tőketartalék		7 277 183	9 207 683	9 207 683
<i>A saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, a tárgyévi nyereség / veszteség vagy a lekötött tartalék fogalmának</i>				
114/B. § (4) e) Eredménytartalék		1 562 120	3 442 568	4 911 125
<i>IFRS-ek szerinti egyedi pénzügyi kimutatásokban kimutatott, a korábbi évek felhalmozott és a tulajdonosok részére ki nem osztott nyereség, mely egyéb átfogó jövedelmet nem tartalmazhat (±)</i>				
<i>ebből átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő folytatódó tevékenységekre bemutatott tárgyévi nyereség / veszteség (-)</i>		<i>2 000 504</i>	<i>1 880 448</i>	<i>1 468 559</i>
<i>Visszavásárolt saját részvény</i>		<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-2 581 380</i>
Saját tőke összesen		8.939.303	12 769 751	11 656 928
	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
114/B. § (5) b) Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék:				
<i>Eredménytartalék (mely tartalmazza az utolsó egyedi pénzügyi kimutatásokkal lezárt üzleti év tárgyévi nyereségét / veszteségét is)</i>		1.562.120	3 442 568	4 911 125
<i>IAS 40 szerinti befektetési célú ingatlanok valós érték növelése miatt elszámolt, halmozott, nem realizált nyereség</i>		<i>-</i>	<i>-1 596 000</i>	<i>-2 026 568</i>
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék		1.562.120	1 846 568	2 884 557

2020. december 31-én nem volt különbség a pénz és pénzeszköz-egyenértékesek egyenlegében a magyar és az IFRS szabályozás között.

A magyar és IFRS szabályozás közötti elszámolási különbségek cash flow kimutatásra gyakorolt hatása:

Cash flow tábla:

2020.12.31.	Magyar	Különbség	IFRS
<i>adatok ezer Ft-ban</i>			
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás	-3.829.661	-7.415	-3.837.076
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás	-5.761.528	795	-5.760.733
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás	6.768.320	6.620	6.774.940
Összesen	-2.822.869		-2.822.869

Az üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlásból eredő különbség leginkább a magyar és IFRS közötti adózás előtti eredmény különbözetéből ered, melynek tételes levezetése a 2.2 megjegyzésben, az átfogó jövedelem egyeztetés résznél található.

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 időszakokra vonatkozó összehasonlító adatok újra megállapításával, amelyekben a hiba felmerült;

- vagy amennyiben a hiba a legkorábbi bemutatott időszak előtt következett be, a legkorábbi bemutatott időszakra vonatkozóan bemutatott eszközök és kötelezettségek, valamint a saját tőke nyitóegyenlegének újra-megállapításával.

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

Amennyiben a Társaság pénzügyi kimutatásainak elemeit visszamenőlegesen újra megállapítja, vagy ha a pénzügyi kimutatásaiban szereplő elemeket átsorolja, be kell mutatnia legalább három pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatást, legalább kettőt minden egyéb kimutatásból, valamint a kapcsolódó megjegyzéseket. A gazdálkodó egység a mérleget az alábbi időpontokra mutatja be:

- (a) a tárgyidőszak végére,
- (b) az előző időszak végére (amely megegyezik a tárgyidőszak kezdetével), valamint
- (c) a legkorábbi összehasonlító időszak kezdetére.

2.4. Új vagy módosított IFRS standardok

A közzétett, de még nem hatályos IFRS standardok az alábbiak:

- **IFRS 3 Üzleti kombinációk; IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések; IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő eszközök, valamint Éves Fejlesztések 2018-2020 (Módosítások)**
A módosítások a 2022 január 1-je és azt követő beszámolási időszak kezdetétől lépnek hatályba, a korábbi alkalmazás megengedett. Az IASB az IFRS standardok szűkkörű módosításait a következőképpen bocsátotta ki:
 - **Az IFRS 3 Üzleti kombinációk (Módosítások)** egy hivatkozást frissít az IFRS 3-ban Pénzügyi Beszámolási Fogalmi keretelveire anélkül, hogy megváltoztatná az üzleti kombinációkhoz tartozó számviteli követelményeket.
 - **Az IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések (Módosítások)** megtiltja a vállalatok számára, hogy levonják a rendeltetésszerű használatra való előkészítés során előállított eszköz értékesítési költségeinek összegét az ingatlanok, gépek és berendezések költségeinek összegéből. Ehelyett a vállalat ezen értékesítési bevételeket és a hozzájuk tartozó költségeket az eredményben számolja el.
 - **IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő eszközök (Módosítások)** pontosítja, hogy mely költségeket tartalmazhatja a szerződés teljesítési költségeinek összege, annak értékelése céljából, hogy egy szerződés hátrányos-e.
 - **A 2018-2020-as Éves Fejlesztések** kisebb módosításokat tesznek az IFRS 1 Nemzetközi Számviteli Standardok első alkalmazása, IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok, IAS 41 Mezőgazdaság és az Illusztratív példák az IFRS 16 Lízingek standardhoz kapcsolódóan.
- **IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: Hosszú vagy rövid lejáratú kötelezettségek besorolása miatti módosítás**
A módosítások eredetileg 2022 január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra vonatkoznak, a korábbi alkalmazás megengedett. A Covid-19 világjárványra reagálva azonban a Tanács egy évvel 2023 január 1-jére elhalasztotta a hatályba lépést, hogy a társaságoknak több időt biztosítson a módosításokból eredő besorolási változtatások végrehajtására.

A módosítások célja, hogy segítsék a követelmények alkalmazásának következetességét azáltal, hogy segítik a cégek döntését annak meghatározásában, hogy a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a bizonytalan teljesítési időponttal rendelkező adósságok és egyéb kötelezettségeket rövid vagy hosszú lejáratúként szükséges besorolni. A módosítások hatással vannak a

kötelezettségek megjelenítésére a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban és nem változtatnak meg létező követelményeket eszközök és kötelezettségek, bevételek vagy ráfordítások mérésére vagy azonosítására, sem azon információkat, amelyeket a társaságok közzétesznek ezekről a tételekről. Továbbá a módosítások tisztázzák az adósság besorolási követelményeket, melyeket a saját tőkeinstrumentumot kibocsátó társaság rendez.

2021 novemberben a Tanács kiadott egy kitétségi tervezetet, mely tisztázza, hogyan kell kezelni azokat a kötelezettségeket, amelyek olyan kovenánsoktól függenek, melyeket be kell tartani a jelentéstételi időszakot követő időpontban. A Tanács főleg szűk hatókörben javasol módosításokat az IAS 1-ben, amelyek gyakorlatilag visszafordítják a 2020-as módosításokat, melyek előírják a gazdálkodó egységeknek, hogy rövid lejáratúként soroljanak be, olyan kötelezettségeket, amelyek kovenánsokhoz köthetőek és a beszámolási időszakot követő 12 hónapon belül teljesítendőek, amennyiben ezek a megállapodások a beszámolási időszak végén nem teljesülnek.

Ehelyett a javaslatok előírnák az alanyok számára, hogy külön jelenítsenek meg minden olyan kovenánsokhoz tartozó, hosszú lejáratú kötelezettséget, melyet a beszámolási időszak végét követő 12 hónapon belül kell teljesíteni. Továbbá, ha az alanyok nem tesznek eleget ezen jövőbeli kovenánsoknak a beszámolási időszak végén, további közzétételekre van szükség. A javaslatok a 2024 január 1-jén illetve az azt követő beszámolási időszakban lépnek hatályba és visszamenőlegesen is alkalmazni kell az IAS 8-nak megfelelően, míg a korai alkalmazás megengedett. A Tanács halasztást javasolt a 2020. évi módosítások hatályba lépésének időpontjára, így az alanyoknak nem kötelező megváltoztatni a jelenlegi gyakorlatot mielőtt a módosítások hatályba lépnének. Ezeket a módosításokat, ideértve az ED javaslatokat még nem fogadta be az EU.

- **IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása és IFRS Alkalmazási Útmutató 2: Számviteli politikák közzététele (Módosítások)**

A módosítások a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves időszakokra érvényesek, a korábbi alkalmazás megengedett. A módosítások iránymutatást adnak a lényegességi megítélésnek a számviteli politika közzétételeire vonatkozó alkalmazásához. Az IAS 1 módosításai különösen a „jelentős” (significant) számviteli politikák közzétételeire vonatkozó követelményt váltják fel a „lényeges” (material) számviteli politika közzétételeire vonatkozó kötelezettséggel. Ezenkívül útmutatást és szemléltető példákat ad az Alkalmazási útmutatóban, hogy segítsék a lényegesség fogalmának alkalmazását a számviteli politika közzétételeivel kapcsolatos döntések meghozatalakor. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

- **IAS 8 Számviteli politikák, Számviteli becslések és hibák változásai: Számviteli becslések meghatározása**

A módosítások 2023. január 1-jén és az azt követő periódusokra vonatkozóan lépnek hatályba az előzetes alkalmazás megengedett és alkalmazható a számviteli politikák és számviteli becslések változtatására, melyek az adott időszak kezdetén vagy azt követően következtek be. A módosítások bevezetik egy új számviteli becslés fogalmát, meghatározott pénzüsszegek mérési bizonytalanságoknak való kitétséggel kapcsolatban a pénzügyi kimutatásban. A módosítások azt is tisztázzák, hogy mik a változások a számviteli becslésekben, valamint ezek, hogyan térnek el a számviteli politikai változásoktól és a hibák kijavításától. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

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

2.5. Jelentős számviteli becslések és feltételezések

Az egyedi 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 Társaság által alkalmazott számviteli politikákat.

Az üzleti tevékenységekben rejlő bizonytalanságok következtében az egyedi pénzügyi kimutatások számos tétele nem mérhető pontosan, hanem csak becslhető. 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 Társaság az alábbi területeket azonosította, ahol jelentős becsléseket és feltételezéseket alkalmaz. További információk az egyes területekről, az alaposabb megfontolást igénylő vagy összetettebb kérdésekről 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 Társaságnak csak fejlesztés alatt nem álló befektetési célú ingatlana van, melynek a (completed investment property) valós értéke az IFRS 13 értékelési technikák közül a jelenérték-technikával (DCF modell) kerül meghatározásra.

Készletek nettó realizálható értéke (NRV)

A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték (NRV) közül az alacsonyabbikon kerülnek bemutatásra. A Társaság év végén 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 valós érték, akkor értékvesztés kerül elszámolásra.

2020-ban a Társaság 122.909 ezer forint, 2021-ben további 256.870 ezer forint értékvesztést számolt el a készletekre.

Részesedések értékelése

A Társaság számviteli politikai döntésének értelmében egyedi pénzügyi kimutatásában befektetéseit bekerülési értéken tartja nyilván.

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 a Társaság funkcionális pénzneme a magyar forint (Ft). A Társaság pénzügyi kimutatásai magyar forintban (Ft) készültek, amely egyben a prezentálási pénzneme és ezer forintra kerekítve kerülnek bemutatásra.

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

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

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

2.6.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

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

A Társaság forgóeszközként sorol be egy adott eszközt, ha:

- várhatóan a szokásos működési ciklus alatt realizálódik, megtérül, vagy
- ezen időszak alatt értékesítése, felhasználása megtörténik, vagy
- elsősorban kereskedési célra vagy rövidtávra történt a beszerzése, és a mérleg fordulónapját követő 12 hónapon belül értékesítik, felhasználják, vagy
- a készpénz, pénzeszköz-egyenértékes, amelynek felhasználásában a Társaság nincs korlátozva.

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

A Társaság rövid lejáratúként sorol be egy kötelezettséget, ha:

- várhatóan a szokásos működési ciklus alatt megtörténik a kiegyenlítés, vagy
- elsősorban kereskedési céllal tartják, vagy
- teljesítése a mérleg fordulónapját követő 12 hónapon belül megtörténik, vagy
- a gazdálkodónak nincs feltétel nélküli joga ahhoz, hogy a fordulónapját követő 12 hónapot követően rendezze a kötelezettséget.

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

A Társaság a halasztott adóköveteléseket befektetett eszközként mutatja ki.

2.6.3. Részesedések

Az IAS 27 – Egyedi pénzügyi kimutatások standard szabályozza a leányvállalatokban, közös vezetésű vállalkozásokban és társult vállalkozásokban lévő befektetések elszámolását.

A standard alapján a Társaság megválaszthatja, hogy hogyan kívánja értékelni a társult, közös vezetésű és leányvállalatokban lévő befektetéseit:

- bekerülési értéken: bekerüléskori IFRS szerinti könyv szerinti értéken
- valós értéken az IFRS 9- Pénzügyi instrumentumok standard alapján;
- tőkemódszer segítségével az IAS 28 Társult és közös vezetésű vállalkozásokban lévő befektetések standard alapján.

A Társaság a leányvállalataiban lévő befektetéseit bekerülési értéken értékeli. A Társaság évente értékvesztési tesztet készít a befektetések értékére és amennyiben szükséges és a saját tőkéjük könyv szerinti értéke magasabb, mint piaci tőkeértéke, elszámolja az értékvesztést.

A Társaságnak 9 társaságban van 100%-os részesedése a fordulónapon. Ezeket a részesedéseket a jelen egyedi IFRS beszámolóban az IAS 27 alapján mutatja ki.

A részesedések értékét és értékelését, valamint a leányvállalatok összetételét a 3.3 magyarázat tartalmazza.

2.6.4. Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanokként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt bérbeadási vagy tőkefelértékelődési, vagy mindkét céllal tart a Társaság, és nem későbbi értékesítés vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn. A befektetési célú ingatlanokat minden esetben bérbeadási céllal tartja a Társaság az IAS40 standard szerint.

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

A megjelenítést követően a Társaság valósérték-modellt alkalmaz a befektetési célú ingatlanok követő értékelésekor. A valós érték meghatározásakor a Társaság 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 Társaság a befektetési célú ingatlan valós értékében bekövetkező változásból eredő bármely nyereséget vagy veszteséget azon időszak eredményében számolja el, amelyben az keletkezik.

A Társaság tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi el. Minden év december 31-ére vonatkozóan 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 megközelítés) közül a Társaság az ingatlanok piaci értékét a jövedelem alapú megközelítéssel (diszkontált cash flow alapú módszer, továbbiakban „DCF”) kerül meghatározásra.

Átsorolás:

A Társaság 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. Ha a Társaság úgy dönt, hogy fejlesztés nélkül idegeníti el a befektetési célú ingatlant, akkor az ingatlant továbbra is befektetési célú ingatlanokként kezeli annak kivezetéséig (pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból történő eltávolításáig), és nem kezeli azt készletként.

2.6.5. Készletek

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

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

A Társaság 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 alacsonyabbik értéken kell értékelni.

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

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

2.6.6. Hitelfelvételi költségek

A Társaság 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 társaságnál felmerült kamat és egyéb költségek.

A minősített eszköz olyan nem pénzeszköz, amelynek a használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozása szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe. A Társaság a minősített eszközök besorolása szempontjából jelentősnek minősíti, ha legalább 6 hónap kell az eszköz használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozásához.

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

A hitelfelvételi költségek aktiválását azokra a hosszabb időszakokra, amelyekben az aktív fejlesztés szünetel, fel kell függeszteni.

A hitelfelvételi költségek aktiválását be kell fejezni, amikor lényegileg befejeződnek mindazok a tevékenységek, amelyek az eszköz tervezett használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozásához szükségesek.

A Társaságnak kötvénytartozásai 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.

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 eszközök a bekerülést követően három értékelési kategóriába sorolhatók:

- amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök (AC)
- valóban értéken értékelendő eszközök az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVTOCI)
- valóban értéken értékelendő eszközök eredménnyel szemben (FVTPL)

A pénzügyi eszközök kezdeti megjelenítése valós értéken történik. Az amortizált bekerülési értéken értékelt- és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök értékelésénél a tranzakciós költségeket is figyelembe kell venni a kezdeti megjelenítéskor, míg az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközöknél a tranzakciós költségeket a felmerülésük pillanatában az eredmény terhére el kell számolni.

A Társaság a pénzügyi eszközöket amortizált bekerülési értéken értékeli, amennyiben mindkét alábbi feltétel teljesül:

- 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.

A Társaság értékvesztést csak az amortizált bekerülési értéken értékelt és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök esetében számolhat el.

Általános megközelítésként a Társaságnak 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. Lásd a 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 Társaság azonosít korlátozottan felhasználható pénzeszközt (ilyen a Társaságnál jellemző 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 Társaság.

2.6.7.2 Vevőkövetelések

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 Társaságnak azokat az IFRS 15 standardban meghatározott ügyleti áron kell értékelnie.

A Társaság a vevőkövetelésekre, mint az IFRS 15 standard hatálya alá tartozó tranzakciókból származó követelésekre az IFRS 9 standard által megengedett egyszerűsített megközelítést alkalmazza.

A teljes élettartam alatt várható veszteség meghatározását értékvesztés mátrix segítségével végzi. Az értékvesztés mátrix a Társaság 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 Társaság a múltban megfigyelt nemfizetési adatokat és a jövőbe tekintő becsléseket minden fordulónapon felülvizsgálja.

Értékvesztési mátrix:

A Társaság a pénzügyi eszközeire (vevők, egyéb követelések, lízingkövetelések és szerződéses eszközök) az alábbi értékvesztés mátrixot alkalmazza:

	Esedékes napok				
	Nem esedékes	1-365 nap között értékhatár nélkül	365 napon túli 1.000.000 Ft-2.000.000 Ft között	365 napon túli 2.000.000 Ft felett	5 éven túl értékhatár nélkül
Várható hitelezési veszteség mértéke (%)	0,01	0,01	50	100	100

2.6.8. Pénzügyi kötelezettségek

A Társaság a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában pénzügyi kötelezettségként mutatja ki:

- kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségeket
- szállítókat és egyéb rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségeket
- beruházási és fejlesztési hiteleket
- kapott kölcsönöket
- egyéb banki folyószámlahiteleket

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

A pénzügyi kötelezettség kezdeti megjelenítésekor a Társaság valós értéken értékeli.

Amennyiben a pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értéken van értékelve, úgy a Társaság csökkenti a valós értéket azon tranzakciós költségekkel, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség kibocsátásának vagy megszerzésének tulajdoníthatók.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelendő pénzügyi kötelezettségek esetén a tranzakciós költségeket a felmerülésük pillanatában az eredmény terhére kell elszámolni.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Társaság kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti megjelenítésekor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek minősített.

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.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek esetén a pénzügyi kötelezettségek a beszámolási időszak végén valós értéken vannak kimutatva. Minden nyereséget vagy veszteséget, mely valósérték különbözetből származik az eredményben kell elszámolni.

A Társaság a pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken értékeli.

2.6.9. Céltartalékok

A Társaság akkor képez céltartalékot, ha:

- a Társaságnak egy múltbeli esemény következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelme áll fenn;
- valószínű, hogy a kötelem teljesítéséhez gazdasági hasznokat megtestesítő erőforrások kiáramlására lesz szükség;
- a kötelem összegére megbízható becslés készíthető.

A Társaság nem képez céltartalékot jövőbeli veszteségekre, kivéve, ha azok a veszteségek hátrányos szerződésekhez kapcsolódnak.

A céltartalék képzését a céltartalék képzés alapjául szolgáló eseménynek megfelelő soron számolja el az eredménykimutatásban.

A Társaság a céltartalékot minden egyes beszámolási időszak végén felülvizsgálja, és úgy helyesbíti, hogy azok a mindenkori legjobb becslést tükrözzék. Amennyiben a pénz időértékének hatása jelentős, a céltartalék összegeként a kötelezettség rendezéséhez várhatóan szükséges ráfordítások jelenértékét veszi figyelembe. Ha már nem valószínű, hogy a kötelem teljesítéséhez gazdasági hasznokat megtestesítő erőforrások kiáramlására lesz szükség, a céltartalékot feloldja.

A Társaság nem képez céltartalékot a bizonyosságot nyújtó garanciális kötelezettségeire, mert a kivitelező vállal garanciát az elkészült ingatlanokért, mely az adásvételi szerződés egy külön pontjában kerül rögzítésre. A Társaságnál nem képzett céltartalékot sem tárgyévben, sem az összehasonlító időszakban.

Függő követelés és kötelezettség

A Társaság a függő követelést és kötelezettséget nem jeleníti meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásaiban, hanem azokat közzéteszi a beszámolóban, mint mérlegen kívüli tételek.

Függő kötelezettség az olyan lehetséges kötelem, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Társaság ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése vagy be nem következése erősíti meg; vagy olyan meglévő kötelem, amely múltbeli eseményből származik, de nem került kimutatásra, mert nem valószínű, hogy a kötelem kiegyenlítése gazdasági hasznot megtestesítő erőforrások kiáramlását igényli; vagy a kötelem összege nem mérhető megfelelő megbízhatósággal.

Függő követelés olyan lehetséges eszköz, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Társaság ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése vagy be nem következése erősíti meg.

2.6.10. Lízingek

Annak a meghatározásához, hogy egy ügylet lízingnek minősül-e vagy tartalmaz-e lízinget, a Társaság a megállapodás lényegét vizsgálja az ügylet kezdetekor. A szerződés lízing, vagy lízinget tartalmaz, ha egy időszak tekintetében ellenérték fejében a lízingbeadó átadja a jogot egy azonosított eszköz használatának ellenőrzése felett a lízingbe vevőnek. A használati periódus alatt a lízingbe vevő jogai:

- Irányítja az azonosítható eszköz használatát (meghatározza hogyan és milyen célból használja azt) és
- Megszerzi az összes gazdasági hasznot annak irányításából

A Társaság a lízing futamidejét a lízing fel nem mondható időszakaként határozza meg, az alábbiak figyelembevételével együtt:

- Lízinghosszabbítási opció által lefedett időszak, ha az valószínűleg lehívásra kerül

- Lízingmegszüntetési opció által lefedett időszak, ha az valószínűleg nem kerül lehívásra

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

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

Társaság, mint Lízingbe vevő

A Társaság a székhelyeül is szolgáló ingatlant (irodát) bérlí az egyik leányvállalatától.

Társaság, mint Lízingbeadó

A lízing minősítése a lízing kezdetekor történik.

A lízingminősítés azon alapul, hogy a lízingelt eszköz tulajdonlásával járó kockázatok és hasznok milyen mértékben tartoznak a lízingbeadóhoz vagy a lízingbe vevőhöz.

Az, hogy egy lízing pénzügyi vagy operatív lízing-e, az ügylet tényleges tartalmától, és nem a szerződés formájától függ. Példák olyan helyzetekre, amelyek önmagukban vagy kombinációban szokásosan a lízing pénzügyi lízingként történő minősítéséhez vezetnek:

- a) a lízing futamidejének végén a lízing tulajdonjogát átadja a lízingbe vevőnek;
- b) a lízingbe vevőnek opciója van az eszköz megvásárlására olyan áron, amely az opció lehívhatóvá válásának időpontjában érvényes valós értékhez képest megfelelően alacsony ahhoz, hogy a lízing kezdetekor észszerűen biztos legyen, hogy az opciót le fogják hívni;
- c) a lízing futamideje lefedi a lízingelt eszköz gazdasági élettartamának jelentős részét, még akkor is, ha a tulajdonjog nem száll át;
- d) a lízing kezdetekor a minimális lízingfizetések jelenértéke kiteszi legalább a lízingelt eszköz valós értékének lényegileg az összességét; továbbá
- e) a lízingelt eszközök annyira speciális jellegűek, hogy jelentősebb változtatás nélkül csak a lízingbe vevő tudja azokat használni.

Azon esetek jellemzői, amelyek önmagukban vagy valamilyen kombinációban szintén ahhoz vezethetnek, hogy egy lízing pénzügyi lízingnek minősül, a következők:

- a) ha a lízingbe vevő felmondhatja a lízinget, a lízingbeadónak a felmondással kapcsolatos veszteségeit a lízingbe vevő viseli;
- b) a maradványérték valós értékének ingadozásaiból származó nyereség vagy veszteség a lízingbe vevőt illeti (pl. olyan bérletidj-engedmény formájában, amely a futamidő végén egyenlő lesz az értékesítés bevételének nagy részével); továbbá
- c) a lízingbe vevő egy további időszakra folytathatja a lízinget olyan lízingdíjért, amely lényegesen alacsonyabb a piaci lízingdíjnál.

Pénzügyi lízing

A lízingbeadónak a pénzügyi lízing keretében tartott eszközöket ki kell vezetni a könyvekből, mely kivetés megjelenik a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásukban, és ezzel egy időben követelést szükséges szerepeltetni a nettó lízingbefektetéssel azonos összegben.

A pénzügyi bevétel elszámolásának olyan eloszlásban kell történnie, amely a lízingbeadónak a fennmaradó nettó pénzügyi lízing befektetésére állandó időszaki megtérülési rátát tükröz.

A Társaságnak nincs pénzügyi lízing konstrukcióban bérbeadott ingatlana.

Operatív lízing

A lízingbeadóknak az operatív lízingekben szereplő eszközöket a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásaikban azok jellegének megfelelően kell bemutatniuk.

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 lízingbeadónak közzé kell tennie operatív lízingek esetén:

- a) a lízingbeadó lízingtevékenységeinek jellegét
- b) a mögöttes eszközökben megtartott jogokkal kapcsolatos kockázat lízingbeadó általi kezelésének módját. A lízingbeadónak közzé kell tennie különösen a mögöttes eszközökben megtartott jogokra vonatkozó kockázatkezelési stratégiáját, ideértve a kockázat csökkentéséhez általa használt eszközöket is. Ilyen eszköz lehet például a visszavételi megállapodás, a maradványérték-garancia vagy a meghatározott korlát feletti használatért felszámított változó lízingdíj.
- c) A lízingbeadónak közzé kell tennie lízingdíjainak lejárat elemzését, legalább az első öt év mindegyike és a hátralévő évek összessége tekintetében bemutatva az éves alapon követelt diszkontálatlan lízingdíjakat.

A Társaságnak 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, kivéve a függő bevételt, amely akkor kerül elszámolásra amikor felmerül.

Az operatív lízing szerződés megkötése és lebonyolítása során felmerülő kezdeti közvetlen költségek a lízing futamideje alatt költségként kerülnek elszámolásra a lízingbevétellel azonos alapon.

A Társaság két helyen azonosította magát, ahol operatív lízing konstrukcióban mint Lízingbeadó szerepel.

A Paskal Rose Lakóparkban még el nem adott, tulajdonában lévő 21 db garázs beállóhelyet adja bérbe határozatlan időre, fix havi díj mellett, melyek havonta előre, az adott hónap 8. napjáig kerülnek számlázásra.

Ezen kívül a Társaság adja bérbe a Mystery Hotelt egy üzemeltető Kft-nek 5 éves határozott időtartamra. A bérleti díjjal és a bérlőnek nyújtott szolgáltatásokkal kapcsolatos követelések 3 hónapra, negyedévente előre kerülnek számlázásra, és jellemzően a negyedév utolsó hónapjának 25. napjáig, decemberben a 20. napjáig esedékesek.

2020-ban nem volt jelentős a fenti lízing tevékenységből származó eredmény, mivel a Mystery Hotel bérbeadása csak 2020. december végén kezdődött.

2.6.11. Szerződéses kötelezettségek

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

A Társaság 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 Társaság a szerződéses kötelezettségeket külön prezentálja a hosszú- és rövid lejáratú kötelezettségek között.

2.6.12. Jövedelemadó

A társasági adófizetési kötelezettsége tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

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

Magyarországon a 2021. és 2020. évi társasági adóalapra 9%-os adókulcsot kell alkalmazni.

A halasztott adó jellemzően akkor keletkezik, amikor egy tétel az egyedi pénzügyi kimutatásokban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és adókövetelés mértéke tükrözi a Társaságnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

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

A tárgyévi és halasztott adó az eredménykimutatásban ráfordításként vagy bevételként kerül megjelenítésre, kivéve az alábbi eseteket:

- A Társaság közvetlenül a saját tőke terhére vagy javára számolja el az olyan tényleges és halasztott adókat, melyek elszámolása ugyanabban, vagy egy másik időszakban közvetlenül a saját tőke terhére vagy javára történne.
- A Társaság közvetlenül az átfogó eredményben számolja el az olyan tényleges és halasztott adókat, melyekhez tartozó tételek elszámolása ugyanabban, vagy egy másik időszakban közvetlenül az egyéb átfogó eredmény terhére vagy javára kerültek elszámolásra.

A halasztott adó eszközök és adókötelezettségek nettósítására akkor van lehetőség, ha a Társaságnak törvény által biztosított joga van ahhoz, hogy a tényleges adóköveteléseit beszámítsa a tényleges adókötelezettségeivel szemben.

A Társaság a halasztott adóköveteléseket és adókötelezettségeket az egyéb adóköveteléseitől és adókötelezettségeitől elkülönítve mutatja be külön soron.

A SZIE/SZIT átalakulás miatt a Társaságnak a jövőben sem várható adófizetési kötelezettsége normál üzletmenet során.

2.6.13. Osztalék

A Társaság 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 függő kötelezettségek nem szerepelnek az egyedi pénzügyi kimutatások részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, mivel azok (még) nem felelnek meg a megjelenítési kritériumoknak. Ezek a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A függő követelések hasonlóan nem szerepelnek az egyedi pénzügyi kimutatások részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerülnek.

A Társaság a jelen egyedi pénzügyi kimutatásokban nem jelenített meg ezekkel kapcsolatban tételeket és céltartalékot sem képzett.

2.6.15. Értékesítés árbevétele

A Társaság legfőképpen lakóépületekben történő 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, teljesítési kötelmet szerez a vevőkkel kötött egyedi szerződésekben foglaltak alapján.

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

A Társaság 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 kötelmeket,
3. lépés: meghatározza az ügyleti árat,
4. lépés: hozzáallokálja az ügyleti árat a szerződésben szereplő kötelmekhez,
5. lépés: elszámolja a bevételt a teljesítési kötelmek teljesülésével azonos időben.

Az *IFRS 15* standard értelmében a Társaságnak akkor kell a bevételt megjelenítenie, amikor az ígért árut vagy szolgáltatást átadja a vevőnek a megállapodott áron, és kielégíti a teljesítési kötelmet. Az eszköz átadottnak minősül, amikor a vevő ellenőrzést szerez felette. A Társaság 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 Társaság akkor számolja el az értékesítés árbevételét, ha az ingatlan birtokbaadása megtörténik (az ellenérték, a vételár teljes mértékben megfizetésre került, illetve, amikor a vevő birtokba vette az ingatlant).

A Társaságnak a vevői szerződés megkötésével kapcsolatos járulékos költségeket eszközként kell megjelenítenie, ha számít e költségek megtérülésére. A szerződéskötés járulékos költségei olyan költségek, amelyek a vevői szerződés megkötésével kapcsolatban merülnek fel a gazdálkodó egységnél, és a szerződés megkötése nélkül nem merülnének fel (ilyen például az értékesítési jutalék, ügyvédi költségek). Az olyan szerződéskötési költségeket, amelyek a szerződés megkötése nélkül is felmerülnének, felmerüléskor ráfordításként kerülnek megjelenítésre, kivéve, ha a szerződéskötés elmaradása esetén is kifejezetten felszámíthatók a vevőnek.

Az áruk és szolgáltatások átvételük és felhasználásuk időpontjában eszköznek minősülnek, még ha csak pillanatnyilag is. Az eszköz feletti ellenőrzés az eszköz hasznosítására és lényegében az eszközből származó fennmaradó hasznok egészének megszerzésére való képességet jelenti. Az ellenőrzés magában foglalja más gazdálkodó egységeknek az eszköz felhasználásában és az eszköz hasznainak megszerzésében való megakadályozására való képességet is. Az eszköz hasznai a potenciális cash flow-k, amelyeket közvetlenül vagy közvetve számos úton lehet megszerezni.

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

Az ügyleti, tranzakciós ár azon ellenértékösszeg, amelyre a Társaság 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 Társaságnak a vevőkkel kötött szerződéseiben ígért ellenérték fix összegként van meghatározva.

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

Szerződés megszerzésének költségei

A Társaság 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 Társaságnak 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 Társaság 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.

2.6.18. Igénybevett szolgáltatások értéke

Az igénybevett szolgáltatások közé sorolandók a tevékenység során igénybe vett szolgáltatások költségei, beleértve marketing költségek, ügyviteli szolgáltatások, anyagjellegű szolgáltatások, 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 bekerülési értékei.

2.6.20. Egyéb szolgáltatások értéke

Az egyéb szolgáltatások értéke közé sorolandók a hatósági díjak, 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 munkabéreként fizetnek ki. Magába foglalja a felsorolt tételekre fizetett járulékokat is.

A rövid távú munkavállalói juttatások olyan (a végkielégítéstől eltérő) munkavállalói juttatások, amelyek teljes mértékben esedékessé válnak annak az időszaknak a lezárását követő 12 hónapon belül, amelyben a munkavállaló a kapcsolódó munkát elvégezte. Ilyenek lehetnek például a fordulónaptól számított 12 hónapon belül esedékes bónuszok és a havi bérek.

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.

2.6.21. Értékcsökkenés és amortizációs leírás

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

A Társaság ugyanitt mutatja ki a lízing miatt pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában felvett eszközhasználati-jog értékcsökkenését.

2.6.23. Egyéb működési bevételek és ráfordítások

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

2.6.24. Pénzügyi eredmény

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

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

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

- követelések, kötelezettségek kiegyenlítésekor elszámolt árfolyamnyereség /vesztés;
- a mérleg fordulónapi átértékelés árfolyamváltozásból adódó nyereség/vesztés:
 - devizában nyújtott kölcsönök és hitelek átértékelése;
 - vevő- és szállítóállomány átértékelése;
 - 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 árfolyamváltozásból adódó nyereség/vesztés a Társaság nettó módon mutatja ki az eredménykimutatásában.

2.6.25. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó eredményt úgy számítjuk ki, hogy a Társaság 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 (ideértve az eszközhasználati jogot)

adatok ezer Ft-ban	Immateriális javak	Egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek	Eszközhasználati-jog	Összesen
Nyitó bruttó érték				
2020. január 1-én	476	12	3.335	3.823
Növekedések	800	-	2.749	3.549
Átsorolások	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-9.419	-9.419
Záró bruttó érték				
2020. december 31-én	1.276	12	6.084	7.372
Növekedések	-	1.320	-	1.320
Átsorolások	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-
Záró bruttó érték				
2021. december 31-én	1.276	1.332	6.084	8.692
Nyitó halmozott értékcsökkenés				
2020. január 1-én	473	12	834	1.319
Értékcsökkenés elszámolása	43	-	1.707	1.750
Értékesítés	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-1.112	-1.112
Záró halmozott értékcsökkenés				
2020. december 31-én	516	12	1.429	1.957
Értékcsökkenés elszámolása	160	355	2.383	2.898
Értékesítés	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-
Záró halmozott értékcsökkenés				
2021. december 31-én	676	367	3.812	4.855
Záró nettó érték 2019.				
december 31-én	3	0	2.502	2.505
Záró nettó érték				
2020. december 31-én	760	0	4.655	5.415
Záró nettó érték 2021.				
december 31-én	600	965	2.272	3.837

A Társaság az immateriális javak között a számlázó programot, egy dokumentumkezelő rendszert és egy saját weblapot mutat ki.

A tárgyi eszközöknél az operatív lízinghez kapcsolódó eszközhasználati-jog és számítástechnikai eszközök kerülnek bemutatásra. Az eszközhasználati jog a Társaság irodabérlését tartalmazza.

IAS38: A 2.898 eHUF amortizáció (2020-ban 1.750 eHUF) az eredménykimutatásban az értékcsökkenési leírás között szerepel.

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

3.2. Befektetési célú ingatlanok

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Befektetési célú ingatlanok
Nyitó érték 2020. január 1-én	-
Növekedések	5.100.000
Átsorolás készletekről	-
Valós érték különbözet	1.596.000
Záró érték 2020. december 31-én	6.696.000
Növekedések	-
Átsorolás készletekről	-
BCI-ből átsorolás készletre	-
Valós érték különbözet	430.568
Záró érték 2021. december 31-én	7.126.568

A Társaság a befektetési célú ingatlanok között a tulajdonában lévő Mystery Hotelt tartja nyilván, mivel azt bérbeadási céllal tartja és amelyet a megjelenítést követően az IAS40 szerint valós értéken értékel.

A Társaság, mint lízingbeadó azonosította magát operatív lízing keretében, melynek további közzétételei a 2.6.4 megjegyzés alatt található.

Az ingatlan 2021. december 31-i valós értéke a Colliers Magyarország Kft., a 2020. december 31-i valós értéke a TREVISO Mérnöki Iroda Kft. független értékbecslő által végzett értékeléseinek 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 a jövedelem alapú megközelítés (DCF) alapján kerül meghatározásra.

A Társaság befektetési célú ingatlanainak valós értékelése 2020. december 31-én és 2021. december 31-én az alábbiak szerint alakult:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>					
2020. 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 különbözet nyereség (+) / veszteség (-)
Mystery Hotel	-	-	6.696.000	6.696.000	1.596.000
Összesen	-	-	6.696.000	6.696.000	1.596.000

<i>adatok ezer Ft-ban</i>					
2021. 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 különbözet nyereség (+) / veszteség (-)
Mystery Hotel	-	-	7.126.568	7.126.568	430.568
Összesen	-	-	7.126.568	7.126.568	430.568

2020.december 31-én a befektetési célú ingatlanok valós értéke 6.696.000 ezer forint volt. 2020-as üzleti évben a befektetési célú ingatlanok valós érték különbözetéből eredő nyereség 1.596.000 ezer forint volt.

2021. december 31-én a befektetési célú ingatlanok valós értéke 7.126.568 ezer forint volt. 2021. év során a befektetési célú ingatlanok valós érték különbözetéből eredő nyereség 430.568 ezer forint volt.

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 Társaság, mely alkalmas arra, hogy az ingatlan hasznosítása során potenciálisan elérhető jövedelmeket megfelelően modellezze, amely egy ilyen befektetési típusú ingatlan esetében az irányadó.

A piaci összehasonlító alapú módszer alkalmazhatóságát ebben az esetben a Társaság elvetette, mert a megvalósult releváns tranzakciók meglehetősen hiányosak, illetve csak számos, akár jelentős korrekciós tényező alkalmazása mellett lehetett volna becsülni a tárgyi ingatlan értékét.

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

A Társaság a Mystery Hotel kihasználtsága függvényében érzékenységvizsgálatot nem készít, mert a szerződésben meghatározott bérleti díjak a kihasználtsággal nincsenek összefüggésben.

A befektetési célú ingatlanok valós értéke és az érzékenység vizsgálat eredményeit az alábbi táblázat tartalmazza:

adatok ezer Ft-ban Mystery Hotel

Értékbecslési módszer	Nettó jelenérték számításán alapuló módszer
Mérlegbesorolás	Befektetési célú ingatlan
Valós érték	7.126.568
Hozam érzékenység	
0,25%	-63.833
-0,25%	64.568
Bérleti díj érzékenység	
5%	50.985
-5%	-50.985

Az érzékenység vizsgálat során eltekintettünk a COVID-19 járvány által okozott piaci zavaroktól és 2025-ben esedékes szerződés lejáratára miatt a normál piaci körülményeket feltételeztük. Piaci szaktudás

alapján, valamint a szállodapiac várható teljesítményére vonatkozóan figyelembe vettük a szálloda várható teljesítményét, a gazdasági élettartama során várható működési teljesítményét, azonban figyelmen kívül hagytunk olyan tényezőket, amelyek abnormális kereslet vagy kínálati helyzetet teremtenének, vagy egyszerű körülmények, amelyek az átlagostól eltérnek.

A szálloda stabilizált működési éveire vonatkozóan 78%-os kihasználtsággal kalkulált a Társaság, amely megegyezik az elmúlt COVID előtti időszak 3 év átlagával és a versenytársak 5 éves átlagos kihasználtságával. Költségek vizsgálata során adminisztratív és általános költségekkel, marketing és értékesítési költségekkel, energia és közmű költségekkel (melyet a bérlő fizet), menedzsment díjjal, turizmust terhelő adókkal, valamint ingatlanüzemeltetési és karbantartási költségekkel számoltunk a fix (étel, italfogyasztás, szobakiadások, spa és wellness költségek) költségeken kívül.

3.3. Részesedések

A Társaság, mint Anyavállalat, a fordulónapon az alábbi részesedésekkel rendelkezik, mely részesedések egyaránt 100%-os leányvállalatai. 2021. évi fordulónapon a Társaságnak 9 leányvállalata van, 2020. évi fordulónapon 6 leányvállalata volt, egyéb részesedése, társult vállalkozása, közös vezetésű vállalata nincsen.

Az alábbi táblázat tartalmazza a részesedések értékét a tárgyévben és az összehasonlítható időszakban:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Részesedések értéke	9.025.000	9.685.728	11.486.844
Összesen	9.025.000	9.685.728	11.486.844

2020-ban a Társaság egy, 2021-ban három új leányvállalattal bővült, így az összehasonlítható időszakokban az alábbiak szerint alakultak a részesedések:

Leányvállalat megnevezése	Tulajdoni hányad	Tevékenység	<i>adatok eFt-ban</i>		
			Könyv szerinti érték 2020.01.01.	Könyv szerinti érték 2020.12.31.	Könyv szerinti érték 2021.12.31.
Alhambra 36 Invest Kft.	100%	Ingatlan értékesítés	1.805.000	1.805.000	1.798.086
Bryce 42 Invest Kft.	100%	Ingatlan értékesítés	1.605.000	1.605.000	1.598.295
Catanum Invest Kft.	100%	Ingatlan értékesítés	-	-	695.971
Dessewffy Investment Kft.	100%	Ingatlan bérbeadás	-	660.728	660.728
Dorozsmai Ingatlan Kft.	100%	Ingatlan értékesítés	-	-	450.000
Filemon Invest Kft.	100%	Ingatlan értékesítés	-	-	696.825
Pasadena 53 Invest Kft.	100%	Ingatlan értékesítés	2.205.000	2.205.000	2.197.719
Sedona 38 Invest Kft.	100%	Ingatlan értékesítés	1.605.000	1.605.000	1.598.327
Sevilla 47 Invest Kft.	100%	Ingatlan értékesítés	1.805.000	1.805.000	1.790.893
Összesen			9.025.000	9.685.728	11.486.844

A Társaság megvizsgálta a részesedések értékét és 2020-ban nem volt szükség értékvesztés elszámolására.

Értékvesztés elszámolása 2021-ben:

Leányvállalat megnevezése	<i>adatok eFt-ban</i>		
	Könyv szerinti érték 2021.12.31.	Saját tőke érték 2021.12.31.	Értékvesztés összege
Alhambra 36 Invest Kft.	1.805.000	1.798.086	-6.914
Bryce 42 Invest Kft.	1.605.000	1.598.295	-6.705
Catanum Invest Kft.	700.000	695.971	-4.029
Dessewffy Investment Kft.	660.728	859.180	-
Dorozsmai Ingatlan Kft.	450.000	490.608	-
Filemon Invest Kft.	700.000	696.825	-3.175
Pasadena 53 Invest Kft.	2.205.000	2.197.719	-7.281
Sedona 38 Invest Kft.	1.605.000	1.598.327	-6.673
Sevilla 47 Invest Kft.	1.805.000	1.790.893	-14.107
Összesen	11.535.728	11.725.904	-48.884

Az Alhambra 36 Invest Kft., a Bryce 42 Invest Kft., a Pasadena 53 Invest Kft., a Sedona 38 Invest Kft. és a Sevilla 47 Invest Kft. 2019-ben bonyolított az anyavállalattal üzleti tranzakciót, az anyavállalat által építtetett Paskal Garden Lakóparkban vásároltak ingatlanokat, melyet bérbeadási céllal kívánt tartani. 2021. évi fordulónapra ez a hasznosítási cél megváltozott, az anyavállalat külső vevőknek megkezdte ezen ingatlanok értékesítését, így a leányvállalatoknál nagy részben kerültek az adásvételi szerződések.

A 2021-ben újonnan alapított Catanum Invest Kft. és a Filemon Invest Kft. megalapításkor bonyolított üzleti tranzakciót az anyavállalattal, eladásra kerültek számukra a Hun utcai építési telek, illetve a Paskal Rose II. Lakópark telke.

A Társaság bekerülési értéken mutatja be a leányvállalatokban levő részesedéseit. 2021-ben értékvesztés elszámolása volt szükséges a részesedésekre 48.884 eFt értékben, 2020-ban nem volt értékvesztés.

3.4. Hosszú lejáratú egyéb követelések

A Társaság átsorolta hosszú lejáratú egyéb követelések közé a Paskal Garden Lakópark „B” és „C” épületére kimutatott vevői előlegek áfa követelését, tekintettel arra, hogy ezen épületek elkészülése nem várható 1 éven belül. Ez az érték 2020-ban 819.152 eFt volt, 2021-ben 1.317.877 eFt-ot képviselt.

3.5. Készletek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Befejezetlen termelés és félkész termékek	13.692.089	12.560.107	7.109.856
Késztermékek	1.271.127	4.309.452	7.868.388
Kereskedelmi áruk, továbbszámlázandó ktg-ek	5.231.085	5.446.419	2.978.305
Összesen	20.194.301	22.315.978	17.956.549

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

- a befejezetlen termelés és félkész termékek, melyek a saját tulajdonú telkeken végzett építési beruházásokkal kapcsolatos fejlesztési költségeket 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, illetve a telkek mellett szerepelnek még rajta továbbszámlázandó költségek is, ezek értéke nem jelentős (59.000 eFt), főként tervezési költség.

A Társaság nem tart nyilván kötelezettségek biztosítékeként elzálogosított készleteket.

Készlet mozgástábla:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Készletek
Nyitó érték 2020. január 1-én	20.194.301
Fejlesztési költségek	5.850.240
Aktivált kamatok	108.200
Kivezetések (értékesítés)	-3.836.763
Záró érték 2020. december 31-én	22.315.978
Fejlesztési költségek	3.322.517
Aktivált kamatok	447.702
Kivezetések (értékesítés)	-8.129.648
Záró érték 2021. december 31-én	17.956.549

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

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

A beruházáshoz kapcsolódóan, a 2021. év során a Társaság aktiválta a hitelfelvételi költségeket, mind az általános, mind a speciális célú hitelek esetén. A 2020. évben felmerült 59.148 ezer forint általános hitelfelvételi költséget a Társaság saját döntése alapján nem aktiválta, mert nem tekintette materiális értéknek. A speciális, projekt hitelek azonban aktiválásra kerültek 2020. évben.

Hitelfelvételi költségek alakulása:

	2020	2021
Általános célú hitelek kamatráfordítása	0	447.702
Összesen aktivált időszaki kamat	0	447.702

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

A Társaság a tárgyév végén megvizsgálta a készletek értékét az év végi értékbecslések 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 2020. január 1-én	799.047
Tárgyévi értékvesztés	122.909
Értékvesztés visszairása	264.386
Záró érték 2020. december 31-én	657.570
Tárgyévi értékvesztés	256.870
Értékvesztés visszairása	605.439
Záró érték 2021. december 31-én	309.001

3.7. Vevői követelések

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Vevőkövetelések	105.964	140.000	18.799
Összesen	105.964	140.000	18.799

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

A nyitómérleg időpontjában, 2020.01.01-én 11 ezer, 2020.12.31-én 14 ezer, 2021.12.31-én pedig 2 ezer forint hitelezési veszteséget azonosított a Társaság, mely nem materiális, így nem került a vevőkövetelés nettó módon elszámolva.

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Lízingkövetelések	-	-	163.432
Lízingkövetelések összesen	-	-	163.432
Egyéb követelések			
Adott előlegek	72.310	85.952	4.982
Különbéletek egyéb követelések (vevői előleg áfa, adott kölcsön)	998.492	390.292	4.947.307
Aktív időbeli elhatárolások	398.492	2.389	351.378
Zárolt pénzeszközök	963.504	80.000	80.000
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások összesen	2.432.798	558.633	5.383.667
Ebből pénzügyi eszközök:	1.467.641	261.935	4.803.242
Ebből nem pénzügyi eszközök:	965.157	296.698	580.425
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek			
Ingatlanközvetítői díjak	120.428	123.363	211.769
Ügyvédi díjak	61.402	62.408	75.673
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek összesen	181.830	185.771	287.442

A Társaság külön soron, a lízingkövetelések között mutatja ki az IFRS 16 szerinti operatív lízingből származó követeléseit is. Az operatív lízingből származó követelések egyenlege a tárgyév végén 163.432 ezer Ft, míg az összehasonlító időszakban 0 ezer Ft volt, abból adódóan, hogy a Mystery Hotel bérbeadása csak 2020. decemberében kezdődött el.

Az egyéb követelések között kerülnek kimutatásra a beruházásokra és szolgáltatásokra adott előlegek, a különféle egyéb követelések (vevői előlegek általános forgalmi adó), valamint az aktív időbeli elhatárolások. A különféle egyéb követelések közül nagy értéket képvisel 2021-ben a vevői előlegek áfa 580.426 eFt értékben, valamint a leányvállalatoknak nyújtott kölcsön 4.344.500 eFt értékben.

A szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek között kerülnek bemutatásra azon költségek, melyek közvetlenül a vevőkkel kötött szerződésekhez kapcsolódnak, 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 2020. január 1-én	181.830
Növekedések	30.755
Kivezetések (birtokbaadás)	-26.814
Záró érték 2020. december 31-én	185.771
Növekedések	206.590
Kivezetések (birtokbaadás)	-104.919
Záró érték 2021. december 31-én	287.442

3.8. Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Minősítési kategória	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Készpénz állomány	-	91	-	-
Bankbetétek Ft-ban	Baa1, Baa3	676.585	1.717.245	2.051.212
Bankbetétek euró-ban	n/a	2.979.934	-	1.838
Bankbetétek óvadék	-	963.504	80.000	-
Összesen		3.656.610	1.717.245	2.053.050

A Társaság nem rendelkezik jelentős készpénz állománnyal. A Társaság célja, hogy megbízható bankokat válasszon hosszú távú partnernek, csökkentve a kockázatát annak, hogy egy adott bankot ért esetleges negatív következmények kihatással legyenek a Társaság működésére. Amely bank esetében elérhető minősítés, ott a Moody's minősítési kategóriát követi – azok közül is a hosszú távú betétekre vonatkozó értékeket.

3.9. Saját tőke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Jegyzett tőke	100.000	119.500	119.500
Tőketartalék	7.277.183	9.207.683	9.207.683
Eredménytartalék	1.562.120	3.442.568	4.911.125
Saját részvény visszavásárlás	-	-	-2.581.380
Összesen	8.939.303	12.769.761	11.656.928

A SunDell Estate Nyrt. jegyzett tőkéje 2021. december 31-én 119.500 ezer Ft, mely 1.195.000 darab, egyenként 100 forint névértékű törzsrészcévből áll. Az IFRS szerinti jegyzett tőke megegyezik a cégbíróságon bejegyzett alaptőkével.

Az Anyavállalat 2021. decemberében 115.000 db törzsrészcévet vásárolt vissza egyik részvényesétől, mely visszavásárlás névérték felett történt és amelyen 2.581.380 ezer forint tőkekülönbözet keletkezett. A Társaság a saját részvény visszavásárlása során megfelelő eredménytartalékkal rendelkezett, hogy az osztalékfizetési feltételei fennálljanak, ugyanakkor nem teljesítette maradéktalanul a Ptk. 3:222. §-ra vonatkozó előírásait, így a Ptk. 3:224. §-ban megfogalmazott intézkedések szerint jár el. A Társaság tudatában van a kapcsolódó követelményeknek és intézkedéseket tesz ennek teljesítésére. Ezen feltétel megfeleléséről a 7.3 megjegyzésben (beszámolási időszak utáni események) található bővebb információ.

Törzsrészcévek alakulása

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Törzsrészcévek változása	Névérték (Ft/dl)	Mennyiség (dl)
Nyitó érték 2020. január 1-én		100	1.000.000
Tárgyévi kibocsátás			
Tárgyévi tőkeemelés (+195.000 db)	19.500	100	195.000
Tranzakciós költségek	-		
Záró érték 2020. december 31-én	119.500	100	1.195.000
Tárgyévi kibocsátás			
Tárgyévi tőkeemelés			
Tranzakciós költségek			
Záró érték 2021. december 31-én	119.500	100	1.195.000

Tőketartalék

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Tőketartalék
Nyitó érték 2020. január 1-én	7.277.183
Tőkeemelés hatása	1.930.500
Záró érték 2020. december 31-én	9.207.683
Záró érték 2021. december 31-én	9.207.683

Eredménytartalék

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Eredménytartalék
Nyitó érték 2020. január 1-én	1.562.120
Tárgyévi eredmény	1.880.448
Záró érték 2020. december 31-én	3.442.568
Kerekítési különbség	-2
Tárgyévi eredmény	1.468.559
Záró érték 2021. december 31-én	4.911.125

A Társaság a Számvitelről szóló törvény 114/B §-a alapján elkészítette saját tőke megfeleltetési tábláját, mely a kiegészítő melléklet 2.2 fejezetében található.

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

A Társaság a következő típusú hitelekkel rendelkezik:

- Beruházási hitel: beruházási célt támogató
- Kötvénytartozások: tevékenységet finanszírozó

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Hitelek és kölcsönök	2.401.572	-	-
Kötvénytartozások		10.264.670	15.560.581
Összesen	2.401.572	10.264.670	15.560.581

A Társaság hiteleinek megbontása:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Ügyleti kamat	Lejárat	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
2.120.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2023.06.01	501.572	-	-
2.200.000.000 Ft banki hitelkeret	BUBOR + 4%	2024.02.01	1.900.000	-	-
Összesen			2.401.572	-	-

A hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök a banki hitelek hosszú lejáratú részét tartalmazzák. A Társaság 2020. április 1-től élt a hitel moratóriummal, de 2020. júliusában előtörlesztette banki hiteleit, így 2020. december 31-én, valamint 2021. december 31-én nem rendelkezett banki hittel. A moratórium hatása megvizsgálásra került levetítve 2020. április 1-re, amikor az esemény (moratórium) bekövetkezett. Mivel a kezdeti költségek nem voltak jelentősek, illetve amortizált bekerülési értéken értékelve a tényleges kamatráfördítés, illetve az ügyleti kamatráfördítés között nem volt jelentős különbség, nem került elszámolásra eredmény hatás.

A Társaság 2020. november 10-én a Növekedési Kötvényprogram keretében kibocsátott 11.000.000 ezer forint össznévértékű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt.

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
Tartozások kötvénykibocsátásból	NKP kötvény 2020.11.10.
Futamidő lejárat	2030.11.12.
Ügyleti kamatláb	3,25%
Piaci kamatláb	4,40%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	11.128.844
Kamattámogatás (prémium érték)	923.322
Piaci érték 2020. december 31-én	10.205.523
Kamat	59.148
Kötvénykötelezettség 2020. december 31-én	10.264.670
Tárgyévi kamat	91.940
Kötvénykötelezettség 2021. december 31-én	10.356.610

- I. tőketörlesztés 2025.11.12. névérték 30%-a 3.300.000 eFt
- II. tőketörlesztés 2027.11.12. névérték 30%-a 3.300.000 eFt
- III. tőketörlesztés 2030.11.12. névérték 40%-a 4.400.000 eFt

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
Tartozások kötvénykibocsátásból	Green kötvény 2021.07.09.
Futamidő lejárat	2031.07.09.
Ügyleti kamatláb	3,65%
Piaci kamatláb	4,74%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	5.592.839
Kamattámogatás (prémium érték)	503.196
Piaci érték 2021. december 31-én	5.089.642
Tárgyévi kamat	114.329
Kötvénykötelezettség 2021. december 31-én	5.203.971

- I. tőketörlesztés 2026.07.09. névérték 10%-a 550.000 eFt
- II. tőketörlesztés 2027.07.09. névérték 10%-a 550.000 eFt
- III. tőketörlesztés 2028.07.09. névérték 10%-a 550.000 eFt
- IV. tőketörlesztés 2029.07.09. névérték 10%-a 550.000 eFt
- V. tőketörlesztés 2030.07.09. névérték 10%-a 550.000 eFt
- VI. tőketörlesztés 2031.07.09. névérték 50%-a 2.750.000 eFt

A Társaság a kötvényeket 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 Társaság 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. Az (a)-(e) pontok bekövetkezése rendkívüli visszaváltási eseményhez vezet a kötvények lejárat napja előtt (a Kibocsátó itt a Társaságot jelenti):

(a) Nemfizetés: a Kibocsátó bármely Kötvény tekintetében esedékes tőke- vagy kamatfizetési kötelezettségét több mint 30 Munkanapon keresztül hiánytalanul nem teljesíti;

(b) Közvetett szerződésszegés (cross default): ide nem értve az (a) pont szerinti kötvénytartozást, a Kibocsátó bármely egyéb kötvényére vonatkozó pénzügyi kötelezettségének 30 Munkanapon keresztül nem tesz eleget;

(c) Hitelminősítés romlás: (i) amennyiben a Kötvény hitelminősítő általi hitelminősítése B vagy B+ kategóriába esik és legkésőbb a leminősítést követő két éven belül nem éri el legalább a B+ hitelminősítést és azt nem teszik közzé; vagy (ii) a Kötvény hitelminősítő általi hitelminősítése B+ kategóriánál kedvezőtlenebbre változik;

(d) Igények azonos rangsora (pari passu): a Kötvények besorolása úgy változik, hogy azok egymással, illetve (kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket) a Kibocsátó

mindenkor fennálló egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötvény kötelezettségeinél rosszabb (azaz a megkülönböztetés nélküli, ún. „pari passu” besorolásúnál kedvezőtlenebb) rangsorban lévővé válnak; vagy

(e) Teheralapítási tilalom (negative pledge): a Kibocsátó vagy bármelyik, a Számviteli törvény szerinti leányvállalata bármely kötvényben megtestesülő pénzügyi kötelezettségvállalását biztosítékkal biztosítja, illetve annak biztosítékául zálogjogot, óvadékot nyújt vagy egyéb hasonló kötelezettséget, illetve olyan egyéb kötelezettséget vállal, aminek következtében ezen kötvények a Kötvényekhez képest kedvezőbb rangsorban vannak, kivéve esetleges, a jogszabályi előírások révén elsőbbséget élvező kötelezettségeket.

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

3.11. Hosszú lejáratú kötelezettségek (kivéve hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek)

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Lízing és kötvény kötelezettségek
Nyitó érték 2020. január 1-én	1.900
Lízing kötelezettség felvétel	6.084
Lízing kötelezettség kivezetés	-1.900
Tárgyévi kamatráfordítás	321
Lízing díj kifizetések	-1.750
Szerződéses kötelezettségek	4.135.050
Szerződéses kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	8.978.400
NKP kötvény prémium érték hosszú lejáratú része	818.847
Záró érték 2020. december 31-én	13.936.952
<i>Ebből:</i>	
Rövid lejáratú rész	2.328
Hosszú lejáratú rész	13.934.625
Záró érték 2020. december 31-én	13.934.625

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Lízing és kötvény kötelezettségek
Nyitó érték 2021. január 1-én	13.934.625
Lízing kötelezettség átsorolás rövid lejáratba	-2.328
NGreen kötvény prémium érték különbség hosszú lejáratú része	336.557
Szerződéses kötelezettségek	446.077
Szerződéses kötelezettségek átsorolása rövid lejáratba	-8.978.400
Záró érték 2021. december 31-én	5.736.531
<i>Ebből:</i>	
Rövid lejáratú rész	-
Hosszú lejáratú rész	5.736.531
Záró érték 2021. december 31-én	5.736.531

A Társaság az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között a lízing, a hosszú lejáratú (éven túli) szerződéses kötelezettségeket (hosszú lejáratú vevőktől kapott előlegek) és kötvény kötelezettségeket mutatja ki. A lízingnél a Társaság, mint lízingbe vevő szerepel, amely az irodabérllet bérleti díját tartalmazza. A lízing időtartama alatt a Társaság viseli a lízingelt eszközzel kapcsolatos költségeket, és a lízing időtartamának lejáratát követően a lízingelt eszközt köteles visszaszolgáltatni a lízingbe adónak. A lízing ellenértéke egy fix lízingdíj, amely minden hónap 15. napjáig kerül átutalásra a lízingbe adónak.

A lízing időtartama alatt a Társaság egy eszközhasználati jogot és egy lízing kötelezettséget mutat ki.

A kötvények prémium értéke is itt kerül bemutatásra, mely időarányosan elszámolásra kerül pénzügyi műveletek eredménye soron a kamatráfordítással szemben, nettó értéke pedig aktiválásra kerül a készletekre, mint hitelfelvételi költség. Éven belüli, rövid lejáratú részük pedig az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek közé kerül átsorolásra.

3.12. Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Rövid lejáratú kölcsönök	2.999.528	-	200.000
Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	809.434	-	-
Összesen	3.808.962	-	200.000

A rövid lejáratú kölcsönök a szállítói kölcsönt, tagi kölcsönt, valamint a hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú részét tartalmazzák.

A Társaság 2020. évben előtörlesztette a banki hiteleit, jelenleg nem rendelkezik banki hitellel.

Rövid lejáratú kölcsönök:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Effektív kamatláb - EIR (%)	Lejárat	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
819.000.000 Ft szállítói kölcsön	0%	2020.11.30	7.000	-	-
9.000.000 EUR tagi kölcsön	Évi 1%	2021.02.28	2.992.528	-	-
Kapcsolt vállalkozástól kapott kölcsön	0%	2022.11.30	-	-	200.000
Összesen			2.999.528	-	200.000

A Társaság a 9.000.000 EUR tagi kölcsönt a lejárat határidő előtt, 2020. januárjában visszafizette, ezért került átsorolásra az áttérés napján a rövid lejáratú kölcsönök közé.

Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Effektív kamatláb - EIR (%)	Lejárat	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
2.200.000.000 Ft banki hitelkeret	BUBOR + 4%	2024.02.01	307.862	-	-
1.180.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2020.10.01	501.572	-	-
Összesen			809.434	-	-

3.13. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Szállítói kötelezettségek	31.195	2.991	14.757
Összesen	31.195	2.991	14.757

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

3.14. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Adók és járulékok	636.083	417	95.426
Halasztott bevétel kötvény rövid lejáratú rész	-	-	142.652
Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettség/felbontás miatt	-	-	4.871.736
Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek tagokkal szemben	51.391	-	-
Passzív időbeli elhatárolások	309.538	202.313	38.814
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	757.407	237.414	44.902
Lízing kötelezettség rövid lejáratú része	950	2.327	2.357
Összesen	1.755.369	442.471	5.195.887
Ebből pénzügyi kötelezettségek:	1.119.286	442.054	4.957.809
Ebből nem pénzügyi kötelezettségek:	636.083	417	238.078

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

A rövid lejáratú egyéb kötelezettségek tagokkal szembeni soron szerepel a beolvadó cégek tulajdonosaival szembeni osztalék kötelezettség, mely 2020. január 28-án visszafizetésre került.

A passzív időbeli elhatárolások között a tanácsadói szolgáltatások, könyvvizsgálói díjak, bankköltségek, generálkivitelezői munkálatok, valamint a műszaki ellenőri tevékenységek díjai kerülnek kimutatásra.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségeknél a Dakota Építő Kft.-vel a Paskal Rose kivitelezésére kötött jóteljesítési garanciából fennmaradt kötelezettség (jóteljesítési biztosíték címén a Megrendelő a generálkivitelezés vállalási értékének 5%-át kérheti a Vállalkozótól) és vagyonszerzési illeték kötelezettség szerepel.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között szerepel még a lízing kötelezettség rövid lejáratú része, amely a következő 12 hónapban esedékes.

3.15. Szerződéses kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Nérium Park vevői foglalók	1.181.702	45.468	45.468
Paskal Rose Lakópark vevői előlegek és foglalók	4.445.245	4.663.957	145.510
Paskal Garden Lakópark „A” ép. vevői előlegek és foglalók	-	-	4.967.610
Összesen	5.626.947	4.709.425	5.158.588

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek	8.978.400	8.978.400	2.274.826

A Társaság a rövid lejáratú (éven belüli) vevői előlegeket mutatja ki ezen soron. Az éven túli (Paskal Garden Lakópark „B” és „C” épületek) vevői előlegek a hosszú lejáratú szerződéses kötelezettségek között, a 3.11. megjegyzéseknél kerülnek kimutatásra.

A Társaság a szerződéses kötelezettségek között mutatja ki az értékesített lakásokhoz kapcsolódó vevői előlegeket. A Társaságnak jelenleg egy folyamatban lévő és két befejezett beruházási projektje van. Mind a három lakóparkban az értékesítés folyamatos. Az ingatlanok átadásakor a vevői előlegek kivezetésre kerülnek.

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020	2021
Tárgyévben elszámolt árbevétel, amely az időszak kezdetén a szerződéses kötelezettségek egyenlegének része volt	4.657.879	5.705.228

3.16. Pénzügyi instrumentumok valós értéke

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke értékelési kategóriánként:

adatok ezer Ft-ban

2020. január 1.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	3.656.610	3.656.610
Vevői követelések	105.964	105.964
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	1.649.471	1.649.471
Pénzügyi eszközök összesen	5.412.045	5.412.045
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	2.401.572	2.401.572
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1.900	1.900
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	31.195	31.195
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.808.962	3.808.962
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	1.119.286	1.119.286
Pénzügyi kötelezettségek összesen	7.362.915	7.362.915

2020. december 31	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	1.717.245	1.717.245
Vevői követelések	140.000	140.000
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	447.706	447.706
Pénzügyi eszközök összesen	2.304.951	2.304.951

Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	10.264.670	10.264.670
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	2.991	2.991
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	-	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	442.054	442.054
Pénzügyi kötelezettségek összesen	10.709.715	10.709.715

2021. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	2.053.050	2.053.050
Vevői követelések	18.799	18.799
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	5.090.684	5.090.684
Pénzügyi eszközök összesen	7.162.533	7.162.533
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	15.560.581	14.111.036
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	14.757	14.757
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	200.000	200.000
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	4.957.809	4.957.809
Pénzügyi kötelezettségek összesen	20.733.147	19.283.602

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.

4. Tárgyévi Eredményre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

4.1. Árbevétel és egyéb működési bevételek

A Társaság 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>	2020	2021
Vevőkkel kötött szerződésből származó árbevétel	4.659.696	9.895.605
Operatív lízingből származó árbevétel	-	254.400
Összesen	4.659.696	10.150.005

4.1.1 IFRS 15 – Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevétel és egyéb bevételek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020	2021
Lakóingatlan értékesítés nettó árbevétele	4.657.879	9.895.498
Egyéb vállalkozó felé bérleti díj	1.817	254.507
Egyéb bevételek	274	7.601
Összesen	4.659.970	10.157.606

A Társaság az árbevételét a saját tulajdonú ingatlanok értékesítéséből szerzi. Árbevétele Magyarországról származik.

A Társaság nem rendelkezik olyan vevőkkel kötött szerződésekkel, amelyeknél a jelentős finanszírozási komponens fennállna.

Az egyéb működési bevételek között a lízing kivezetésből származó eredmény, káreseményekkel kapcsolatos bevétel, illetve késedelmi kamat van kimutatva.

4.1.2 IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.12.31	2021.12.31
Lízingbevétel (kivéve az indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételeket) (+)		254.400
Indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételek (+)	-	-
Lízingbevétel összesen	-	254.400

A nem felmondható operatív lízingszerződések alapján a jövőbeli minimális bérleti díjak december 31-én a következők:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.12.31	2021.12.31
Éven belül esedékes	-	254.400
1-5 év között esedékes	-	1.006.568
5 éven túl esedékes	-	-
Összesen	-	1.260.968

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

4.2. Saját termelésű készletek állományváltozása

A Társaság az aktivált saját teljesítmények között a saját termelésű készletek állományváltozását mutatja ki. A Társaság 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 tárgyévben 819.978 ezer Ft, míg előző évben 2.029.252 ezer Ft volt.

4.3. Anyagköltségek

A Társaság az anyagköltségek között a közüzemi díjakat mutatja ki, melyek a tárgyévben 995.687 ezer Ft-ot, míg előző évben 10.796 ezer Ft-ot tettek ki.

4.4. Igénybevett szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020	2021
Szállítás-rakodás, raktározás költségei	5	4
Bérleti díjak	1	135
Karbantartási költségek	-	1.690
Hirdetés, reklám, marketing költségei	35.700	22.014
Oktatás és továbbképzés költségei	2.419	2.945
Telefon költség	45	359
Ügyviteli, számviteli szolgáltatások	86.593	77.351
Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége	5.094.669	2.579.751
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	162.228	197.229
Összesen	5.381.660	2.906.245

A Társaság az igénybevett szolgáltatások között mutatja ki a lakóparkokhoz kapcsolódó marketing költségeket, az ügyviteli és számviteli szolgáltatások költségeit, valamint az egyéb igénybevett szolgáltatások költségeit.

Az egyéb igénybevett szolgáltatások között a Társaság 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 postaköltség és közüzemi szolgáltatások.

Az értékesítést segítő szolgáltatás olyan igénybevett 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 Társaság 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 jelenik meg, melynek értéke a tárgyévben 4.044.896 ezer forint volt, míg előző évben 607.855 ezer forint.

4.6. Egyéb szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020	2021
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	2.173	4.420
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	11.308	19.253
Biztosítási díjak	-	1.614
Részvények forgalomban tartási díja	907	12.196
Összesen	14.387	37.483

Az egyéb szolgáltatások között szerepelnek a hatósági díjak, a részvények 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>	2020	2021
Béreköltségek	5.587	82.176
Bérfelrakatok	951	13.386
Személyi jellegű egyéb kifizetések	16	80
Összesen	6.554	95.642

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

A Társaság átlagos statisztikai állományi létszáma a tárgyidőszakban 9 fő, (előző évben 1 fő volt).

4.8. Értékcsökkenés és amortizáció

A Társaság az értékcsökkenés és amortizáció soron mutatja ki az immateriális javak és tárgyi eszközök - beleértve az eszközhasználati-jogot – amortizációját és értékcsökkenést. Az értékcsökkenés lineáris módszerrel kerül elszámolásra. Az eszközhasználati-jog értékcsökkenése tárgyévben 2.383 ezer forint, előző évben 1.707 ezer forint volt. Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése a tárgyévben 515 ezer forint, míg előző évben 43 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>	2020	2021
Késedelmi kamat, szerződés felbontás kártérítés	75.770	128.186
Önkormányzatokkal elszámolt adók, illetékek, hozzájárulások	137.657	34.297
Különféle egyéb ráfordítások	190	13
Összesen	213.617	162.496

Az egyéb működési ráfordítások között kerülnek elszámolásra a késedelmi kamatok, az adásvételi szerződés felbontásból eredő dupla foglalóként fizetett kártérítés összege, a helyi önkormányzatokkal elszámolt telekadók és építményadók, valamint a különféle egyéb ráfordítások, mely a kerekítési különbözetből adódik.

4.10. Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége

A Társaság a befektetési célú ingatlanok között mutatja ki azon ingatlanok értékét, melyeket az bérbeadási célra tart. A Társaság a befektetési célú ingatlan valós értékében bekövetkező változásból eredő nyereséget külön soron mutatja ki, melynek értéke a tárgyévben 430.568 ezer forint, míg előző évben 1.596.000 ezer forint volt.

4.11. Pénzügyi műveletek eredménye

	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
Pénzügyi műveletek bevételei	2020	2021
Kapott kamatok	-	-
Egyéb pénzügyi műveletek	12.395	-
Árfolyamnyereség	-	-
Bevételek összesen	12.395	-

	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2020	2021
Fizetett kamatok	179.335	102
Árfolyamveszteség	1.214	5.304
Részesedésekből értékeléséből származó értékvesztés	-	48.884
Ráfordítások összesen	180.550	54.290

A fizetett kamatok között kerül kimutatásra az operatív lízing során felmerülő kamatráfordítás, alkalmazva az effektív kamatláb módszert. A beruházási és fejlesztési hitelek, a kötvény, valamint a tagi kölcsön után fizetendő kamatok szintén ezen a soron vannak kimutatva. Az árfolyamveszteség a deviza- és valutakészletek ártértékeléseiből adódik.

4.12. Nyereségadók

A Társaság csak a Szabályozott Ingatlanbefektetési Előtársaság (SZIE) státusz megszerzéséig volt (2019.01.31.) köteles társasági adót, illetve egyéb helyi adót fizetni. A Társaságnak, 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 sem a tárgyévben, sem az összehasonlító időszakban nem volt.

4.13. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Megnevezés	2020	2021
Adózott eredmény (ezer Ft)	1.880.448	1.468.559
Törzsrészvények súlyozott átlaga (db)	1.017.049	1.195.000
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	1 849	1 229

A Társaságnak jelenleg 1.195.000 darab, egyenként 100 Ft névértékű törzsrészvénye van. A tárgyévben az egy részvényre jutó eredmény 1 229 Ft. A Társaságnál nincs olyan tényező, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

5. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

5.1. Kapcsolt vállalkozások

A Társaság a Magyarországon bejegyzett GOPD Nyrt. ellenőrzése alatt áll, mely a Társaság részvényeinek 52,3%-ával rendelkezik. A részvények fennmaradó 20,92%-át szintén magyarországi bejegyzésű, független vállalkozások, 9,62%-át saját részvény állomány, illetve 17,15%-át közkezhányad birtokolja. A Társaság legfőbb, végső anyavállalata szintén a GOPD Nyrt. A Társaság esetében a végső ellenőrzést gyakorló fél Piukovics István Úr.

A Társaság a következő vállalkozásokat azonosította kapcsolt feleknek:

2020. január 1-én a GOPD Csoport az alábbi vállalatokból állt:

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad	Székhely
GOPD Nyrt	Anyavállalat	-	Magyarország
Gaudetti Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Santa Cruz Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Denton Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország

2020. december 31-én a GOPD Csoport az alábbi vállalatokból állt:

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad	Székhely
GOPD Nyrt.	Anyavállalat	-	Magyarország
Gaudetti Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Santa Cruz Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
DakotaÉpítő Kft.	Leányvállalat	50,00%	Magyarország
Copa Carpa Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Grado Estate Zrt.	Leányvállalat	50,00%	Magyarország
Denton Invest Kft.	Társult vállalkozás	20,00%	Magyarország
PhoenArchitekt Kft.	Társult vállalkozás	49,00%	Magyarország
Lagoune Invest Kft.	Közös vezetésű vállalkozás	50,00%	Magyarország
Sundell Estate Nyrt.	Társult vállalkozás	47,70%	Magyarország

2021. december 31-én a GOPD Csoport az alábbi vállalatokból állt:

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad	Székhely
GOPD Nyrt.	Anyavállalat	-	Magyarország
Gaudetti Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Oregon 21 Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Santa Cruz Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	Magyarország
Copa Carpa Kft.	Leányvállalat	50,00%	Magyarország
Grado Estate Zrt.	Leányvállalat	50,00%	Magyarország
PhoenArchitekt Kft.	Társult vállalkozás	49,00%	Magyarország
Meghlyn Kft.	Közös vezetésű vállalkozás	50,00%	Magyarország

A Társaság tulajdonosai, valamint leányvállalatai 100%-ban kapcsolt feleknek minősülnek (lásd 3.3, 7.4 fejezetek).

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciókat a következő táblázatok tartalmazzák:

a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

Termékek értékesítése (eFt-ban)	2020	2021
Anyavállalat tulajdonosa, kapcsolt fél (ingatlan értékesítés, felbontás, kártérítés fizetése)	321.000	-
Nem irányító érdekeltségek, egyéb kapcsolt vállalkozás (ingatlan értékesítés)	-	2.587.977
Leányvállalat-kapcsolt fél (ingatlan értékesítés, felbontás)	-	7.026.772
Összesen	321.000	9.614.749

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.

b) Termékek és szolgáltatások beszerzése

Szolgáltatások beszerzése (eFt-ban)	2020	2021
Legfőbb, végső anyavállalat (management szolgáltatások)	-	6.063
Egyéb kapcsolt vállalkozás (generálkivitelezés, teljesítési garancia)	5.535.948	3.770.933
Leányvállalat, kapcsolt fél (bérleti díj, kaució)	508	-
Összesen	5.536.456	3.770.933

Lízing szolgáltatás (eFt-ban)	2020	2021
Leányvállalat, kapcsolt fél (eszközhasználati jog)	4.655	2.272
Leányvállalat, kapcsolt fél (lízingkötelezettség)	2.327	2.357
Leányvállalat, kapcsolt fél (eszközhasználati jog értékcsökkenés)	1.707	2.383
Leányvállalat, kapcsolt fél (kamat ráfordítás)	163	102
Összesen	8.852	7.114

A Társaság 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. Az építkezések generálkivitelezési munkálatait a Társaság egyéb kapcsolt vállalkozásától, a DakotaÉpítő Kft-től veszi igénybe szokásos kereskedelmi feltételek szerint. A generálkivitelező 2021.09.30-ig kapcsolt vállalkozása volt a Társaságnak, azonban tulajdonosváltás miatt ezen időpont után már nem minősül kapcsolt félnek. Generálkivitelezési költsége 2020-ban 4.789.348 eFt, teljesítési garancia kötelezettség 746.600 eFt volt, 2021.09.30-ig terjedően a 2021. évben generálkivitelezési költség 3.377.162 eFt volt. A Társaság a székhelyül szolgáló iroda bérleti díjat az egyik leányvállalatától veszi igénybe, mely ügyletnél a Társaság lízingbe vevő.

c) Az áruk/szolgáltatások értékesítéséből származó év végi egyenlegek

Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben (eFt-ban)	2020	2021
Társaság kulcspozícióban lévő vezetője (ingatlan értékesítés, felbontás, kártérítés fizetése)	-	82.517
Nem irányító érdekeltségek, egyéb kapcsolt vállalkozás (ingatlan értékesítés-előleg)	-	2.587.977
Összesen	-	2.670.494

Szerződéses kötelezettségek leányvállalatokkal szemben (eFt-ban)	2020	2021
Leányvállalatokkal szembeni kötelezettségek (vevőktől kapott előlegek)	8.978.400	2.274.826
Leányvállalatokkal szembeni kötelezettségek (egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (előleg jóváírás))	-	141.700
Összesen	8.978.400	2.416.526

A kapcsolt felekkel szembeni követelések elsősorban értékesítési tranzakcióból származnak és az értékesítések időpontja után egy éven belül esedékesek. A követelések nem biztosítottak, azokra kamat nem került felszámításra. A kapcsolt felekkel szembeni követelésekre nem képzett értékvesztést a Társaság.

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

d) Termékek, szolgáltatások beszerzéséből, kötelezettségekből származó év végi egyenlegek

Szolgáltatások beszerzése (eFt-ban)	2020	2021
Egyéb kapcsolt vállalkozás (teljesítési garancia)	746.600	6.900
Egyéb kapcsolt vállalkozás (beruházásra adott előleg)	-	1.069.735
Összesen	746.600	1.076.635

e) Egyéb kapcsolt tranzakciók, kapcsolt feleknek történő készlet értékesítés

A SunDell Estate Nyrt. 2021. február 22-én értékesítette újonnan alapított leányvállalata, a Filemon Invest Kft. részére a Budapest, XIV. kerületében, a Bartl János u. 5-7, illetve Szugló utca 125-E alatt található beépítetlen telkét, melyen a Paskal Rose II. projekt beruházás fog megvalósulni. A tranzakciós ár: 1.250.000.000 Ft+Áfa volt.

A SunDell Estate Nyrt. 2021. február 22-én értékesítette újonnan alapított leányvállalata, a Catanum Invest Kft. részére a Budapest, XIII. kerületében, a Hun u. 4/B szám alatt található telkét, melyen jelenleg egy bontás alatt lévő üzem található, és amely hasznosítási cél itt is lakópark építés.
A tranzakciós ár: 1.110.000.000 Ft+Áfa volt.

A SunDell Estate Nyrt. 2021. december 28-án értékesítette egyik leányvállalata, a Pasadena 53 Invest Kft. részére a Budapest, II. kerület Hárshegyi út 34/b és 34/C alatt található félkész, 60%-os készülségi fokon lévő Hárshegy Resort beruházását.
A tranzakciós ár: 1.744.567 Ft+Áfa volt.

f) Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök

adatok ezer Ft-ban

Nyitó érték 2020. január 1-én	0
Az év során nyújtott kölcsönök	-
Kapott kölcsöntörlesztések	-
Záró érték 2020. december 31-én	0
Az év során nyújtott kölcsönök	6.760.500
Kapott kölcsöntörlesztések	-2.416.000
Záró érték 2021. december 31-én	4.344.500

g) Kapcsolt felektől kapott kölcsönök

adatok ezer Ft-ban

Nyitó érték 2020. január 1-én	7.000
Az év során kapott kölcsönök	-
Adott kölcsön visszafizetések	-7.000
Záró érték 2020. december 31-én	0
Az év során kapott kölcsönök	300.000
Adott kölcsön visszafizetések	-100.000
Záró érték 2021. december 31-én	200.000

Az adott és kapott kölcsönök egy éven belül esedékesek, rövid lejáratúak és kamat nem került rájuk felszámításra. A kölcsönök valós értéke megegyezik azok könyv szerinti értékével és értékvesztést egyik évben sem kellett képezni.

5.2. Juttatások a kulcspozícióban lévő vezetés részére

A Társaságnál az Igazgatóság Elnöke és az Igazgatóság Tagjai, valamint a Felügyelő- és Auditbizottsági Tagok részére az üzleti évben nem folyósítottak kölcsönt, előleget.

A Társaság nem alkalmaz részvényalapú kifizetési rendszereket sem a gazdálkodó egység, sem az alkalmazottak vezetésére. A munkavállalóknál nincs alkalmazva rövid távú munkavállalói juttatás, munkaviszony megszűnése utáni juttatás, egyéb hosszú távú juttatás, végkielégítés.

5.3. A kulcspozícióban lévő vezetőkkel való tranzakciók

a) Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

Termékek értékesítése (eFt-ban)	2020	2021
A Társaság kulcspozícióban lévő vezetője (ingatlan értékesítés, felbontás, kártérítés fizetése)	455.172	157.834
Legfőbb, végső anyavállalat kulcspozícióban lévő vezetője (ingatlan értékesítés, felbontás, kártérítés fizetése)	265.000	-
Leányvállalat kulcspozícióban lévő vezetője	-	125.631
Összesen	720.172	283.465

b) Termékek és szolgáltatások beszerzése

Szolgáltatások beszerzése (eFt-ban)	2020	2021
Kulcspozícióban lévő vezető által ellenőrzött társaság (tervezési szolgáltatás)	-	36.000
Összesen	-	36.000

5.4. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

A Társaságnál az Igazgatóság Elnöke és az Igazgatóság Tagjai, valamint a Felügyelő- és Auditbizottsági Tagok havi bruttó 100.000 Ft tiszteletdíj mellett látják el tisztségüket.

A kulcspozícióban lévő vezetők részére kifizetett javadalmazást az alábbiakban ismertetjük:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020	2021
Tiszteletdíj Igazgatóság	3.693	5.413
Tiszteletdíj Audit/Felügyelő Bizottság	1.893	3.603
Munkabér	-	8.400
Járulékok	951	2.961
Összesen	6.537	20.377

5.5. Garanciák

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

6. Pénzügyi kockázatkezelés

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

6.1. Pénzügyi kockázatkezelési politika

A Társaság tevékenysége különféle pénzügyi kockázatoknak van kitéve: úgymint piaci kockázat (különösképpen a cash flow és kamatláb kockázat, árfolyamkockázat), likviditási és hitelezési kockázat. A Társaság átfogó kockázatkezelési programja a pénzügyi piacok kiszámíthatatlanságára összpontosít és annak a Társaság pénzügyi tevékenységére gyakorolt potenciális negatív hatást igyekszik minimalizálni.

A Társaság menedzsmentje a féléves jelentés és az egyedi pénzügyi kimutatások előkészítése során vizsgálja felül a kockázatkezelési eljárásokat az egyes kockázatok tekintetében.

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: kamatlábckockázat és árfolyamkockázat. A piaci kockázat miatt érintett pénzügyi instrumentumok az alábbiak: hitelek és kölcsönök, bankbetétek.

A Társaság közzéteszi azon piaci kockázatok minden egyes típusának érzékenységvizsgálatát, amelyeknek a Társaság 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 Társaság nem rendelkezik ilyen piaci kockázattal.

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 Társaság hosszú lejáratú kötelezettségeit a kibocsátott SUNDELL 2030/A, és SUNDELL 2031/A kötvények adják. Mivel a kibocsátott kötvények fix kamatozásúak, így a Társaság 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 Társaságnak korlátozott kitétsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak.

6.1.2. Likviditási kockázat

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

A menedzsment az aktuális likviditási helyzet és a likviditási előrejelzések ellenőrzésével és felülvizsgálatával biztosítja, hogy a működéshez szükséges készpénzállomány rendelkezésre álljon. A Társaság likviditáskezelési megközelítése, hogy mindig elegendő likviditást biztosítson kötelezettségeinek teljesítéséhez mind normál, mind nehéz piaci körülmények között.

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

adatok ezer Ft-ban

2020. január 1.	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	1.572	1.200.000	1.200.000	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		1.900		
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.808.962			
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	31.195			
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	1.119.286			
Tényleges adókötelezettség				
Összesen	4.961.015	1.201.900	1.200.000	0

2020. 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			10.264.670	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		94.408	726.767	
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek				
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	2.991			
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	349.974	92.080		
Tényleges adókötelezettség				
Összesen	352.965	186.488	10.991.437	0

2021. 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	5.975.750	9.026.581
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		1.155.404		
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	200.000			
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	14.757			
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	5.171.885		24.002	
Tényleges adókötelezettség				
Összesen	5.386.642	1.713.654	5.999.752	9.026.581

6.1.3. Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a Társaság veszteséget szenved abból fakadóan, hogy valamely ügyfele nem teljesíti a szerződéses feltételeket. A meglévő vevők esetében gyakori monitoring tevékenység keretében ellenőrzi a Társaság 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. A vevők vizsgálata alapján a hitelezési kockázat minimális.

6.2. Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások

	2020. január 01.	Pénzáramok	Kamat	Halasztott bevétel	2020. december 31.
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	2.401.572	8.727.272	59.148	-923.322	10.264.670
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-	-	-
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.808.962	-3.808.962	-	-	-
Összesen	6.210.534	4.918.310	59.148	-923.322	10.264.670

adatok ezer Ft-ban

	2020. december 31.	Pénzáramok	Kamat	Halasztott bevétel	2021. december 31.
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	10.264.670	5.281.711	563.769	-549.569	15.560.581
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	-	200.000	-	-	200.000
Összesen	10.264.670	5.481.711	563.769	-549.569	15.760.581

adatok ezer Ft-ban

A halasztott bevétel a kötvényekhez kapcsolódó prémium kamattámogatás érték, a névérték feletti kibocsátás miatt, mely kikerül a kötvény értékéből és átkerül a hosszú lejáratú egyéb kötelezettségek közé, ott pedig időarányosan feloldásra kerül.

6.3. Tőke kezelése

A Társaság célja a tőke kezelése során, hogy a biztosítsa a folyamatos működést, a részvényesei számára maximalizálja a megtérülést, érintett felek számára értéket teremtsen, a célkitűzésnek megfelelően optimális tőkestruktúrát tartson fenn, ezzel csökkentve a tőkeköltséget. A Társaság tőkének definiálja a saját tőkét és a hosszú lejáratú kötvény kötelezettségeket (ezeket részletes bemutatását a 3.9., 3.10. és 3.11.-es pontok tartalmazzák)

Tőkeáttételi mutató

A Társaság az idegen és saját tőke arányaként vizsgálja a tőkeáttételt, amely a hosszú lejáratú 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 mérlegsorok összegét érti.

A Társaság ezt a mutatót csak konszolidált szinten vizsgálja.

Kötvénykibocsátás esetén a Társaság előnyben részesíti a fedezetlen senior kötvény finanszírozási formát, mivel relatíve olcsó finanszírozás, nincs szükség fedezetre, kedvező futamidővel rendelkezik (10 év).

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 Társaság a 0. számlaosztályban tartja nyilván a kötelezettségvállalásként elismert 80.000e Ft óvadék összegét a Rákos-patak rekreációs és rekultivációs kivitelezésre, mely a Paskal Garden és Paskal Rose Lakóparkok által körül határolt területeken fog megvalósulni a Társaság XIV. kerületi Önkormányzattal kötött megállapodás szerint. A kivitelezés 2021. decemberében elkészült, műszaki átadás megtörtént, a bankgarancia felszabadításának ügyintézése megkezdődött 2022. januárjában.

7.2. Szegmens információk

A Társaság a 2021. gazdasági évben két szegmenst azonosított, amely megfelel a bemutatási kritériumoknak: a lakóparkok fejlesztését/értékesítést és a bérbeadási szegmenst.

2020-ban a bérbeadási szegmensből árbevétel csak minimálisan került elszámolásra, amelyet a Társaság nem tekintett olyan jelentősnek, hogy külön szegmenként bemutassa.

2021-ben a bérbeadási szegmensből 254.507 ezer forint árbevétel került elszámolásra, az értékesítésből 10.326.066 ezer forint.

A SunDell Estate Nyrt. két bemutatandó szegmessel rendelkezik:

1. Lakóparkok fejlesztése/értékesítése (Residential development): lakóingatlanok építése és értékesítése pl. Paskal Rose, Paskal Garden, Nérium Park stb.
2. Ingatlan bérbeadás: Mystery Hotel lízingbe adása, Dessewffy irodaház bérbeadás kapcsolt feleknek és egyéb társaságoknak

	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	9.895.498	254.507	10.150.005
Egyéb bevételek	7.601	-	7.601
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	-	430.568	430.568
Saját termelésű készletek állományváltozása	819.978	-	819.978
Anyagköltségek	995.687	-	995.687
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2.875.529	30.715	2.906.245
Eladott áruk beszerzési értéke	4.044.896	-	4.044.896
Egyéb szolgáltatások értéke	31.861	5.622	37.483
Személyi jellegű ráfordítások	81.295	14.346	95.642
Értékcsökkenési leírás és értékvesztés	2.463	435	2.898
Egyéb ráfordítások	162.494	2	162.496
Szegmens profit	888.894	633.954	1.522.849

Pénzügyi műveletek bevételei	-	-	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai	46.146	8.143	54.290
Adózás előtti eredmény	842.748	625.811	1.468.559

Eszközök	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Befektetési célú ingatlanok	-	7.126.568	7.126.568
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	-	-	-
Készletek	17.956.549	-	17.956.549
Tárgyi eszközök	2.751	486	3.237
Befektetések leányvállalatokba	11.486.844	-	11.486.844
Rövid lejáratú kölcsönök	3.565.000	-	3.565.000
Egyéb pénzeszközök és követelések	5.495.585	164.316	5.659.901
Szegmens Eszközök	38.506.729	7.291.369	45.798.098

Kötelezettségek	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	15.560.581	-	15.560.581
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	170.000	30.000	200.000
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	5.736.531	-	5.736.531
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	12.631.244	12.812	12.644.057
Szegmens Kötelezettségek	34.098.357	42.812	34.141.170

7.3. Beszámolási időszak utáni események

- A Társaság 2022. február 4-én elfogadta a Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. által közösen tett indikatív befektetési ajánlatot. Ennek értelmében – az abban rögzítettek szerinti, tervezett befektetés részleteinek kidolgozását célzó jövőbeli tárgyalások sikerétől, valamint a Hiventures Zrt. és az MFB Invest Zrt. által a tervezett befektetésről hozott végleges döntés tartalmától függően – a Hiventures Zrt. által kezelt MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap és az MFB Invest Zrt. kibocsátót érintő tervezett befektetésére a kibocsátó által tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség alá nem eső, zártkörű forgalomba hozatal útján kibocsátott törzsrészesvények jegyzése útján kerülhet sor.
- A Társaság az alaptőkéjének új törzsrészesvények zártkörű forgalomba hozatalával történő felemeléséhez kapcsolódóan 2022. február 18-án közgyűlést hívott össze 2022. március 21-i dátummal.
- A Társaság a 2022. február 18. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében 59.000 db, azaz ötvenkilencezer darab törzsrészesvényt értékesített. A fentiek szerinti ügyletet követően a Társaság által tulajdonolt saját részesvények össz mennyisége: 56.000 db, azaz ötvenhatezer darab. Ezt követően, a Társaság 2022. február 21. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében az összesen 56.000 db, azaz ötvenhatezer darab törzsrészesvényt értékesítette. Ezt követően a Társaság

által tulajdonolt saját részvények összmenyisége 0 db, azaz nulla darab. A Társaság által tulajdonolt saját részvények össznévértékének az alaptőkéhez viszonyított aránya: 0,00%.

A beszámolási időszak utáni események nem voltak módosítást igénylő hatással a Társaság tárgyévi egyedi pénzügyi kimutatásra.

A 2022. februárjában kialakult orosz-ukrán konfliktus a Társaság működésére jelenleg nincs közvetlen hatással. A Társaság és alvállalkozói köre nem volt kitett a Sberbank működésének. A Társaság figyelemmel követi a gazdasági következményeket és ezek figyelembe vételével hozza meg a jövőre vonatkozó döntéseit.

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: Mimplits Beáta Mária (KHALEESI Kontroll Könyvelő Kft.)
Regisztrációs szám 205726 (IFRS vállalkozási)

b) A Társaság képviselőjére jogosult személy, aki a beszámolót köteles aláírni (együttes aláírási joggal):

Név: Piukovics András az Igazgatóság Elnöke
Lakcím: 1142 Budapest, Dorozsmai u. 203-209. A ép. 2. lph. 5/2.

Név: Piukovics Gábor Igazgatósági Tag
Lakcím: 2065 Mátyás, Rákóczi Ferenc u. 79.

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

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 (%)	
	2020.12.31.	2021.12.31
GOPD Nyrt.	25,00%	52,30%
Copa Carpa Kft.	12,50%	10,46%
MEQHLYN Kft. (korábban Green Rose Kft.)	12,50%	10,46%
Saját részvény állomány	0%	9,62%
Gropell Invest Zrt.	12,25%	0%
Primula Kincs Kft.	7,75%	0%
Közkezhányad	30,00%	17,15%
Összesen	100%	100%

e) Könyvvizsgálói díj

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

A könyvvizsgáló cég neve és címe: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.)

Könyvvizsgálatért felelős személy: Tímár Pál

Kamarai tagsági szám: 002527

A magyar számviteli törvény 88. §-ának megfelelően a pénzügyi kimutatások tartalmazzák a könyvvizsgáló vagy könyvvizsgáló cég által az egyedi pénzügyi kimutatások kötelező könyvvizsgálatáért, 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.

2021-ben a könyvvizsgálat díja 20.900.000 forint+Áfa volt.



SunDell Estate Nyrt.

Egyedi Üzleti Jelentés

2021. évi üzleti tevékenységéről



Készült: Budapest, 2022. április 25.

1.	Vezetőségi jelentés	1
1.1.	Vállalkozás üzleti környezete	1
1.1.1.	Társaság leányvállalatai és egyben szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságai (SZIP)	1
1.1.2.	Vezető tisztségviselők.....	2
1.1.3.	A Sundell Estate Nyrt. tevékenysége	3
1.2.	A Társaságnál 2021. évben lezajlott lényegesebb változások.....	5
1.2.1.	Legfontosabb lényegi változások.....	5
1.2.2.	Közgyűlések	6
1.2.3.	Tárgyidőszakot (2021.12.31.) követő további események	6
1.3.	Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása	7
1.4.	Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai.....	8
1.5.	Társaság tárgyidőszaki (2021.12.31.) eredmények, és 2021. évi további kilátások, kihívások	9
1.6.	Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői	11
2.	SunDell Estate Nyrt. 2021. december 31-ei időszakra vonatkozó főbb egyedi pénzügyi kimutatásai.	12
2.1.	IFRS egyedi éves pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás-mérleg (adatok ezer Ft-ban)	12
2.2.	IFRS Egyedi Eredményre és Egyéb átfogó Jövedelemre vonatkozó kimutatás (adatok ezer Ft-ban)...	13
3.	Kibocsátói nyilatkozat	14

A jelentést a Társaság Igazgatósága írásbeli döntéshozatal útján, 2022. április 25. napján, a 1/2022.04.25. számú Igazgatósági Határozatával jóváhagyta.

1. Vezetőségi jelentés

1.1. Vállalkozás üzleti környezete

A SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban **Társaság**) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban **Tpt.**), a Budapesti Értéktőzsde Zrt. piacműködtető által megállapított „a BÉT általános üzletszabályzata” (a továbbiakban **Szabályzat**), valamint a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban **PM rendelet**) alapján készítette és ezúton közzéteszi a 2021. évre vonatkozó éves üzleti jelentését.

A Társaságról további nyilvános információk, közte az Alapszabály, valamint hivatalos közzétételek megtalálhatók a Társaság honlapján (sundell.hu/befektetoknek/), valamint a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) Társaságra vonatkozó információs oldalán (bet.hu).

1.1.1. Társaság leányvállalatai és egyben szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságai (SZIP)

Név	Fő üzleti tevékenység	Bejegyzés országa	Közvetett és Közvetlen részesedés	Anyavállalat (SunDell Estate Nyrt.) részesedése
Alhambra 36 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%
Bryce 42 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%
Catanum Invest Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	Magyarország	Közvetlen	100%
Dessewffy Investment Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%
Dorozsmai Ingatlan Kft. *	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	Magyarország	Közvetlen	100%
Filemon Invest Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	Magyarország	Közvetlen	100%
Pasadena 53 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%
Sedona 38 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%
Sevilla 47 Invest Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	Magyarország	Közvetlen	100%

* 2021. július 20-án vásárolt Társaság

A leányvállalatok csak a Társaság fő profiljához kapcsolódó tevékenységet végeznek.

1.1.2. Vezető tisztségviselők

A Társaságnál kétszintű társaságirányítási modell működik (Igazgatóság és Felügyelőbizottság). A Felügyelőbizottság ellenőrzi az Igazgatóság munkáját.

A Társaság ügyvezetését az igazgatóság tagjai látják el megbízási jogviszony alapján.

Szintén megbízási jogviszony keretei között látják el a tisztségüket az Auditbizottság és a Felügyelőbizottság tagjai is.

1.1.2.1. Igazgatóság

Az Igazgatóság a Társaság ügyvezető szerve, 5 (öt) tagból áll, jogait és feladatait testületként gyakorolja. Minden olyan kérdésben dönt, amely törvény vagy alapszabály felhatalmazás alapján nem a Közgyűlés (vagy esetleg más szerv) hatáskörébe tartozik. 2021.12.31-én az Igazgatóság tagjai:

Piukovics András igazgatóság elnöke együttes képviseleti joggal

Piukovics András közgazdász, diplomáját az International Business School Business Studies szakán szerezte. 2015-től a PiuÉpítő Kft ügyvezetőjeként budapesti ingatlanfejlesztésekben projektkoordinátor, majd projektvezető. Piukovics András elsősorban kivitelezésirányítási és cash-flow szervezési feladatokat látott el. 2016-tól 2018-ig a Fogarasi Investment Kft ügyvezetője, irodaház bérbeadással és üzemeltetéssel foglalkozott. 2019-től a Társaság vezérigazgatójaként a lakóingatlan-fejlesztésben beruházóként tevékenykedett. 2020.06.22-től a Társaság nyilvánosan működő részvénytársasággá válásának napjától az igazgatóság elnöke.

Piukovics Gábor, igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Piukovics Gábor 2015-től a PiuÉpítő Kft. alapító tagja, amely azóta főként budapesti lakóépület építési projektek lebonyolítója. 2016 óta a KoronaÉpítő Kft. alapítója és ügyvezetője számos lakópark építése során alvállalkozó, illetve főként budai kerületekben néhány lakásos társasházak kivitelezése során generálkivitelező. Jelenleg a műszaki terület mellett mindinkább a gazdasági, pénzügyi irányítást végez. Diplomáját 2016-ban építő- és környezetmérnök szakon a glasgow-i Strathclyde University-n szerezte (Master of Engineering in Civil and Environmental Engineering, okleveles építő- és környezetmérnök).

Michaletzky Márton igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Michaletzky Márton 2018-ban csatlakozott a Concorde MB Partners csapatához, jelenleg a cég partnere. Korábban a Budapesti Értéktőzsde Kibocsátói Akvizíciók Igazgatóságát vezette, ezt megelőzően a Deloitte Pénzügyi Tanácsadás részlegén dolgozott tranzakciós tanácsadóként.

Széleskörű tőkepiaci tapasztalatát többek között befektetési szolgáltatónál és kockázati tőkealap-kezelőnél szerezte. Diplomáját és PhD fokozatát a Budapesti Corvinus Egyetemen szerezte. CFA, CEFA és CIIA befektetéselemzési diplomákkal rendelkezik.

Kun Róbert igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Kun Róbert 2002-ben okleveles építészmérnöki diplomát szerzett a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemen, 2010 és 2017 között ugyanitt mechatronikai tanulmányokat folytatott. 2015-től a PhoenArchitekt Kft. tagja, vezető tervezője és ügyvezetője is.

Nagy Attila igazgatósági tag együttes képviseleti joggal

Nagy Attila 2009-ben mérnökként végzett a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Vegyész- és Biomérnöki Karán biomérnök szakon. 2009 és 2016 között a Honeywell Process Solutions-nél OTS folyamatirányítási projekt mérnök, majd vezető mérnök nemzetközi kőolaj finomítói beruházásoknál. 2015 és 2018 között a DakotaÉpítő Kft. ügyvezetőjeként kivitelezői oldalról fővárosi építőipari projektek szervezésével és irányításával foglalkozott. 2018 és 2019 között F.Lloyd Ingatlan Zrt. vezérigazgatójaként beruházói oldalról lakáscélú ingatlanfejlesztéseket menedzselt Budapesten.

1.1.2.2. Auditbizottság és Felügyelőbizottság

A Társaság három tagú auditbizottsággal rendelkezik. A részvényeket a Budapesti Értéktőzsde Zrt. 2020.06.22. napjával vette fel a terméklistára, ettől a naptól kezdve a Társaság auditbizottságának tagjai egyben a Felügyelőbizottság tagjai is. 2021.12.31-én a tagok:

Uzsoki András

Angel Gábor

Béla Gyula

1.1.2.3. Közgyűlés

A Közgyűlés a Társaság legfőbb döntéshozó szerve, feladatai közé tartozik például, de nem kizárólag, az Alapszabály megállapítása és módosítása, alaptőkéhez kapcsolódó döntések, Igazgatósági és Felügyelőbizottsági tagok megválasztása és visszahívása, könyvvizsgáló megválasztása és visszahívása, döntés az adózott eredmény felhasználásáról.

1.1.3. A Sundell Estate Nyrt. tevékenysége

A Társaság fő tevékenysége építési beruházások megvalósítása, lakóépületek építtetése, értékesítése, valamint bérbeadása. A Társaság fő tevékenységét Magyarországon, Budapest közigazgatási határain belül végzi.

A Társaság az építési beruházásokat saját tulajdonú, beépítetlen ingatlanokon hajtja végre. A beépítetlen telkeket a Társaság megvásárolja, azokon tulajdont szerez, majd tevékenysége a később eladásra, illetve bérbeadásra szánt ingatlanok megépítésére vonatkozó projektek megvalósítására korlátozódik, valamint a lakások, irodák, üzletek, egyéb helyiségek értékesítésére, illetve bérbeadására.

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

A SunDell Estate Nyrt. a Paskal Garden Lakóparkban található lakások egy részét a 100%-os tulajdonában álló SZIP-nek értékesítette 2019-ben abból a célból, hogy az épületek műszaki átadás-átvételét követően, a vonatkozó engedélyek birtokában a SZIP-ek a lakásokat bérbe adhassák. 2021. májusától azonban részleges felbontás kezdődött a B és C épületben, mely által megváltozott az ingatlanok hasznosításának célja. Az év második felében (2021. szeptember 30-án) minden még megmaradt lakás átsorolásra került befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé. 2021. december 31-ig összesen 158 lakás adásvételi szerződése került felbontásra, azok bérbeadás helyett csoporton kívüli, független vevőnek kerültek értékesítésre.

A Társaság fő tevékenysége két piacot érint, a fővárosi lakóingatlan vásárlási piacot és a hotel, illetve garázs bérbeadási piacot. A 2020-as év második felében a bérbeadási portfólió kibővítésre került: a Vörösmarty utca 77. alatt található ingatlan hotel üzemeltetőnek adja bérbe, míg a Dessewffy utca 18-20 alatti ingatlanokat iroda- és üzlethelyiségüzemeltetési vállalkozásnak adja bérbe.

Elkészült projekt

Paskal Rose Lakópark: Az ingatlan 152 lakásból, 14 kereskedelmi egységből, 33 tárolóból, valamint 2 teremgarazsból áll. Az épület 2020. december 10-én elérte a 100%-os készültségi fokot, 2021. június 22-én pedig jogerős használatbavételi engedélyt kapott, év végére az összes lakás és többnyire az összes garázs, tároló és üzlethelyiség is értékesítésre és átadásra került, így ez megjelenik az árbevételben.

Paskál Garden Lakópark: Az „A” épületben 183 lakás, 6 kereskedelmi egység, 105 tároló és 1 szinten teremgarázs került kialakításra. A lakások értékesítése folyamatos, 2021. december 31-ig 50 szabad lakás maradt. Az épület 2021. december 6-án elérte a 100%-os készültségi fokot. Az eladott ingatlanok átadása megkezdődött, várhatóan 2022-ben befejeződik.

Épülő projektjeink:

Paskál Garden Lakópark: Budapest XIV. kerületében található Bartl János utca 2. szám alatt helyezkedik el, a Rákos-patak mellett. Ez a Társaság legnagyobb beruházása, az összesen 3 épülettömbből álló lakóparkban a „B” és „C” épületekben a tervek szerint 272 lakás, 8 kereskedelmi egység, 104 tároló és 2 szinten teremgarázs kerül kialakításra. A lakások értékesítése folyamatos, 2021. december 31-ig a Társaság összesen 196 lakásra kötött adásvételi szerződést. A Társaság a kialakításra kerülő lakások közül a B és C épületekben 2019-ben összesen 216 lakást öt 100 %-os tulajdonában álló leányvállalatának (SZIP-ek) értékesített, akik a tervek szerint azokat bérbe adják. 2021. májusától azonban részleges felbontás kezdődött a B és C épületben, mely által megváltozott az ingatlanok hasznosításának célja. Az év második felében (2021. szeptember 30-án) minden még megmaradt lakás átsorolásra került befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé. 2021. december 31-ig összesen 158 lakás adásvételi szerződése került felbontásra, azok bérbeadás helyett csoporton kívüli, független vevőnek kerültek értékesítésre.

Projektek összefoglaló táblázata:

Projekt neve	Építető (anyavállalat/leányvállalat)	Lokáció	Összes lakásszám (db)*	Könyv szerinti érték (2021.12.31.)	Készültségi szint 2021.12.31.
Paskal Garden	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János utca (37373/22. hrsz.)	455	17.496 millió Forint	Építési engedély rendelkezésre áll. „A” épület 100%, „B” és „C” épület 65-70% felett
Paskal Rose I.	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Bartl János u. – Szugló u. (31373/18 és 31373/20. hrsz.)	152	338 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%
Nerium Park	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIII. kerület, Petneházy u. (26276/1. hrsz.)	186	43 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%
Levendula Lakópark	SunDell Estate Nyrt.	Budapest, XIV. kerület, Dorozsmai u. (30005/9. hrsz.)	198	22 millió Forint	Használatbavételi engedély rendelkezésre áll. 100%

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

Egyéb kiegészítések**Kutatás és kísérleti fejlesztés**

A Társaság nem végez kutatás és kísérleti fejlesztéshez kapcsolódó tevékenységet.

Környezetvédelem

A Csoport a mindenkor érvényben lévő jogszabályok betartása mellett végzi ingatlanfejlesztési tevékenységét. Előremutató hozzáállással és a piaci trendekkel összhangban, a folyamatban lévő, illetve a tervezett projekteknél, a Csoport kiemelt figyelmet fordít energiahatékony épületek létrehozására.

Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

A Társaság építkezéseiben betartatja a munkavédelemmel kapcsolatos előírásokat. A Társaság méretére tekintettel jelenleg nem rendelkezik külön foglalkoztatás- és sokszínűségi politikával, ugyanakkor biztosítja a szakmai sokszínűséget és a munkavállalók megtartását. Továbbá, a Társaság ellenez mindenfajta munkahelyi diszkriminációt.

Részvényinformációk

A Társaság azonos jogokat biztosító, dematerializált törzsrészvényekkel rendelkezik, részesedések átruházására vonatkozó korlátozás nincs. 2021.12.31-én az alábbi adatok érvényesek:

Darabszám: 1.195.000

Névérték: 100 HUF

ISIN kód: HU0000173752

Tulajdonosi struktúra:

Név	2020.12.31.	2021.12.31
GOPD Nyrt. (Anyavállalat)	25,00%	52,30%
Copa Carpa Kft.	12,5%	10,46%
MEQHLYN Kft. (Green-Rose Szolgáltató Kft.)	12,5%	10,46%
Saját részvény állomány	-	9,62%
Gropell Invest Zrt.	12,25%	-
Primula Kincs Kft.	7,75%	-
Közkezhányad	30%	17,15%
	100%	100%

1.2. A Társaságnál 2021. évében lezajlott lényegesebb változások**1.2.1. Legfontosabb lényegi változások**

- A Társaság két új leányvállalatot alapított 2021. január 22. napján Filemon Invest Kft. és Catanum Invest Kft. néven, melyek dedikált építési projektek szervezéséért felelősek. A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága január 25-

én jegyezte be a cégeket, majd mindkét cég esetén törzstőkeemelés történt 2021. február 9. napján. A Társaság február 22. napján megkötött ingatlan-adásvételi szerződéssel értékesítette a Hun u. 4/B szám alatt található telket a Catanum Invest Kft. részére, és a Szugló u. 125/E szám alatt található Paskal Rose II. telket pedig a Filemon Invest Kft. részére.

-2021. február 26-án a Társaság vásárolt egy új beruházást a Budapest, II. ker. Hárshegyi úton, mely területen Társasházat kíván felépíteni és az azokban található ingatlanokat értékesíteni. A Társaság a beruházást értékesítette év végén az egyik leányvállalatába.

-A Társaságnál 2021. július 9-én 110 db, egyenként 50.000.000 Ft névértékű, fix kamatozású dematerializált, hitelviszonyt megtestesítő zöld kötvénykibocsátás történt, mely befolyó tőkét a Társaság folyamatban lévő zöld beruházások finanszírozására és fejlesztésére, valamint új zöld ingatlanfejlesztési projektek elindításának finanszírozására kíván fordítani.

-A Társaság egy új leányvállalattal bővült, 2021. július 20-án megvásárolta a Dorozsmai Ingatlan Kft. 100%-os részesedését.

- A SunDell 2021. december 21-én tett tájékoztatást küszöbérték átlépésről: i) a Gropell Invest Zrt. közvetlenül birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 10,25 %-ról 0,00 %-ra csökkent, ii) a GOPD Nyrt. közvetlenül és a Copa Carpa Kft., valamint MEQHLYN Kft. leányvállalatokon keresztül közvetve birtokolt szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya 47,70 %-ról 62,76 %-ra nőtt. Ennek megfelelően a GOPD Nyrt. 2021. év végén ellenőrzést szerzett a SunDell-ben, így a GOPD konszolidálni fogja a SunDell-t.

-2021. december 21-én tőzsdén kívüli ügylet keretében az Anyavállalat összesen 115.000 db, kibocsátott törzsrészcsemetét vásárolt. Ennek következtében az Anyavállalat által tulajdonolt saját részvények össz mennyisége 115.000 db, az alaptőkéhez viszonyított aránya 9,62 %.

1.2.2. Közgyűlések

Dátum	Tárgy
2021.03.30	2020.évi egyedi és konszolidált beszámoló elfogadása
2021.09.16	Új felügyelőbizottsági tag és auditbizottsági tag megválasztása, díjazás megállapítása, ezekre tekintettel a Társaság alapszabályának módosítása
2021.10.21	A Társaság igazgatóságának felhatalmazása saját részvény megszerzésére; A Társaság igazgatósága által a SunDell 2031/A Kötvény kibocsátásával kapcsolatban hozott döntések utólagos közgyűlési jóváhagyása
2021.11.25	A Társaság könyvvizsgálójának visszahívása, új könyvvizsgálójának megválasztása, döntés a díjazás megállapításáról, illetve erre tekintettel döntés a Társaság alapszabályának módosításáról

1.2.3. Tárgyidőszakot (2021.12.31.) követő további események

- A Társaság 100%-os leányvállalata, a Bryce 42 Invest Kft., mint vevő 2022. január 13. napján ingatlan-adásvételi szerződést kötött a PiuÉpítő Kft-vel, mint eladóval a Balatonföldvár, belterület 1555/13 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1 ha 0048 m2 alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan adásvétele tárgyában.
- A Társaság 2022. február 4-én elfogadta a Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. által közösen tett indikatív befektetési ajánlatot. Ennek értelmében – az abban rögzítettek szerinti, tervezett befektetés részleteinek kidolgozását célzó jövőbeli tárgyalások sikerétől, valamint a Hiventures Zrt. és az MFB Invest Zrt. által a tervezett befektetésről hozott végleges döntés tartalmától függően – a Hiventures Zrt. által kezelt MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap és az MFB Invest Zrt. Kibocsátót érintő tervezett befektetésére a Kibocsátó által

tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség alá nem eső, zártkörű forgalomba hozatal útján kibocsátott tőzsrészvények jegyzése útján kerülhet sor.

- A Társaság az alaptőkéjének új tőzsrészvények zártkörű forgalomba hozatalával történő felemeléséhez kapcsolódóan 2022. február 18-án közgyűlést hívott össze 2022. március 21-i dátummal.
- A Társaság közgyűlési határozata 2022 március 21-én jóváhagyta az alaptőke felemelését új tőzsrészvények zártkörű forgalomba hozatalával. Az Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. és az MFB Invest Zrt. a közgyűlési határozat szerinti új részvények átvételére, valamint a pénzbeli vagyoni hozzájárulásuk szolgáltatására vonatkozó írásos nyilatkozatukat a határozat keltétől számított 15 (tizenöt) napon belül nyújthatják be személyesen vagy postai úton a Társaság részére.
- A Társaság a 2022. február 18. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 59 000 db, azaz ötvenkilencezer darab tőzsrészvényt értékesített. A fentiek szerinti ügyletet követően a Társaság által tulajdonolt saját részvények össz mennyisége: 56 000 db, azaz ötvenhatezer darab. Ezt követően, a Társaság 2022. február 21. napján megkötött tőzsdén kívüli ügylet keretében további, összesen 56 000 db, azaz ötvenhatezer darab, a tőzsrészvényt értékesített. Ezt követően a Társaság által tulajdonolt saját részvények össz mennyisége: 0 db, azaz nulla darab. A Társaság által tulajdonolt saját részvények össznévértékének az alaptőkéhez viszonyított aránya: 0,00 %.
- A 2022. februárjában kialakult orosz-ukrán konfliktus a Társaság működésére jelenleg nincs közvetlen hatással. A Társaság és alvállalkozói köre nem volt kitett a Sberbank működésének. A Társaság figyelemmel követi a gazdasági következményeket és ezek figyelembevételével hozza meg jövőre vonatkozó döntéseit.

1.3. Vállalkozás céljainak, stratégiáinak bemutatása

A Társaság stratégiai célja elsősorban a XIII. és XIV. kerületekben nagy volumenű, koncentrált, középkategóriás lakások, jellemzően 150-200 lakásos társasházak építése és értékesítése.

A Társaság fontosnak tartja a stabil alvállalkozói kör fenntartását, ezáltal kihasználva a gazdaságos ipari technológiák nyújtotta versenyelőnyöket.

A Társaság saját megítélése és piacismerete alapján úgy látja, hogy versenytársaival szemben piaci helyzetére két fő faktor bír hatással: a lokáció és az alvállalkozói kör.

A Társaság saját megítélése szerint projektjei előnyös lokációban valósulnak meg. A Paskál Gyógy- és Strandfürdő és a Rákospatak környéke egy „új”, zöldövezeti központot jelent az ingatlanpiacon. A terület továbbá kiváló közlekedési lehetőséggel rendelkezik.

A Társaság alvállalkozói megbízható munkaerő ellátottsággal rendelkeznek, következképpen, a Társaság vevői kiszámítható ütemezéssel és az elkészült lakások tekintetében magas minőséggel számolhatnak.

A Társaság az építési tevékenységén kívül bérbeadási célú portfólióját szélesítette 2020 második félévében.

A Társaság folyamatban lévő projektjei közül több megfelel a 2021 őszén, az MNB kezdeményezésére indult Zöld Otthon Program energiahatékonysági elvárásainak. Ebben a helyzetben kiemelt hangsúlyt kapott, hogy a Társaság támogatni tudja a lakásvásárlókat a megfelelő banki konstrukció kialakításában.

1.4. Vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

A Társaság működése során az alább felsorolt főbb kockázatokat azonosította. Ezeket a Társaság vezetése fokozott figyelemmel követi, az ezen tényezőkben történő jelentős változás hatására, szükség esetén, további intézkedések meghozataláról dönt.

Főbb kockázatok

A Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságról szóló (továbbiakban „SZIT”) törvény szerinti feltételek: Az Anyavállalat SZIT-ként kíván működni, amely forma kedvezményes adózási elbírálásban részesül. Az Anyavállalat 2020.07.31-i forduló nappal kérte a nyilvántartásba vételét a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál, és ez a 2020.09.24-én kelt értesítés szerint 2020.07.31. hatállyal meg is történt. Az Anyavállalat elkötelezett a SZIT törvény feltételeinek biztosításában, leányvállalatai egyaránt Szabályozott Ingatlanbefektetési Projektársaságként (továbbiakban „SZIP”) működnek.

Munkaerőhiány: az általános munkaerőhiány zavart okozhat az alvállalkozók működésében, melyre az építőiparban már jelenleg is számos példa van. A Csoport támogatja alvállalkozóit abban, hogy a megfelelő munkaerőt elérjék.

Covid19: A Covid19 világjárvány következményeként tavasszal a kijárási korlátozások miatt érezhetően lassult az értékesítés, mely a korlátozások feloldásával újra gyorsulásnak indult. A második hullám következményeként ugyanakkor lassulás jelentkezett az értékesítések ütemében. A vakcinafejlesztéseknek köszönhetően a Csoport bizakodó a bérbeadási célú ingatlanok (üzlethelységek, iroda, hotel) jövőbeli kihasználtságával kapcsolatban.

Kereslet alakulása: A piacon a kereslet mérséklődésével egyidejűleg elmozdulás tapasztalható a kulcsra kész ingatlanok vásárlásának irányába. A 2020-as évben a 27%-os ÁFA kulcs visszavetette az érdeklődést az újjépítésű lakások iránt, főként a szabályozás alakulására vártak a piaci szereplők. 2021-től az újjépítésű lakások ÁFA-ja 5%-ra módosult, ami az ingatlanok iránti érdeklődés élénkülését vonta maga után. A 2021. október 4-én indított, 200 milliárd forintos keretösszeggel rendelkező, Magyar Nemzeti Bank által támogatott lakossági NHP Zöld Otthon Program keretrendszerben a vevők kedvezményes, évi max. 2,5% kamattal rendelkező, max. 70 millió forint hitelhez juthatnak, ez érezhetően növeli a keresletet a piacon az energiahatékony, új lakások irányába. Mivel a Csoport által megépített ingatlanok energiahatékonyasága megfelel ennek a keretrendszernek, így ki tudja elégíteni a vevői igényeket.

Lakásárak alakulása: Az elmúlt években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető. Az ELTINGA lakáspiacelemző cég szerint 2021 negyedik negyedévében az újjépítésű lakások négyzetméterára átlagosan 14%-kal volt több az egy évvel korábbi értékhez képest. Jelentős eltérés tapasztalható az átlagos négyzetméterárakban Budapest különböző területein (drágább budai és belső-pesti kerületek és olcsóbb külső kerületek). A Zöld Otthon Program indulása és a folyamatosan fennálló magas kereslet miatt a lakások 60%-a esetében nőtt a kínálati ár 2021 negyedik negyedévében.

Makrókörnyezeti kockázatok: A bizonytalan piaci környezet, makrogazdasági hatások miatt a lakáspiacelemző hosszútávon csökkenhet. Az alapkamat növekedése esetén drágábban elérhető a piacon a lakáshitelek. Amennyiben a Zöld Otthon Hitel forrás megszűnik a vevők számára, a magasabb kamatok következtében csökkenhet a kereslet.

Pénzügyi kockázatok: A Csoport hosszú lejáratú kötelezettségei a kibocsátott SUNDELL 2030/A, és SUNDELL 2031/A kötvények. Mivel a kibocsátott kötvények fix kamatozásúak, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatláb-kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A Csoportnak korlátozott kitétsége van a devizaárfolyamok változásai miatt, mivel bevételei és költségei túlnyomó része és az adósságszolgálat is forintban denomináltak. A költségek esetén a devizás tételek aránya kevesebb mint 1%. A Társaság fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

Erőforrások

Alvállalkozói kör: A Csoport alvállalkozóival szoros és stabil kapcsolatrendszer alakított ki, aminek köszönhetően számít a további együttműködés zavartalanságára. A Csoport stabil, bejáratott alvállalkozói körrel dolgozik együtt, akik megbízható munkaerőellátottsággal rendelkeznek, így a Csoport vevői kiszámítható ütemezéssel és az elkészült lakások tekintetében magas minőséggel számolhatnak.

1.5. Társaság tárgydíszaki (2021.12.31.) eredmények, és 2021. évi további kilátások, kihívások*2021-es év bemutatása*

A Társaság a 2020-as év eredményeire építve folytatta tovább 2021-ben a további célok megvalósítását. A Társaság a 2020-as évet kifejezetten eredményesnek tekinti, hiszen több mérföldkővet is sikerült elérnie: megtörtént a Társaság részvényeinek BÉT-re történő bevezetése, SZIT státusz megszerzése, az NKP Kötvényprogramban való részvétel (s egyben a Scope Ratings által kiadott hitelminősítés megszerzése), valamint a bérbeadási célú ingatlanportfólió bővítése. Tette mindezt úgy, hogy az üzleti környezetet több tényező is inkább bizonytalan irányba terelte: legyen szó a Covid19 világjárvány okozta mindennapi nehézségekről vagy a szabályozói környezet gyors alakulásáról (pl.: ÁFA kérdéskör). 2021 első félévében átadásra kerültek a Paskal Rose lakásai, míg a Paskal Garden építkezés is haladt tovább, a három épülete közül az egyik már 2021-ben elérte a teljes készültséget és megkezdődtek az lakásátadások, míg a projekt teljes átadása 2022 második negyedévére várható. Mindezek mellett további projektek kezdődtek meg (Paskal Rose II), illetve kerültek a leányvállalatokhoz (West5, Hárshegy Resort, Körönd, Hun utca).

Ezt az ingatlanfejlesztési tevékenységet pedig további, bérbeadási célú ingatlanokkal bővíti (Pl.: Mystery Hotel - a Vörösmarty utca 77. alatt található ingatlan megvásárlása 2020-ban és hotel üzemeltetőnek történő bérbeadása) kifejezetten hosszú távú szemléletet képviselve, más bevételi forrásokat is kiépítve – a bérbeadási tevékenységből már 2021. évben keletkezett árbevétel.

Jövőbeli kilátások, kihívások

Összességében a Társaság továbbra is egy változó üzleti környezetben tudatosan, célirányosan végzi tevékenységét: kihasználva az építési telkek egyedülálló lokációit, magas minőségű ingatlanokat fejleszt a vevői számára.

A 2022-es üzleti évben és ezt követően, a Projektek összefoglaló táblázatában szereplő, illetve leányvállalataiban lévő projektek építésére, azok befejezésére fókuszál a Társaság, valamint aktívan keresi a lehetőségeket további, jövőbeli projektek megvalósítására.

A Társaság mérlegéhez kapcsolódó kiegészítések

Az összevont adatok alapján a Társaság befektetett eszközei között, a befektetési célú ingatlanok között szerepel a Mystery Hotel, melyet bérbeadási céllal tart. Készletei között tartja nyilván a lakóparkokat és a hozzá kapcsolódó költségeket, illetve telkeiket értékesítési céllal.

A Társaság tőkehelyzete stabil és rendezett.

Külső finanszírozást tekintve a Társaság kettő, az MNB által támogatott NKP kötvényprogramban kibocsátott kötvénnyel rendelkezik. A 2020-ban kibocsátott 11 milliárd forint névértékű SunDell 2030/A kötvény mellett 2021-ben sikeresen vont be a Társaság további 5,5 milliárd forint névértéken zöld kötvényből származó forrást (SunDell 2031/A kötvény). A zöld kötvényhez kapcsolódó elvárás, hogy a Társaság olyan projekteket valósítson meg, amely több területen hozzájárul energiahatékonysági és egyéb zöld megoldásokhoz (zöld épületek, energiahatékonyság, megújuló energia, tiszta közlekedés). A Társaság két kötvényéhez kapcsolódó kötvénykötelezettségét a mérlegben a Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is) valamint az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek tartalmazzák.

További jelentős tételt képeznek Forrás oldalon a vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek). Tekintettel arra, hogy a Paskal Garden Lakópark „B” és „C” épületei még nem kerültek átadásra, illetve még épülnek, a vevők által befizetett összegek előlegként vannak nyilvántartva a könyvekben. Árbevétel akkor realizálódik belőle, amikor az épületek elkészülnek és az ingatlanok átadásra kerülnek.

A Társaság eredménykimutatásához kapcsolódó kiegészítések

A cég működésével kapcsolatos bevételek az értékesítésekből származnak. A Budapest, XIV. kerület Dorozsmai u. 203-209. szám alatt található a jogelőd GreenVillage Zrt. által 2018-ban felépített Levendula Lakópark A épület 1-3 lph-ban még nem értékesített egyéb ingatlanjai (tárolók, garázshelyek), a Budapest XIII. kerület Petneházy utcában 2019-ben felépített Nerium Park 186 lakásos társasház szintén még nem értékesített ingatlanjai (egy lakás, és több egyéb ingatlan), valamint a Budapest XIV. kerület Szugló utca 125/F-G 2020-ban felépített Paskal Rose Lakópark még nem értékesített ingatlanjai, illetve a Paskal Garden Lakópark 2021. decemberében elkészült „A” épület ingatlanjai képeznek értékesítésre szánt készletet, készterméket. A Társaság a 2021-es évben a lakóparkok fejlesztéséhez/értékesítéséhez kapcsolódóan 9,9 milliárd Ft, míg ingatlan bérbeadás területen 0,25 milliárd Ft árbevételt realizált.

Költségei és ráfordításai a Társaság működésének általános költségei és egyéb ráfordításai mellett az építkezések költségeiből- melyre alvállalkozót vesz igénybe így ez a költség az igénybe vett szolgáltatások között jelenik meg -, helyi adó kötelezettségekből, értékesítésből származó készlet kivezetés értékéből és a vevők felé fizetendő kötelezettségekből származik. Az igénybe vett szolgáltatások értéke a magas költség tétel (2.906.245 eFt), melynek jelentős része az építkezések költségeiből fakad. Az eladott áruk beszerzési értéke jelentős mértékben nőtt (4.044.896 eFt a 2021 év végi egyenleg, a 2020-as év végi egyenleg 607.855 eFt), leginkább a Paskal Rose Lakópark ingatlan átadások miatt (az áruk között kimutatott telek értéke a projekt átadásával arányosan kerül kivezetésre). A Paskal Garden Lakópark „B” és „C” épületeinek építkezése folytatódik. Az anyagköltség (995.687 eFt) többnyire az épülő projektek, még birtokba nem adott lakások közüzemi költségeiből tevődik össze.

Ebben a periódusban eredményt növelő tétel volt a befektetési célú ingatlanok nyeresége, 430.568 eFt értékben, ami a Mystery Hotel értékelési nyereségéből adódik.

A Társaság a tárgyévben nyereséges, eredménye 1.468.559 eFt.

Covid19 világjárvány - speciális kiegészítés

A SunDell Estate Nyrt. a Covid19 világjárvány kapcsán – a negatív hatások csökkentése céljából – megtette és folyamatosan megteszi a szükséges és lehetséges intézkedéseket mind az alvállalkozók biztonságos munkakörnyezetének, mind a folyamatos és biztonságos működés biztosítása érdekében. A Társaság a személyes kontaktusokat minimálisra csökkentette, partnereit folyamatosan tájékoztatta, ahol ezt a folyamatok lehetővé tették, áttért az érintés és érintkezésmentes eljárásrendre, emellett ésszerű költségcsökkentési intézkedéseket vezetett be.

1.6. Teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

Vagyoni helyzetre jellemző mutatók (%) és főbb adatok (ezer Ft-ban):

Mutató megnevezése	Képlet	2020.12.31	2021.12.31
Ingatlan vagyón	Befektetési célú ingatlanok + Készletek	29.011.978	25.083.117
Idegen forrás/Ingatlan vagyón	Kötelezettségek/(Befektetési célú ingatlanok + Készletek)	101,2%	136,1%
Befektetett eszközök aránya az eszközökön belül	Befektetett eszközök/Eszközök összesen	40,8%	43,5%
Eladósodottság	Hosszú lejáratú kötelezettsége/Források összesen	57,4%	46,5%
Idegen és saját tőke aránya	Hosszú lejáratú kötelezettségek/Saját tőke	86,8%	143,4%
Likviditási gyorsráta	Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek /Rövid lejáratú kötelezettségek	33,3%	16,0%
Mutató megnevezése	Képlet	2020.12.31	2021.12.31
Adózott eredmény	Adózott eredmény	1.880.448	1.468.559
Értékesítés nettó árbevétele	Értékesítés nettó árbevétele	4.659.696	10.150.005
Árbevétel arányos nyereség	Adózott eredmény/Értékesítés nettó árbevétele	40,4%	14,5%

Forrás: Menedzsment számítások

2. SunDell Estate Nyrt. 2021. december 31-ei időszakra vonatkozó főbb egyedi pénzügyi kimutatásai

2.1. IFRS egyedi éves pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás-mérleg (adatok ezer Ft-ban)

A tétel megnevezése	2020.01.01	2020.12.31	2021.12.31
Befektetett eszközök			
Immateriális javak	3	760	600
Tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot is)	2.502	4.655	3.237
Befektetési célú ingatlanok	-	6.696.000	7.126.568
Részesedések	9.025.000	9.685.728	11.486.844
Hosszú lejáratú egyéb követelések	-	819.152	1.317.877
Éven túli eszközök összesen	9.027.505	17.206.295	19.935.126
Forgóeszközök			
Készletek	20.194.301	22.315.978	17.956.549
Vevői követelések	105.964	140.000	18.799
Lízing követelések	-	-	163.432
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	2.432.798	558.633	5.383.667
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	181.830	185.771	287.442
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.656.610	1.717.245	2.053.050
Tényleges adókövetelés	59.980	11	33
Forgóeszközök összesen	26.631.483	24.917.638	25.862.972
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	35.658.988	42.123.933	45.798.098
Saját tőke			
Jegyzett tőke	100.000	119.500	119.500
Tőketartalék	7.277.183	9.207.683	9.207.683
Eredménytartalék	1.562.120	3.442.568	4.911.125
Visszavásárolt saját részvény	-	-	-2.581.380
Saját tőke összesen	8.939.303	12.769.751	11.656.928
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	2.401.572	10.264.670	15.560.581
Szerződéses kötelezettségek	4.115.340	4.135.050	4.581.127
Szerződéses kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	8.978.400	8.978.400	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1.900	821.175	1.155.404
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	15.497.212	24.199.295	21.297.112
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.808.962	-	200.000
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	31.195	2.991	14.757
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	1.755.369	442.471	5.195.887
Szerződéses kötelezettségek	5.626.947	4.709.425	5.158.588
Szerződéses kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-	2.274.826
Tényleges adókötelezettség	-	-	-
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	11.222.473	5.154.887	12.844.058
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN	35.658.988	42.123.933	45.798.098

2.2. IFRS Egyedi Eredményre és Egyéb átfogó Jövedelemre vonatkozó kimutatás (adatok ezer Ft-ban)

A tétel megnevezése	2020.12.31-én végződő üzleti év	2021.12.31-én végződő üzleti év
Értékesítés nettó árbevétele (+)	4.659.696	10.150.005
Egyéb bevételek (+)	274	7.601
Saját termelésű készletek állományváltozása (+/-)	2.029.252	-819.978
Anyagköltségek (-)	10.976	995.687
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)	5.381.660	2.906.245
Eladott áruk beszerzési értéke (-)	607.855	4.044.896
Egyéb szolgáltatások értéke (-)	14.387	37.483
Személyi jellegű ráfordítások (-)	6.554	95.642
Értécsökkenési és amortizáció leírás (-)	1.750	2.898
Egyéb ráfordítások (-)	213.617	162.496
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége (+)	1.596.000	430.568
Működési eredmény	2.048.603	1.522.849
Pénzügyi műveletek bevételei (+)	12.395	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)	180.550	54.290
Pénzügyi műveletek eredménye	-168.155	-54.290
Adózás előtti nyereség	1.880.448	1.468.559
Adófizetési kötelezettség (-)	-	-
Adózott eredmény	1.880.448	1.468.559
Egyéb átfogó jövedelem	-	-
Teljes átfogó jövedelem	1.880.448	1.468.559
Törzsrészesvények súlyozott átlaga (db)	1.017.049	1.195.000
Egy részesvényre jutó nyereség (Ft)		
Alap (Ft)	1.849	1.229
Hígított (Ft)	1.849	1.229

3. Kibocsátói nyilatkozat

A Sundell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1066 Budapest, Dessewffy u.18-20. fszt.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; Cg.: 01-10-140036; képviselőjében eljár: Piukovics András, Piukovics Gábor igazgatósági tagok együttesen), mint kibocsátó (a továbbiakban: **Kibocsátó**) a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendeletben foglaltaknak megfelelően az alábbiak szerint állapítja meg a 2021. évre vonatkozó, Kibocsátó legfőbb szerve által jóváhagyott jelentést és kijelenti, hogy

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a Kibocsátó legjobb tudása szerint elkészített éves egyedi auditált beszámoló valós és megbízható képet ad a Kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.
- Az éves beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta, könyvvizsgáló által auditálásra került.

Budapest, 2022. április 25.



.....

Piukovics András

Sundell Estate Nyrt.

Igazgatóság Elnöke



.....

Piukovics Gábor

Sundell Estate Nyrt.

Igazgatóság Tagja