

GOPD Nyrt.

ÉVES JELENTÉS

2025.12.31-én végződő évre

Tartalomjegyzék - Éves Jelentés 2025.12.31-én végződő évre	Oldalszám
Konszolidált Üzleti Jelentés	3
Konszolidált Pénzügyi Kimutatások az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint	24
Egyedi Pénzügyi Kimutatások	95
Felelősségvállaló nyilatkozat	118

GOPD NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS

2025. éves üzleti tevékenységről

Tartalom

1	Céginformációk a Társaságról	4
2	Társaság tevékenysége	5
2.1	Egyéb kiegészítések.....	5
2.1.1	Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika.....	5
2.1.2	Környezetvédelem	5
2.1.3	Kutatás és kísérleti fejlesztés	5
2.2	Részvényinformációk	5
3	Társaságirányítás	6
3.1	Igazgatóság.....	6
3.2	Felügyelőbizottság	7
3.3	Auditbizottság.....	7
3.4	Közgyűlés	7
4	Kockázatok.....	8
4.1	Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok.....	8
4.2	Kereslet változása	8
4.3	Szabályozási kockázat	9
4.4	Alvállalkozói kockázat	9
4.5	Lakásárak alakulása.....	9
4.6	Építési költségek emelkedése	10
4.7	Működési kockázat – SunDell, mint SZIT	10
4.8	Pénzügyi kockázatok	10
4.9	Kockázatkezelési mechanizmusok	10
5	A Társaság cégcsoportjának tagjai:	12
5.1	Leányvállalatok:	12
5.1.1	SunDell Estate Nyrt.....	12
5.1.2	Gaudetti Ingatlan Kft.	13
5.1.3	Santa Cruz Invest Kft.....	13
5.1.4	L.B Hungarchitect Kft.....	13
5.1.5	Copa Carpa Kft.	13
5.1.6	PIANDOS Kft.....	13
5.1.7	Meqhlyn Kft.	13
5.1.8	Ducharlie Estate Kft.	14
5.1.9	Dudolta Estate Kft.....	14

GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS – 2025

5.1.10	Dulyma Estate Kft.....	14
5.1.11	ApaChCo Zrt.....	14
5.1.12	BenLawers Zrt.....	14
5.2	Egyéb részesedés:	14
5.2.1	PhoenArchitekt Kft.	14
6	2025-ben történt lényeges változások.....	15
7	Közgyűlések	19
8	Fordulónap utáni események.....	19
9	A Társaság 2025. évi tevékenységének értékelése és kilátásai.....	20
9.1	A 2025-es év összegzése	20
9.2	Stratégia, jövőbeli kilátások	20
9.3	2025-ös pénzügyi helyzet rövid bemutatása	21

GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS – 2025

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „Társaság”, vagy „GOPD”) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény, a Budapesti Értéktőzsde Zrt.) „Az Xtend általános üzletszabályzata” (a továbbiakban „Szabályzat”), valamint a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban „PM Rendelet”) alapján elkészítette, és ezúton közzéteszi a 2025. pénzügyi évre vonatkozó konszolidált üzleti jelentését, valamint a 2025. pénzügyi évre vonatkozó pénzügyi kimutatásait (a továbbiakban együtt „Éves Jelentés”). A Társaság Éves Üzleti Jelentése és az Éves pénzügyi kimutatásai a PM Rendelet alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

1 CÉGINFORMÁCIÓK A TÁRSASÁGRÓL

A Társaság cégneve	GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság rövidített cégneve	GOPD Nyrt.
A Társaság székhelye	1148 Budapest, Fogarasi út 3., Magyarország
A Társaság honlapja	www.gopd.hu
A Társaság cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám	Budapest Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, 01-10-049841
A Társaság bejegyzésének időpontja:	2018. június 28.
A Társaság adószáma:	26362014-2-42
A Társaság tevékenységnek időtartama	határozatlan
A Társaság jogi formája	nyilvánosan működő részvénytársaság
Irányadó jog	magyar
A Társaság fő tevékenységi köre	Vagyonkezelés (holding)
Üzleti év	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye	A Társaság a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit a www.gopd.hu című honlapján, a BÉT www.bet.hu című honlapján és az MNB által üzemeltetett www.kozzetetelek.mnb.hu című honlapon jelenteti meg.

2 TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE

A Társaság saját tulajdonú ingatlanok adásvételére és fejlesztésére, ingatlankezelésre, épületépítési projektek szervezésére, lakó- és nem lakó épület építésére, illetve saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadására és üzemeltetésére jött létre. A Társaság a leányvállalatokkal együtt alkotja a Társasági csoportot (továbbiakban „Csoport”).

A GOPD holdingtársaságként fogja össze a cégcsoportba tartozó leányvállalatok és társult vállalatok irányítását, amelyeken keresztül főleg értékesítésre és bérbeadásra fejleszt ingatlanokat. A Társaság felügyeli a teljes fejlesztési folyamatot, a telek megvásárlásától az értékesítési tevékenységig. Az értékesítést követően az adott projekt lezárul.

A telekfejlesztés a GOPD projektcég leányvállalatain keresztül történik. Amennyiben a SunDell Estate Nyrt. (továbbiakban „SunDell”), vagy leányvállalatai a fejlesztők, az építkezések kivitelezését a tulajdonosokkal hosszútávú üzleti kapcsolatban álló generálkivitelezők és alvállalkozók végzik.

Az ingatlan inkubációs projektek elvégzése során a GOPD által közvetlenül vagy SunDell-től eltérő leányvállalatán keresztül megvásárolt telkek vagy egyéb ingatlanok részleges fejlesztése történik, együttműködve a PhoenArchitekt Kft-vel, a Csoport építészeti tervező, korábban társult vállalkozásával. Az előkészített ingatlanok a SunDell és leányvállalatai, vagy harmadik felek részére kerülnek értékesítésre.

2.1 Egyéb kiegészítések

2.1.1 Foglalkoztatás- és sokszínűségi politika

A Csoport előremutatóan gondolkodik és működik a munkavállalók egyenlő bánásmódjára és szakmai különbözőségére törekedve, minden jellegű diszkriminációt elutasít. Ezzel együtt a Csoport mérete miatt nem indokolt foglalkoztatás- és sokszínűségi politika kialakítása. A Csoport kiemelt figyelmet fordít a munkavédelemi előírások betartására az építkezéseken.

2.1.2 Környezetvédelem

Ugyan a Csoport tevékenysége nem kiemelt kockázatú a környezetre, a Csoport a jelenlegi és jövőbeli ingatlanfejlesztési projektek során is előtérbe helyezi az energiahatékony épületek kialakítását, ügyelve a mindenkori érvényben lévő jogszabályokra. A Csoport a projektek során a felhasznált anyagok és berendezések kiválasztása során körültekintően jár el, hogy elkerülje a környezetkárosítást.

2.1.3 Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Társaság semmilyen jellegű kutatás és kísérleti fejlesztéshez kapcsolódó tevékenységet nem végez.

2.2 Részvényinformációk

A Társaság alaptőkéje 2020.12.31-én 21.000.000,- Ft volt, mely 210.000 db 100 Ft névértékű azonos jogokat biztosító névre szóló törzsrészvényekből állt, 2021.05.07-én 4.000.000 db, darabonként 1 Ft névértékű és 521 Ft kibocsátási értékű részvényt bocsátott ki a Társaság, az évközbeni 1:100 arányú részvényfelosztás, illetve további részvényrábocsátás következtében így 2021.12.31-re az alábbiak szerint módosult az alaptőke:

Névérték: 1 HUF

Részvények darabszáma: 25.000.000

ISIN kód: HU0000186911

A részvények szabadon átruházhatóak.

Az alaptőkében a 2025. évben változás nem történt.

Tulajdonosi szerkezet:

	2024.12.31.	2025.12.31.
Piukovics Gábor (ifj.)	14,06%	Közkézhányad
Piukovics István	14,06%	Közkézhányad
Piukovics Gábor (id.)	36,20%	55,00%
Schweidel Investment Kft.	11,32%	Közkézhányad
Uzsoki András	7,17%	6,22%
DakotaÉpítő Kft.	-	8,00%
Közkézhányad	17,19%	30,78%
Összesen	100,00%	100,00%

3 TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁS

A nyilvános, tőzsdén jegyzett cégektől elvárja a szakmai közvélemény és a befektetői társadalom, hogy tegyék egyértelművé, milyen irányítási modellt követnek és hogyan valósul meg ennek a gyakorlati alkalmazása. A Budapesti Értéktőzsde Xtend piacán jegyzett társaságként kiemelten fontos számunkra, hogy eleget tegyünk ezeknek az elvárásoknak, valamint a törvényi és értéktőzsdei követelményeknek.

A Társaság ügyvezetését a három tagú igazgatóság látja el, az igazgatóság elnöke Piukovics Gábor, akinek megbízása határozatlan időre szól. Tevékenységét megbízási jogviszony alapján látja el, képviseleti joga önálló.

Az igazgatóság másik két tagja Uzsoki András és Szendrői Gábor, képviseleti joguk együttes.

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

3.1 Igazgatóság

A Társaság ügyvezetését 3 (három) tagú igazgatóság látja el. A Társaság igazgatóságának tagjai tevékenységüket a Társaság érdekeinek elsődlegessége alapján, testületként látják el. E minőségükben a jogszabályoknak, a Társaság alapszabályának és a Társaság közgyűlési határozatainak vannak alárendelve.

A Társaság igazgatósága 2025. december 31-én az alábbi személyekből állt:

- 1. Piukovics Gábor (id.), önálló képviseleti joggal, igazgatóság elnöke*
- 2. Uzsoki András, együttes képviseleti joggal, igazgatósági tag*
- 3. Szendrői Gábor, együttes képviseleti joggal, igazgatósági tag*

Az igazgatóság elnöke Piukovics Gábor (id.). Szendrői Gábor igazgatósági tagsága mellett egyben a Társaság befektetői kapcsolattartója is. A Társaság igazgatósági tagjainak személyében 2025. március

26-án volt változás, amikor a közgyűlés Piukovics Gábort (id.) igazgatósági taggá és igazgatósági elnökké, Uzsoki Andrást pedig igazgatósági taggá választotta.

3.2 Felügyelőbizottság

A Társaságnál 3 (három) tagú felügyelőbizottság működik. A felügyelőbizottság a Társaság ügyvezetését ellenőrzi, feladatkörében eljárva a Társaság Igazgatóságának bármely tagjától, illetve a Társaság munkavállalótól felvilágosítást kérhet, a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthesz, bankszámláját, főkönyvét, valamint szerződéseit, egyéb dokumentumait megvizsgálhatja.

A Társaság 2022. szeptember 20-án megtartott rendkívüli közgyűlés határozatlan időtartamra a Társaság felügyelőbizottságának független tagjává választotta dr. Mernyei Ákos Pétert, 2023. március 23-án megtartott rendkívüli közgyűlés megállapította, hogy dr. Mernyei Ákos Péter felügyelőbizottsági tagi tisztsége megszűnt. 2025. december 31. napjára vonatkozóan a Társaság Felügyelőbizottsága:

1. *Kékesi Márton*
2. *Lukácsné Akúcs Rita*
3. *dr. Pataki Edina*

3.3 Auditbizottság

A Társaság Auditbizottságának tagjai, akik 2019. június 13. napjától töltik be pozíciójukat:

1. *Kékesi Márton*
2. *Lukácsné Akúcs Rita*
3. *dr. Pataki Edina*

Az auditbizottság feladata a felügyelőbizottság támogatása a Társaság pénzügyeinek ellenőrzésével összefüggésben. Az auditbizottság hatáskörébe tartozik (i) a felügyelőbizottság támogatása a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében; (ii) a Társaság támogatása az állandó könyvvizsgáló kiválasztásában és az állandó könyvvizsgálóval való együttműködésben; (iii) a személyében felelős könyvvizsgáló és a könyvvizsgáló cég függetlenségének felülvizsgálata; (iv) a könyvvizsgálat figyelemmel kísérése; és (v) a Társaság belső ellenőrzési, kockázatkezelési rendszerei hatékonyságának, a pénzügyi beszámolás folyamatának figyelemmel kísérése, valamint szükség esetén ajánlások megfogalmazása.

A Ptk. 3:291. § alapján az Auditbizottság legalább egy tagjának számviteli vagy könyvvizsgálói szakképesítéssel kell rendelkeznie. Ezt a feltételt mind Lukácsné Akúcs Rita, mind dr. Pataki Edina teljesíti.

3.4 Közgyűlés

Az összes részvényesből álló közgyűlés a Társaság legfőbb döntéshozó szerve. Az éves rendes közgyűlés dönt többek között az éves beszámoló elfogadásáról, az osztalékfizetéséről. Emellett a közgyűlés hatáskörébe tartozik például, de nem kizárólag az alaptőkéhez kapcsolódó döntések, Igazgatósági és

Felügyelőbizottsági tagok megválasztása és visszahívása, könyvvizsgáló megválasztása és visszahívása, Alapszabály módosítása.

4 KOCKÁZATOK

A Csoportra mind gazdaság, mind iparág-specifikus kockázatok vonatkoznak. A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása elsődlegesen a Csoport igazgatóságának feladata, ezeket szükség esetén felülvizsgálják.

4.1 Makrogazdasági tényezők, jogrendszeri és politikai kockázatok

A Csoport működése tekintetében ki van téve a magyar, és európai gazdaságok makrogazdasági, politikai és jogrendszeri tényezőinek, így az infláció, a kamatszint és a beruházások szintje, amelyek meghatározóak a Csoport forráshelyzetére, forrásköltségére és eredményére nézve. Továbbá a magyarországi politikai rendszer megváltozása kihatással lehet a magyar gazdaság teljesítményére. A makrogazdasági és politikai tényezők esetleges kedvezőtlen alakulása esetén tehát a bekövetkező kedvezőtlen folyamatok hatásaitól a Csoport sem függetlenítheti magát és jövedelmezősége negatívan alakulhat.

4.2 Kereslet változása

A piacon a kereslet mérséklődésével egyidejűleg elmozdulás volt 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. Az 5%-os ÁFA-t 2022-ben meghosszabbították 2024 év végéig, majd 2024-ben a 2026 év végéig megszerzett építési engedéllyel rendelkező lakásokra, amely jelentős előny a Társaság számára a projektek ütemezésének várható keresletet követő kialakításában. 2023 végétől a lakáspiaci folyamatokat meghatározó makrogazdasági fundamentumok javulása volt megfigyelhető, ami élénkülést hozott a hazai piacon. 2023 negyedik negyedévében a foglalkoztatottság historikusan magas szinten alakult, és a bruttó bérek kétszámjegyű növekedése mellett az infláció visszaszorításával a reáljövedelmek is emelkedő pályára álltak. A javuló fogyasztói bizalom, a kedvezőbb hitelkondíciók és a 2024-től elérhető megújult otthonteremtési támogatások pozitívan hatottak a lakáspiaci aktivitásra, mely lendületet adott 2024 első hónapjaiban is. Emellett a gazdasági teljesítmény 2024-ben ismét növekedett. 2025 első félévében a lakáspiaci keresletet meghatározó makrogazdasági mutatók közül több a piaci aktivitás szempontjából kedvezően alakult: a nemzetgazdaságban foglalkoztatottak száma magas szinten maradt, emellett a reálbérek folytatódó emelkedése, és a GDP-arányos nettó pénzügyi vagyon növekedése is támogatta a háztartások vásárlóerejét. A lakáspiaci keresletet emellett az állampapírpiacon átáramló megtakarítások is növelték az első félévben. Az eladó lakóingatlanok iránti kereslet 2025 első félévében 5 százalékkal bővült éves összevetésben, míg az Otthon Start Program hatására már a szeptemberi indulását megelőzően, 2025 augusztusában 46 százalékkal nőtt. Ezt a megvalósult tranzakciók dinamikus, éves összevetésben 37 százalékos növekedése követte szeptemberben. Budapesten a harmadik negyedévben megvalósult tranzakciók 81 százaléka felelt meg az Otthon Start árkorlátainak, míg vidéken gyakorlatilag minden eladott ingatlan. 2025 harmadik negyedévében a befektetők a korábbi negyedévektől eltérően már a piac kínálati oldalán voltak jelen nagyobb számban, amiben a lakásbérbeadási hozamok folytatódó csökkenése is szerepet játszott. A vevők alkuereje a megnövekedett keresletnek köszönhetően

csökkent. A tranzakciós ár utolsó hirdetési ártól vett medián eltérése Budapesten -1,5 százalék, vidéken pedig -3,7 százalék volt 2025 harmadik negyedében.

4.3 Szabályozási kockázat

Lakóingatlanok építése az illetékes megyei kormányhivatal építésügyi hatósága által kiadott építési- és használatbavételi engedélyhez kötött. Az engedélyezési eljárás elhúzódása, az engedélyezést érintő valamely jogszabály módosulása, illetve valamely előírt feltételnek csak jelentős többletköltséggel történő teljesítése kihat a Csoport eredményességére.

4.4 Alvállalkozói kockázat

A Csoport tevékenységéhez generálkivitelezőket, és így alvállalkozókat vesz igénybe. A generálkivitelezőkkel, alvállalkozókkal szoros és stabil kapcsolatrendszer alakított ki, aminek köszönhetően számít a további együttműködés zavartalanságára. A generálkivitelezői, alvállalkozói kör, amellyel a Csoport együtt dolgozik tapasztaltak és megbízható munkaerőellátottsággal rendelkeznek. Lehetséges kockázatként merülhet fel a munkaerőhiány további alakulása. A bizonytalan emberi erőforrások miatt az alvállalkozók munkájának minősége változó lehet, a vállalási határidők hosszabbodnak és a határidő csúszásához vezethet. A minőségi hibák javításának költségei, a határidőcsúszás miatti kötbérigények ronthatják a Csoport nyereségességét.

4.5 Lakásárak alakulása

2014 - 2022 első félévének végéig a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető, kiemelkedően 2022 első félévében. Az MNB 2024 májusában kiadott lakáspiaci jelentése szerint 2023 végére az éves nominális lakásár-dinamika országosan 5,8 százalékra gyorsult, de reálértelemben még 1,8 százalékos csökkenés volt megfigyelhető. Az első negyedévben a nominális áremelkedés üteme tovább gyorsult 7,2 százalékra. A jövedelmek a lakásáraknál gyorsabban emelkedtek 2023-ban, ezzel a lakásár/jövedelem mutató a fővárosban 4,1 százalékkal, országosan 2,5 százalékkal mérséklődött 2022. negyedik negyedévéhez képest. A lakásárak makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltisége a 2022-ben megfigyelhető csúcshoz képest jelentősen alacsonyabb szinten, országos átlagban 12 százalék körül stagnált az elmúlt egy évben. Budapesten a szabad lakások 23 százalékát árazták át, ezen belül 78 százalékuknál árat emeltek az ingatlanfejlesztő cégek. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,47 millió forintra emelkedett 2024 első negyedévének végére, ami 2,8 százalékos éves fajlagos áremelkedést jelent. A lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 9,3 százalékot ért el 2024 második negyedévében, és már reálértelemben is 5,3 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. A KSH által közzétett indexek alapján a használt lakások ára a második negyedévben 9,6 százalékkal, az új lakások ára pedig 10,1 százalékkal emelkedett éves alapon. A fővárosi újlakások átlagos négyzetméterára 1,53 millió forintot tett ki 2024 harmadik negyedévének végén, mely éves szinten 5 százalékos drágulást jelent. Az MNB lakáspiaci jelentése szerint 2025 első negyedévében országosan 15,0 százalékot, Budapesten pedig 19,2 százalékot ért el az éves lakásár-dinamika, utóbbi esetében negyedéves alapon is rendkívül magas, 8,7 százalékos lakásáremelkedés valósult meg. Ezen időszakban az Unió tagállamok többségében 1–11 százalékos sávban alakult az éves lakásár-dinamika. Ennél nagyobb ütemben csak Magyarországon (+15,0 százalék) és Bulgáriában (+18,3 százalék) nőttek a lakásárak. Budapesten 2025 első negyedévében a lakáspiaci közvetítők adásvételeinek 54 százalékában a tranzakciós ár alacsonyabb volt az utolsó hirdetési árhoz képest (alku valósult meg), 28 százalékban megegyezett vele, 18

százalékban pedig a tranzakciós ár volt magasabb (licit valósult meg). Ezen arányok az előző év azonos időszakában még 76–14–10 százalékos megoszlást mutattak, vagyis rövid idő alatt érdemben csökkent a vevők alkuereje. 2025 második negyedévében a lakásárak országos átlagban 17,9 százalékkal emelkedtek éves szinten, ezzel európai uniós összehasonlításban Magyarországon nőttek nominálisan a legnagyobb mértékben. Előzetes adatok alapján a lakásárak éves növekedési üteme tovább gyorsult, és 2025 harmadik negyedévében országosan 23,9 százalékot, Budapesten pedig 29,9 százalékot érhetett el. 2025 második negyedévében az MNB becslése szerint országosan 18,8 százalékkal haladták meg a lakásárak a fundamentumok által indokolt szintet, ami egy év alatt 5,7 százalékpontos emelkedést jelent. A túlértékeltségi alindikátorok többsége, mint a lakásárak jövedelmekhez, építési költségekhez, bérleti díjakhoz és megfizethető hitelösszegekhez képesti emelkedése is a kockázatok növekedését mutatja.

4.6 Építési költségek emelkedése

A jelenlegi magas építési költségek esetleges további emelkedése - kiemelt tekintettel az inflációs környezetre - hátrányosan érintheti az ingatlan piacot, mivel azok a lakás vételárak további emelkedéséhez vezethetnek. Ez befolyásolhatja a kereslet további alakulását.

4.7 Működési kockázat – SunDell, mint SZIT

A Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságról szóló (továbbiakban „SZIT”) törvény szerinti feltételek: A SunDell SZIT-ként kíván működni, amely forma kedvezményes adózási elbírálásban részesül. A SunDell 2020.07.31-i fordulónappal 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. A 2025.12.31-es pénzügyi kimutatásokban a SZIT kritériumoknak a SunDell megfelelt.

4.8 Pénzügyi kockázatok

A Csoport hosszú lejáratú kötelezettségei között található a kibocsátott, GOPD 2031/A, SUNDELL 2030/A, és SUNDELL 2031/A az MNB által indított Növekedési Kötvényprogram (NKP) kötvényprogram keretében kibocsátott kötvények, illetve a GOPD által 2023-ban felvett hosszú lejáratú hitel az MFB-től. Mivel a kibocsátott kötvények, illetve a hitel fix kamatozása, így a Csoport nincs kitéve jelentős kamatláb-kockázatnak a jövőbeni cash flow tekintetében. A 2026-os évben a GOPD 2031/A kötvény után 272,250 mFt kamatot és 550,00 mFt tőkét, a hitel után 61,816 mFt kamatot, valamint 1.118,833 mFt tőketörlesztést, a két SunDell kötvény után összesen 451 mFt kamatot és a SUNDELL 2031/A kötvény után 550,00 mFt tőkét szükséges fizetni, ez nem okoz likviditási gondot a Csoportnak. 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 Csoport fedezeti ügyleteket nem hajt végre.

4.9 Kockázatkezelési mechanizmusok

Mivel nem sok lépcsős belső jóváhagyási folyamatok vannak jelen a Csoportban, ezáltal hatékonyabban és célzottabban van lehetőségük a döntéshozóknak kezelni a felmerült kockázatokat.

A Csoport operatív működéséért az igazgatóság mindenkor önálló cégjegyzési joggal rendelkező tagja (igazgatóság elnöke) a felelős. Ebből kifolyólag a Csoport működése során jelentkező kockázatokról ezen igazgatósági tag értesül elsőként és a kockázat mértékétől függően az alábbi döntések szülehetnek:

- (i) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag a Csoport mindenkori létesítő okiratában és/vagy az igazgatósági ügyrendben lefektetett jogköre szerint egyedül jogosult intézkedni a kockázatok elhárítása és mérséklése tárgyában; vagy
- (ii) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag összehívja az igazgatóság ülését az igazgatóság ügyrendjében foglaltak szerint, ahol az igazgatóság határozatot hoz a kockázat mérséklése, elhárítása érdekében szükséges lépésekről és kijelöli a tagok közül a végrehajtásért felelős igazgatósági tago(ka)t; vagy
- (iii) az önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági tag kezdeményezi a legfőbb szerv összehívását, hogy a felmerült kockázat mérséklése, elhárítása tárgyában részvényesi döntés szülessen.

5 A TÁRSASÁG CÉGCSOPORTJÁNAK TAGJAI:

Leányvállalatok, társult és közös vezetésű vállalkozások, valamint egyéb részesedések	Tevékenység	2024.12.31-i tulajdoni hányad	2025.12.31-i tulajdoni hányad
SunDell Estate Nyrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele, építési beruházások végrehajtása	75,30%	63,48%
Gaudetti Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	100,00%	100,00%
Santa Cruz Invest Kft.	Lakó- és nem lakóépület építése	100,00%	100,00%
L.B Hungarchitect Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
Copa Carpa Kft.	Épületépítési projekt szervezése	100,00%	100,00%
Meqhlyn Kft.	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás	90,91%	90,91%
Piandos Kft.	Épületépítési projekt szervezése	66,67%	66,67%
PhoenArchitekt Kft.	Építészmérnöki tevékenység	19,00%	19,00%
ApaChCo Zrt.	Vagyonkezelés (holding)	0,00%	100,00%
Ducharlie Estate Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	0,00%
Dudolta Estate Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	0,00%
Dulyma Estate Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	0,00%	100,00%
BenLawers Zrt.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	0,00%	40,00%

5.1 Leányvállalatok:

5.1.1 SunDell Estate Nyrt.

A SunDell Estate Nyrt. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-140036) 2018. december 31. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A SunDell Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként (SZIT) működik, fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele, építési beruházások végrehajtása, melyet leányvállalatain keresztül: Szabályozott Ingatlanbefektetési Projektársaságokon (SZIP) keresztül vitez ki. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 477.377 darab közvetlen, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése a Copa Carpa Kft.-n keresztül 125.000 darab, a Meqhlyn Kft.-n keresztül 113.638 darab, az ApaChCo Zrt.-n keresztül 55.000 darab, HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell törzsrészvény, amely összesen: 53,84%-os tulajdonrésztestesít meg (a fenti táblázatban feltüntetett 63,48% a valós

ellenőrző befolyás tekintettel arra, hogy a GOPD Nyrt. és az MFB Invest Zrt. között kötött befektetési és szindikátusi megállapodás alapján a GOPD Nyrt. szempontjából az MFB Invest Zrt., valamint az MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap részesedése nem minősül ellenőrző részesedésnek). A Csoport 2021. december 21-én szerezte meg a kontrollt a SunDell, illetve egyúttal annak leányvállalatai felett.

5.1.2 Gaudetti Ingatlan Kft.

A Gaudetti Ingatlan Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350 539) 2019. december 2. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.1.3 Santa Cruz Invest Kft.

A Santa Cruz Invest Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350 459) 2019. november 19. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége lakó- és nem lakóépület építése. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint törzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.1.4 L.B Hungarchitect Kft.

Az L.B Hungarchitect Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-732853) 2004. december 16. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 100%, amelyet 2022. június 23-án szerzett meg.

5.1.5 Copa Carpa Kft.

A Copa Carpa Kft. (székhelye: 1065 Budapest, Hajós utca 29.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-289231) 2016. október 28. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. A Társaság 2022-ben, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50% a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül, amelyet 2020 január 24. napján szerzett meg. A Társaság a társaságban 2023 decemberében (közvetlen) 50% részesedést szerzett, így összességében 100% részesedést birtokol.

5.1.6 PIANDOS Kft.

A PIANDOS Kft (Székhely: 1037 Budapest, Bóbita u.2.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-394663) 2021. december 16. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 66,67%, amelyet 2023. december 14-én szerzett meg.

5.1.7 Meqhlyn Kft.

A Meqhlyn Kft. (székhelye: 1064 Budapest, Vörösmarty utca 77.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-288872) 2016. október 19. napján alapították Green-Rose Kft. néven. A társaság fő tevékenysége üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás. A Társaság, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50%, amelyet 2021. november 5-én szerzett meg a Santa Cruz Invest Kft-n keresztül. A Társaság a

társaságban 2023 decemberében (közvetlen) 40,91% részesedést szerzett, így összességében 90,91% részesedést birtokol.

5.1.8 Ducharlie Estate Kft.

A Ducharlie Estate Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-436759) 2024. november 8. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság a társaságot 3.000.000,- forint tőzrstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

Részesedés 100%-a 2025.01.30.-án értékesítésre került.

5.1.9 Dudolta Estate Kft.

A Dudolta Estate Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-436760) 2024. október 28. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság a társaságot 3.000.000,- forint tőzrstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

Részesedés 100%-a 2025.01.31.-én értékesítésre került.

5.1.10 Dulyma Estate Kft.

A Dulyma Estate Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-442414) 2025. március 3. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint tőzrstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.1.11 ApaChCo Zrt.

Az ApaChCo Zrt. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-143416) 2025. szeptember 9. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége vagyonkezelés (holding). A Társaság, a társaságot 100.000.000,- forint tőzrstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

5.1.12 BenLawers Zrt.

A BenLawers Zrt. (székhelye: 1142 Budapest, Dorozsmai utca 203-209. A. ép. 3. lház. VI. em. 1.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-140583) alaptőkéjét megtestesítő törzsrészevényeinek 40%-át a Társaság konszolidációjába bevont ApaChCo Zrt. 2025. november 4-én aláírt részvény-adásvételi szerződéssel vásárolta meg. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Társaság a konszolidációban társult vállalkozásként kerül bemutatásra.

5.2 Egyéb részesedés:

5.2.1 PhoenArchitekt Kft.

A PhoenArchitekt Kft. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-207289) 2015. június 5. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége építészmérnöki tevékenység. A Társaság, a társaságban 49% (közvetett) anyavállalati részesedést szerzett a Gaudetti Ingatlan Kft.-n keresztül 2020 június 4. napján. 2023.06.30.-án a

Gaudetti Ingatlan Kft. a meglévő 49%-os részesedéséből 30%-ot értékesített egy magánszemély részére, így 2023. I. félévének végére a Társaság (közvetett) anyavállalati részesedése 19%-ra csökkent, ennél fogva a 2025. üzleti évben egyéb részesedésként kerül bemutatásra és nem társult vállalkozásként.

6 2025-BEN TÖRTÉNT LÉNYEGES VÁLTOZÁSOK

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

- A Társaság 2025. január 8-án adott tájékoztatást, hogy értékesítette leányvállalatai, a Dualpha Estate Kft. és Dubravo Estate Kft. 100%-os üzletrészét.
- A Társaság 2025. január 15-én adott tájékoztatást, hogy négy új leányvállalat alapításáról határozott: Duecho Estate Kft., Dufoxtrot Estate Kft., Dugold Estate Kft., Duhotel Estate Kft. A Duecho Estate Kft. és Duhotel Estate Kft. cégbírósági bejegyzése 2025. január 16-án, a Dugolf Estate Kft. 2025. január 17-én, a Dufoxtrot Estate Kft. 2025. január 24-én valósult meg.
- A SunDell Estate Nyrt. Kodály Körönd projektjén kettő darab lakóingatlan nagyobb összegű adásvételi szerződése visszabontásra került 2025.01.14-én, majd értékesítésre kerültek a Ravenclaw Zrt-nek, így ekkor még a SunDell Estate Nyrt.-n belül maradtak az ingatlanok, de a 2025. év során a Ravenclaw Zrt. értékesítésre került, így az ingatlanok a Zrt.-vel együtt a tárgyév végére kikerültek a Csoportból.
- 2025. január 21-én transzferálásra kerültek a Társaság értékpapírszámlájára az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap befektetési jegyei.
- A Mystery Hotel Budapest Kft., mint külsős fél, a SunDell Estate Nyrt.-vel szemben fennálló kintlévőségét maradéktalanul teljesítette 2025. februárban és az abból eredő fizetési kötelezettségének eleget tett, a SunDell Estate Nyrt. leányvállalatával, a Mystery Mansion Kft.-vel szemben fennálló kintlévőségének egy részét teljesítette, a fennmaradó összegre pedig részletfizetési megállapodást kötött.
- A Társaság 2025. január 29-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy Piukovics Gábor igazgatósági elnök 2.867.750 db törzsrészcéget, Piukovics István igazgatósági tag pedig 2.924.250 db törzsrészcéget elajándékozott.
- A Társaság 2025. január 31-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a Ducharlie Estate Kft. és Dudolta Estate Kft. 100%-os üzletrészét értékesítette.
- A Társaság 2025. február 12-én értékesítette a Duecho Estate Kft. üzletrészének 100%-át.
- A Társaság 2025. február 18-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy Piukovics Gábor igazgatósági elnök és Piukovics István igazgatósági tag aznap lemondott a betöltött tisztségéről, azzal, hogy a lemondás a soron következő közgyűlés napján, de legkésőbb aznap naptól számított 60. napon válik hatályossá.
- A SunDell Estate Nyrt. a harmadik felek javára vállalt kezességvállalásai alapján, a hitelintézzel szemben fennálló kintlévőségét a kezességvállalás főkötelezettjei teljesítették 2025. februárban és az azokból eredő tartozások kiegyenlítésre kerültek.
- A GOPD 2025. március 10-én adott ki tájékoztatást, hogy a Schweidel Investment Kft.-nek, mint tulajdonosnak a szavazati joga 11,32%-ról 3,45%-ra csökkent, és a DakotaÉpítő Kt. szavati joga 0,00%-ról 8,33%-ra nőtt.
- A Társaság 2025. március 13-án értékesítette a Dufoxtrot Estate Kft. üzletrészének 100%-át.

**GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS – 2025**

- A SunDell Estate Nyrt. tulajdonában lévő Duna parti telkek közül a Duna part I. ütem (Budapest XI. kerület, 43587/17 helyrajzi számú, kivett telephely megnevezésű 10.930 m² területű ingatlan) 2025. március 21-én megkapta az építési engedélyt.
- A Társaság 2025. március 26-án adott tájékoztatást, hogy határozatlan időtartamra id. Piukovics Gábort igazgatósági elnökké, Uzsocki Andrászt pedig igazgatósági taggá választotta, illetve megállapította, hogy ifj. Piukovics Gábor és Piukovics István igazgatósági megbízatása aznappal megszűnt.
- A Társaság 2025. március 27-én adott tájékoztatást, hogy négy új leányvállalat alapításáról határozott: Duindia Estate Kft., Dujuliet Estate Kft., Dukilo Estate Kft., Dulyma Estate Kft. A Duindia Estate Kft. és Dukilo Estate Kft. cégbírósági bejegyzése 2025. március 24-én, a Dulyma Estate Kft. 2025. március 25-én, a Dujuliet Estate Kft. 2025. március 28-án valósult meg.
- A SunDell Estate Nyrt. 2025. március 31-én 338.289 eFt összegben végörlesztette a CARION Finanszírozási Centrum Zrt-vel szemben fennálló beruházási kölcsönét, melyet a tulajdonában álló 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatti villa épület felújításának finanszírozására kötött.
- A SunDell Estate Nyrt. egyik projektjét, a Paskal Rose2-t 2025.04.29-én a műszaki ellenőr készre jelentette, így megkezdődtek az ingatlanok átadásai a vevők részére.
- A Társaság 2025. május 5-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a Dugolf Estate Kft., Duhotel Estate Kft. és a Duindia Estate Kft 100%-os üzletrészét értékesítette.
- A SunDell Estate Nyrt. 2025. május 13-án adott tájékoztatást az osztalék végleges mértékéről, ami 1.790.000.000 Ft, azaz részvényenként bruttó 1.250 Ft volt.
- A Társaság 2025. május 13-én megkötött részvény-adásvételi szerződésekkel értékesített összesen 100.000 db, a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott részvényt.
- A SunDell Estate Nyrt. igazgatósága 2024. december 16. napján megkötött adásvételi szerződéssel értékesítette a Gschwindt Estate Kft. leányvállalat törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészt, melynek teljesítése 2025. május 31-én történt meg. A SunDell Estate Nyrt. a szerződés teljesítésének előfeltételeként a Kft. törzstőkéjét 5 millió forintról 1.655 millió forintra emelte 2025. május 15-én nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátásával. A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás tárgya a Budapest, II. ker. belterület 10914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1021 Budapest, Hárshgyi út 22-24. szám alatt található, összesen 2 ha 6.934 m² alapterületű, kivett kollégium megnevezésű ingatlan 28/100 tulajdoni hányada. A SunDell Estate Nyrt. a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátását követően megkötött használati megosztási szerződés alapján az ingatlan területén található egykori Gschwindt-Tőry villa épületéből kialakítandó irodaház, valamint az Ingatlan ahhoz tartozó része kizárólagos használatára jogosult.
- A SunDell Estate Nyrt. 2025. május 16-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a Társaság 2025. május 13. napján tőzsdén kívüli ügyletek keretében összesen 100.000 db SunDell Estate Nyrt. törzsrészvényt értékesített.
- Az első félévben elkezdődtek a régészeti feltárások és generálkivitelezési munkálatok a Duna Part I. projektben, melynek első két üteme 2025. júniusában teljesült.
- A Társaság leányvállalata, a Santa Cruz Invest Kft. 2025. június 24. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 100.000 db törzsrészvényt vásárolt. A fentiek szerinti ügyletet követően a Társaság leányvállalatai által tulajdonolt saját részvények összmenyisége: 1.100.000 db-ra növekedett, így a saját részvények aránya: 4,40 %-ra emelkedett az alaptőkéhez viszonyítva.

GOPD NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS – 2025

- A SunDell Estate Nyrt. tulajdonában lévő budakeszi úti fejlesztési projekt (II. kerület Budakeszi út 65-67. hrsz. 10914) 2025. június 26-án megkapta az építési engedélyt.
- A SunDell Estate Nyrt. 2025. június 27-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. – mint a SunDell Estate Nyrt. vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. június 24. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 6.043 db törzsrészcényt értékesített 38.000,- Ft/db eladási áron. A törzsrészcényeket a tőzsdén kívüli ügylet keretein belül a Társaság vásárolta meg a fent jelölt eladási áron.
- Uzsoki András igazgatósági tag – mint a Társaság vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. július 4. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 150.000 db törzsrészcényt értékesített.
- A SunDell Estate Nyrt. zöld pénzügyi bizottsága 2025. július 9. napján elfogadta a zöld kötvényekhez kapcsolódó allokációs és környezeti hatás jelentést.
- A Flumen Vitae Kft. – mint a Társaság vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó Uzsoki András igazgatósági taggal szoros kapcsolatban álló személy – 2025. július 18. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 150.000 db törzsrészcényt értékesített.
- A Társaság egyik leányvállalata 2025. július 28-án megvásárolta a MULTI POINT Zrt. alaptőkéjének 60%-át megtestesítő, összesen 131.100.000,- Ft névértékű. A MULTI POINT Zrt. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Szentendre, belterület 7901/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 2000 Szentendre, Bodza utca 11. szám alatt található, 1 ha 7.354 m² alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan.
- A SunDell Estate Nyrt. leányvállalatában, a Filemon Invest Kft.-ben lévő Paskal Rose2 Lakópark 2025. július 21-én megkapta az épület használatba vételi engedélyét, mely 2025. augusztus 5. napján jogerőre emelkedett.
- A Társaság 2025. augusztus 14-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy az ApaChCo Zrt. leányvállalat megalapításáról határozott. A leányvállalat cégbírósági bejegyzése 2025. szeptember 9-én megtörtént.
- A SunDell Estate Nyrt. Egyszerűsített ESG Jelentését a SunDell Estate Nyrt. Igazgatósága 1/2025.09.30. számú határozatával 2025. szeptember 30. napján elfogadta a 2024. üzleti évre vonatkozóan.
- A Társaság 2025. szeptember 30-án közzétette a tárgyidőszakra vonatkozó féléves konszolidált pénzügyi kimutatását és üzleti jelentését.
- A Társaság 2025. október 1-én értékesítette leányvállalatát, a Dujuliet Estate Kft.-t, október 15-én pedig a Dukilo Estate Kft.-t.
- A Scope Ratings GmbH független hitelminősítő elvégezte a SunDell Estate Nyrt., valamint a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott kötvények hitelminősítésének felülvizsgálatát. A hitelminősítő közleményben megerősítette a SunDell Estate Nyrt. kapcsán korábban megállapított "B-" hitelminősítést (a stabil kilátás fenntartása mellett), a Kötvények kapcsán pedig megerősítette a korábban megállapított "B+" hitelminősítést.
- A Scope Ratings GmbH független hitelminősítő elvégezte a Társaság, valamint a Társaság által kibocsátott kötvények hitelminősítésének felülvizsgálatát. A hitelminősítő közleményben megerősítette a Társaság kapcsán korábban megállapított "B-" hitelminősítést (a negatív kilátás fenntartása mellett), a Kötvények kapcsán pedig megerősítette a korábban megállapított "B+" hitelminősítést.
- A Társaság 2025. november 3-án megkötött részvény-adásvételi szerződésekkel értékesített összesen 100.000 db, a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott részvényt.

- A Társaság 2025. november 3. napján tőzsdén kívüli ügyletek keretében összesen 100.000 db SunDell Estate Nyrt. törzsrészcévet értékesített.
- A Társaság által konszolidációba bevont ApaChCo Zrt. 2025. november 4. napján megkötött részvény-adásvételi szerződéssel megvásárolta az Alabama Invest Zrt. alaptőkéjének 40%-át megtestesítő törzsrészcéveket, illetve a BenLawyers Zrt. alaptőkéjének 40%-át megtestesítő törzsrészcéveket.
- A SunDell Estate Nyrt. 2025. november 5-én megkötött üzletrész-adásvételi szerződéssel megvásárolta az Olive Garden Kft. törzstőkéjének 100%-át kitevő 803.000.000 forint törzsbetéte megtestesítő üzletrészt. Az Olive Garden Kft. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest III. kerület, belterület 20007/15 helyrajzi számon nyilvántartott, 2 ha 5.164 m² alapterületű, kivett telephely megnevezésű ingatlan.
- A SunDell Estate Nyrt. 2025. november 5-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a Considero Kft. mint felperes kérelmére a Fővárosi Törvényszék előtt 14.G.42.264/2025. ügyszám alatt peres eljárás indult a SunDell Estate Nyrt.-vel mint alperessel szemben. Felperes a fent említett eljárásban, sikerdíj jogcímén, egy összesen 1.270.000.000 forint összegű követelést kíván érvényesíteni. A SunDell Estate Nyrt. már a per megindítását megelőző egyeztetések során is vitatta és jelenleg is vitatja a Considero Kft. fentiek szerinti, a SunDell Estate Nyrt. álláspontja szerint jogalap nélküli követelését, továbbá az annak kapcsán előadott felperesi tényállítások jelentős részét, ennek megfelelően az érdemi ellenkérelem előterjesztésére nyitva álló határidőn belül kérte a felperes keresetének elutasítását és a Considero Kft. perköltségeiben történő marasztalását. A jogi képviselővel folytatott konzultáció, valamint a vezetés mérlegelése alapján a peresítés valószínűsége nem haladja meg az 50%-ot. Erre tekintettel a gazdasági esemény az IAS37 standard előírásaival összhangban függő kötelezettségként kerül bemutatásra.
- A SunDell Estate Nyrt. a Portfolio Property Awards 2025. november 5. napján megrendezett díjátadóján elnyerte az "Év Lakóprojektje 150 lakás alatt" elismerést a Paskal Rose II. fejlesztéssel.
- A SunDell Estate Nyrt. 2025. november 10. napján megkötött részvény-adásvételi szerződésekkel értékesítette a Ravenclaw 19 Zrt. alaptőkéjének 100%-át megtestesítő 100.000 db, egyenként 1.000 forint névértékű, dematerializált törzsrészcévet.
- A Társaság egyik leányvállalata 2025. november 10. napján megkötött részvény-adásvételi szerződéssel értékesítette a MULTI POINT Zrt. alaptőkéjének 60%-át megtestesítő, összesen 131.100.000,- Ft, névértékű törzsrészcéveket.
- Uzsoki András igazgatósági tag – mint a Társaság vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. november 12. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 62.500 db törzsrészcévet értékesített.
- A SunDell Estate Nyrt. 2025. december 10. napján adásvételi szerződéssel értékesítette a Bryce 42 Invest Kft. törzstőkéjének 100%-át kitevő 10.000.000 forint összegű törzsbetéte megtestesítő üzletrészt, valamint a Bryce 42 Invest Kft.-vel szemben bármely jogcímén fennálló összes követelését. A Bryce 42 Invest Kft. 1/1 arányú tulajdonát képezi a Balatonföldvár, belterület 1555/13 helyrajzi számon nyilvántartott, 1 ha 48 m² alapterületű, művelés alól kivett, építési terület megnevezésű ingatlan. A tulajdonjog átruházása a szerződésben rögzített egyéb feltételek mellett a 2026. évben teljesül.
- Az ApaChCo Zrt. 2025. december 15. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 55.000 db SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott törzsrészcévet vásárolt.

- Uzsoki András igazgatósági tag – mint a Társaság vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. december 15. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 25.000 db törzsrészcévenyrt értékesített.

7 KÖZGYŰLÉSEK

Dátum	Tárgy
2025.03.26	Rendkívüli közgyűlés: Döntés az új igazgatósági tagok megválasztásáról és díjazásuk megállapításáról; Döntés új igazgatósági elnök megválasztásáról és ezekre tekintettel az alapszabály módosításáról.
2025.04.30.	Rendes közgyűlés: 2024. évi egyedi beszámoló és ehhez kapcsolódó üzleti jelentés elfogadása; 2024. évi konszolidált beszámoló és ehhez kapcsolódó üzleti jelentés elfogadása; Döntés a tárgyévi eredménnyel kiegészített eredménytartalék elfogadásáról; Döntés a felelős társaságirányítási jelentés és a javadalmazási jelentés elfogadásáról, illetve a vezető tisztségviselők részére megadható felmentvényről. Döntés a Társaság főtevékenységének és egyéb tevékenységeinek módosításáról. Társaság új könyvvizsgálójának megválasztása, díjazás megállapítása és ezekre tekintettel alapszabály módosítása.

8 FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

- Az ApaChCo Zrt. értékpapírszámláján 2026.01.07-én jóváírásra kerültek az Alabama Invest Zrt. 40%-os tulajdoni hányadát megtestesítő törzsrészcévenyek.
- A SunDell Estate Nyrt. 2025. november 5. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásban foglaltakhoz kapcsolódóan 2026. január 20-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a Considero Kft. mint felperes kérelmére a Fővárosi Törvényszék előtt 14.G.42.264/2025. ügyszám alatt a SunDell Estate Nyrt.-vel mint alperessel szemben indult peres eljárásban a SunDell – a felperesi keresetre vonatkozó érdemi ellenkérelem előterjesztésével egyidejűleg – viszontkeresetet indított a Considero Kft.-vel szemben. A SunDell a viszontkeresettel egy 546.481.000 forint tőkeösszegű követelést kíván érvényesíteni, tekintettel azon körülményre, hogy a szóban forgó összeg jogalap nélkül került kifizetésre a Considero Kft. részére egy 2022-es tranzakció kapcsán.
- A Társaság 2026. február 25. napján értékesítette a PIANDOS Kft. üzletrészcévenyének 66,67%-át. A PIANDOS Kft. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Balatonföldvár, belterület 1555/12 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 8.166 m² alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan.
- A Társaság konszolidációjába bevont ApaChCo Zrt. 2026. március 4. napján hatályba lépett részvény-adásvételi szerződéssel 25.000 db, SunDell által kibocsátott részvényrt vásárolt.
- Az ApaChCo Zrt. – mint a SunDell Estate Nyrt. vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó Piukovics Gábor igazgatósági taggal szoros kapcsolatban álló személy – 2026. március 4. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 25.000 db törzsrészcévenyrt vásárolt. A SunDell Estate Nyrt. 2026. március 6-án adott tájékoztatást, hogy a tranzakcióval részvényese, az ApaChCo Zrt. szavazati

jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya a korábbi 0,00%-ról 5,59%-ra nőtt (átlépett küszöbérték: 5%).

- A Társaság 2026. március 11-én kelt létesítő okirattal a Dumike Estate Kft. alapításáról határozott. A leányvállalat főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A leányvállalat cégbírósági bejegyzése 2026. március 12-én megtörtént.
- A Társaság 2026. március 20-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy 2026. március 19-én értékesítette a Dulyma Estate Kft.-ben lévő 100%-os üzletrészét.

9 A TÁRSASÁG 2025. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE ÉS KILÁTÁSAI

9.1 A 2025-es év összegzése

A Csoport a korábbi évek eredményeire építve folytatta tovább 2025-ben a további célok megvalósítását. Tette mindezt úgy, hogy az üzleti környezetet több tényező is inkább bizonytalan irányba terelte: legyen szó az ukrán-országi konfliktus okozta makrogazdasági hatásokról vagy a szabályozói környezet gyors alakulásáról. 2025-ben a lakásértékesítések jelentős részét az Erzsébet királyné útja értékesítései adták. Emellett számos lakást értékesített a Csoport a Hun utca és a Paskal Rose II projekten is, illetve a Duna part I-es ütemén elindultak a lakásértékesítések az év végén. A 2025-ös év első féléve különösen magas értékesítési számokat mutatott, habár a második félévre alábbhagyott az értékesítési intenzitás. A Csoport az Erzsébet királyné útja projekten 2025 első félévében annyi lakást értékesített, mint a projekten 2024-ben összesen. A Paskal Rose II projekt 2025 második negyedében elérte a 100%-os készültséget, majd júniusban elindultak a birtokbaadások, így jelentős árbevételt számolhatott el a Csoport. A Duna part I-es ütem, illetve a Budakeszi út tekintetében az építési engedély megérkezett a tárgyidőszak során. A Társaság Duna-part II. ütem projektjében a tárgyidőszak során elkezdődtek a régészeti feltárások és a cölöpözés. A Csoport 2025 novemberében megvásárolta a III. kerületben, 1033 Budapest, Bécsi út 310. alatti telket egy 365 lakásos társasház felépítése céljából. A terület később rozsdavezeti státuszt kapott.

A Társaságnak peres ügye nincs folyamatban.

9.2 Stratégia, jövőbeli kilátások

A Csoport fő profilja az ingatlanfejlesztés: budapesti vagy Budapest agglomerációjához tartozó lakóparkok építtetése a teljes folyamatban történő aktív részvétellel. A befektetési fókusz elsősorban 150-200 lakásos pesti, illetve a XI. kerületben nagyobb volumenű, 300 lakásos lakóparkok vagy ennél kisebb, de prémium kivitelezésű lakások. A Csoport célja emellett a bérbeadási portfólió bővítése, mind saját építésű lakások bérbeadásával, mind kész ingatlanok vásárlásával. A telekfejlesztés a holdingtársaság projekt cég leányvállalatain keresztül történik. A Társaság a tevékenységeit a csoport tagjain és saját akvizícióin keresztül végezte.

A piaci kockázatok és körülmények felmérése mellett a Csoport célja kiemelkedő minőségű, vevői elégedettséget eredményező ingatlanok fejlesztése, fókuszált méretben és válogatott elhelyezkedésű telkeken.

A Csoport középtávú stratégiája a jelenleg folyamatban lévő projektek minél gyorsabb befejezése, illetve a Csoport célját kielégítő rendelkezésre álló projekt lehetőségek aktív felkutatása és jövőbeli

kivitelezése. Ezek alapjául a Társaság törekszik a tőkekezelési célok figyelembevételével optimális finanszírozási struktúrát kialakítani.

A GOPD-n, illetve a SunDell-en kívüli leányvállalatokon keresztül az elkövetkező években évente 1-2 ingatlanfejlesztési projekt megkezdését tervezi, az elkészült ingatlanokat SunDell-nek vagy harmadik feleknek értékesítve. A Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységének jelentős részét a SunDell és SZIP leányvállalatai végzik.

A Csoport meglátása szerint az ingatlanfejlesztési piacon két tényező képes versenylőnyt biztosítani a szereplők számára: az ingatlanok elhelyezkedése és a generálkivitelezői, 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 generálkivitelezői, alvállalkozói körrel működik együtt, ennek fő oka, hogy alvállalkozói megbízható munkaerő ellátottsággal rendelkeznek, következésképpen, a Csoport vevői kiszámítható ütemezéssel és az elkészült lakások tekintetében magas minőséggel számolhatnak.

9.3 2025-ös pénzügyi helyzet rövid bemutatása

Az IFRS számviteli standardok előírásai alapján készített beszámoló alapján a Csoport főbb pénzügyi adatai (ezer Ft-ban) és mutatói (%-ban) a következők:

Adat/mutató megnevezése	2024.12.31	2025.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	9.834.589	16 273 334
Adózott eredmény	-1.274.928	329.348
Mérlegfőösszeg	69.930.304	97 301 531
Saját tőke	16.442.457	23 513 709
Ingatlan vagyon (Befektetési célú ingatlanok + Készletek)	52.824.423	62 710 856
Eladósodottság (Hosszú lejáratú kötelezettségek/Források összesen)	40%	46%
Likviditási ráta (Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek)	190%	204%
Befektetett eszközök fedezete (Saját tőke/ Befektetett eszközök)	76%	62%

GOPD Nyrt.

Konszolidált Pénzügyi Kimutatások
2025. december 31-re vonatkozóan

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

Budapest, 2026. április 07.



Piukovics Gábor
Igazgatóság elnöke

Tartalomjegyzék

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás.....	5
Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás.....	6
Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás.....	7
Konszolidált Cash Flow Kimutatás.....	8
1. Általános információk.....	9
1.1. A Csoport tevékenysége.....	9
1.2. A Csoport tagjai.....	10
1.3. A Csoport struktúrájában bekövetkezett változások.....	11
1.4. Jelentős tárgyévi változások.....	11
2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei.....	14
2.1. A beszámoló készítés alapja.....	14
2.2. Lényegességi küszöbérték és hibák.....	15
2.3. Új vagy módosított IFRS standardok.....	15
2.4. Jelentős számviteli becslések és feltételezések.....	16
2.5. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai.....	17
2.5.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek.....	17
2.5.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés.....	18
2.5.3. Immateriális javak.....	18
2.5.4. Tárgyi eszközök.....	18
2.5.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal.....	18
2.5.6. Befektetési célú ingatlanok.....	19
2.5.7. Készletek.....	19
2.5.8. Hitelfelvételi költségek.....	20
2.5.9. Pénzügyi eszközök.....	20
2.5.10. Pénzügyi kötelezettségek.....	22
2.5.11. Céltartalékok.....	22
2.5.12. Lízingek.....	23
2.5.13. Szerződéses kötelezettségek.....	23
2.5.14. Jövedelemadó.....	24
2.5.15. Osztalék.....	24
2.5.16. Mérlegen kívüli tételek.....	24
2.5.17. Értékesítés árbevétele.....	24
2.5.18. Saját termelésű készletek állományváltozása.....	25
2.5.19. Anyagköltségek.....	25
2.5.20. Igénybe vett szolgáltatások értéke.....	25
2.5.21. Eladott áruk beszerzési értéke.....	25
2.5.22. Egyéb szolgáltatások értéke.....	25
2.5.23. Személyi jellegű ráfordítások.....	26
2.5.24. Értékcsökkenés és amortizációs leírás.....	26
2.5.25. Egyéb működési bevételek és ráfordítások.....	26
2.5.26. Pénzügyi eredmény.....	26
2.5.27. Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	26
3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok.....	27
3.1. Goodwill.....	27
3.2. Immateriális javak és tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot).....	27

3.3.	Befektetési célú ingatlanok	28
3.4.	Pénzügyi instrumentumok.....	33
3.5.	Tőke módszerrel értékelt részesedések.....	33
3.6.	Készletek	34
3.7.	Vevői követelések	36
3.8.	Adott kölcsönök.....	36
3.9.	Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	37
3.10.	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	38
3.11.	Saját tőke	38
3.11.1.	Jegyzett tőke és törzsrészesvények alakulása	39
3.11.2.	Tőketartalék.....	39
3.11.3.	Eredménytartalék.....	39
3.11.4.	Egyéb tartalékok és tőkeelemek	39
3.11.5.	Nem ellenőrző érdekeltség	40
3.12.	Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	40
3.13.	Hosszú lejáratú céltartalékok.....	44
3.14.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	45
3.15.	Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	46
3.16.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	46
3.17.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	46
3.18.	Szerződéses kötelezettségek (vevőktől kapott előlegek)	47
3.19.	Pénzügyi instrumentumok valós értéke	48
4.	Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő magyarázatok	50
4.1.	Árbevétel és egyéb működési bevételek.....	50
4.1.1.	IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel	50
4.2.	Saját termelésű készletek állományváltozása	51
4.3.	Anyagköltségek	51
4.4.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	51
4.5.	Eladott áruk beszerzési értéke	52
4.6.	Egyéb szolgáltatások értéke	52
4.7.	Személyi jellegű ráfordítások	52
4.8.	Értécsökkenés és amortizáció	53
4.9.	Egyéb működési ráfordítások	53
4.10.	Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége.....	53
4.11.	Pénzügyi instrumentumok átértékelési nyeresége.....	53
4.12.	Pénzügyi műveletek eredménye	54
4.13.	Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	54
4.14.	Nyereségadók	55
4.15.	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	56
5.	Felvásárlások és értékesítések.....	57
5.1.	2025 során történt felvásárlások	57
5.1.1.	Akvizíciók.....	57
5.2.	2025 során történt értékesítések.....	57
5.2.1.	Ducharlie Estate és Dudolta Estate Kft.-k értékesítése	57
5.2.2.	Duecho Estate Kft. értékesítése	58
5.2.3.	Dufoxtrot Estate Kft. értékesítése	58
5.2.4.	Dugolf Estate Kft., Duhotel Estate Kft. és Duindia Estate Kft. értékesítése	58

5.2.5.	Gschwindt Estate Kft. értékesítése.....	59
5.2.6.	Dujuliet Estate Kft. értékesítése	59
5.2.7.	Dukilo Estate Kft. értékesítése	59
5.2.8.	Ravenclaw 19 Zrt. értékesítése	60
6.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók	60
6.1.	Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása	60
6.2.	Termékek és szolgáltatások beszerzése.....	60
6.3.	Áruk/szolgáltatások értékesítéséből és beszerzéséből származó év végi egyenlegek	61
6.4.	Kapcsolt feleknek adott kölcsönök és kapcsolt felektől kapott kölcsönök év végi egyenlegei	61
6.5.	Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók.....	61
6.5.1.	Adott kölcsönök	61
6.5.2.	Kapott kölcsönök.....	61
6.5.3.	Termékek és szolgáltatások beszerzése.....	62
6.6.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása.....	62
7.	Pénzügyi kockázatkezelés.....	62
7.1.	Pénzügyi kockázatkezelési politika	62
7.1.1.	Piaci kockázat	63
7.1.2.	Likviditási kockázat	63
7.1.3.	Hitelezési kockázat	64
7.2.	Tőke kezelése	65
8.	Egyéb kiegészítő információk	66
8.1.	Mérlegen kívüli tételek	66
8.2.	Szegmens információk.....	68
8.3.	Beszámolási időszak utáni események	70

Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás¹

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyarázatok	2024.12.31	2025.12.31
Befektetett eszközök			
Goodwill	3.1	230.995	230.995
Immateriális javak	3.2	15.562	55.537
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)	3.2	12.651	101.966
Befektetési célú ingatlanok	3.3	20.305.081	27.188.572
Egyéb részesedés		4.304	6.597
Pénzügyi instrumentumok	3.4	1.153.369	9.864.488
Tőke módszerrel értékelt részesedések	3.5	-	593.737
Hosszú lejáratú egyéb követelések	3.9	-	-
Befektetett eszközök összesen		21.721.962	38.041.892
Forgóeszközök			
Készletek	3.6	31.249.342	35.522.284
Vevői követelések	3.7	1.091.281	1.036.136
Lízing követelések	3.9	188.059	164.551
Rövid lejáratú adott kölcsönök	3.8	329.000	3.620.000
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások	3.9	11.489.388	16.935.301
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	3.9	477.664	766.574
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3.10	2.103.955	1.205.564
Tényleges adókövetelés		9.652	9.228
Összesen		46.938.343	59.259.639
Értékesítésre tartott befektetett eszközök		1.270.000	-
Forgóeszközök összesen		48.208.342	59.259.639
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		69.930.304	97.301.531
Saját tőke			
Jegyzett tőke	3.11.1	25.000	25.000
Tőketartalék	3.11.2	2.080.000	2.080.000
Eredménytartalék	3.11.3	7.894.462	12.741.224
Egyéb tartalékok és tőkeelemek	3.11.4	0	0
Visszavásárolt saját részvény	3.11.1	-1.102.000	-1.502.000
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen		8.897.462	13.344.224
Nem ellenőrző érdekeltség	3.11.5	7.544.995	10.169.485
Saját tőke összesen		16.442.457	23.513.709
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvény kötelezettséget is)	3.12	17.588.902	16.156.039
Szerződéses kötelezettségek	3.18	0	20.340.157
Hosszú lejáratú céltartalékok	3.13	22.000	29.000
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3.14	10.521.958	8.198.017
Halasztott adókötelezettség		38.457	13.250
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		28.171.317	44.736.463
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú kölcsönök	3.15	4.806.158	2.295.278
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	3.16	320.845	902.572
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	3.17	5.167.760	12.683.668
Rövid lejáratú szerződéses kötelezettségek	3.18	15.006.994	13.152.593
Tényleges adókötelezettség		14.773	17.248
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		25.316.530	29.051.359
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		69.930.304	97.301.531

A 9-71. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás²

<i>adatok ezer forintban</i>	Magyarázatok	2024.12.31	2025.12.31
Értékesítés nettó árbevétele (+)	4.1	9.834.589	16.273.334
Egyéb bevételek (+)	4.1	1.117.415	876.508
Aktivált saját teljesítmények értéke (+/-)	4.2	464.776	-133.751
Anyagköltségek (-)	4.3	-615.077	-56.444
Igénybe vett szolgáltatások értéke (-)	4.4	-9.436.837	-9.220.077
Eladott áruk beszerzési értéke (-)	4.5	-2.464.031	-6.844.668
Egyéb szolgáltatások értéke (-)	4.6	-108.190	-133.838
Személyi jellegű ráfordítások (-)	4.7	-355.760	-395.708
Értékcsökkenési és amortizációs leírás (-)	4.8	-4.445	-6.949
Egyéb ráfordítások (-)	4.9	-704.570	-2.027.818
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége/vesztesége (+/-)	4.10	1.548.405	1.783.287
Pénzügyi instrumentumok ártértékelési nyeresége át	4.11	50.957	-50.957
Működési eredmény		-672.768	62.921
Pénzügyi műveletek bevételei (+)	4.12	222.993	978.160
Pénzügyi műveletek ráfordításai (-)	4.12	-826.383	-540.432
Pénzügyi műveletek eredménye		-603.390	437.728
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés (+/-)	4.13	0	17.892
Adózás előtti nyereség		-1.276.158	518.540
Adófizetési kötelezettség (-)	4.14	1.229	-189.194
Adózott eredmény		-1.274.928	329.348
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-1.153.621	62.821
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		-121.307	266.527
Egyéb átfogó jövedelem		-394.233	-
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-360.987	-
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		-33.246	-
Teljes átfogó jövedelem		-1.669.161	329.348
A Társaság tulajdonosaira jutó rész		-1.514.609	62.821
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó rész		-154.553	266.527
Egy részvényre jutó eredmény (Ft/db)			
Alap	4.15	-48,07	2.63
Hígított	4.15	-48,07	2.63

A 9-71. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Konzolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás

adatok ezer forintban	Társaság tulajdonosaira jutó saját tőke						Nem ellenőrző érdekeltség	Saját tőke összesen
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Egyéb tartalékok és tőkeelemek	Visszavásárolt saját részvény	Összesen		
Nyitó egyenleg 2024. január 1.	25.000	2.080.000	9.048.083	360.987	-1.102.000	10.412.070	8.372.200	18.784.269
Tárgyév eredménye	0	0	-1.153.621	0	0	-1.153.621	-121.307	-1.274.928
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	0	0	0	-360.987	0	-360.987	-33.246	-394.233
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	0	0	-1.153.621	-360.987	0	-1.514.608	-154.553	-1.669.161
Osztalékfizetés	0	0	0	0	0	0	-672.652	-672.652
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0	0	0	0	0	0	0	0
Felvásárlás során keletkezett nem ellenőrző részesedés	0	0	0	0	0	0	0	0
Tulajdonosokkal folytatott, közvetlenül a saját kében megjelenített tranzakciók összesen	0	0	0	0	0	0	0	0
Záró egyenleg 2024. december 31.	25.000	2.080.000	7.894.462	0	-1.102.000	8.897.462	7.544.995	16.442.457
Nyitó egyenleg 2025. január 1.	25.000	2.080.000	7.894.462	0	-1.102.000	8.897.462	7.544.995	16.442.457
Tárgyév eredménye	0	0	62.821	0	0	62.821	266.527	329.348
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	0	0	0	0	0	0	0	0
Tárgyévi teljes átfogó jövedelem	0	0	62.821	0	0	62.821	266.527	329.348
Osztalékfizetés	0	0	0	0	0	0	-370.440	-370.440
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0	0	4.824.427	0	0	4.824.427	2.728.403	7.552.830
Egyéb mozgás	0	0	-40.486	0	0	-40.486	0	-40.486
Visszavásárolt saját részvény	0	0	0	0	-400.000	-400.000	0	-400.000
Záró egyenleg 2025. december 31.	25.000	2.080.000	12.741.224	0	-1.502.000	13.344.224	10.169.485	23.513.709

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

A 9-71. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

Konzolidált Cash Flow Kimutatás

adatok ezer forintban

	Magyará- zatok	2024.12.31-én végződő üzleti év	2025.12.31-én végződő üzleti év
Adózás előtti eredmény		-1.276.158	518.541
<i>Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz:</i>			
Értékcsökkenési leírás	3.2	4.445	6.950
Saját tulajdonú ingatlanok átértékeléséből származó nyereség/veszteség		-394.233	0
Elszámolt értékvesztés (+) és visszairás (-)	3.6, 3.7	1.028.608	982.254
Tökmódszerrel értékelt társult és közös vezetési vállalkozások eredményéből való részesedés	4.13	0	-17.892
Céltartalék	3.13	22.000	7.000
Befektetési célú ingatlanok valós érték különbözete	4.10	-1.548.405	-1.783.287
Egyéb nem pénzmozgással járó tételek		-20.076	-327.520
Leányvállalat eladásán elért konszolidált szintű (nyereség)/veszteség		0	0
Pénzügyi bevételek és ráfordítások nettó eredménye	4.12	603.390	437.728
Fizetett nyereségadók	4.14	1.229	-189.194
Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása forgótőke változás nélkül		-1.579.200	-365.420
<i>Működő tőke változása:</i>			
Készletek növekedése (-) / csökkenése (+)	3.6	-129.647	383.527
Vevői követelések növekedése (-) / csökkenése (+)	3.7	1.209.390	39.136
Szerződéses eszközök növekedés (-) / csökkenése (+)	3.18	-222.402	-288.910
Egyéb forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése (+)	3.9	-2.735.791	-4.475.840
Szállítói tartozások növekedése / csökkenése (-)	3.16	-45.040	581.727
Egyéb kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.17	3.361.026	9.641.097
Szerződéses kötelezettségek növekedése (+) / csökkenése (-)	3.18	7.136.588	18.485.756
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás		6.994.923	24.001.073
Befektetett eszközök beszerzése	3.2, 3.3	-4.250.768	-19.106.728
Tárgyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	3.2, 3.3	0	0
Nem ellenőrző részesedés megszerzésére fordított pénzeszköz		0	-1.650.000
Nem ellenőrző részesedés értékesítés		0	9.202.830
Leányvállalatok felvásárlására fordított nettó pénzeszköz		0	0
Leányvállalatok eladásából származó nettó pénzeszköz		0	0
Társult és közös vezetési vállalkozások megszerzése	3.5	0	-456.000
Kölcsön nyújtása	3.8	0	-4.000.000
Adott kölcsön törlesztése	3.8	0	709.000
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás		-4.250.768	-15.300.898
Kölcsönök és hitelek felvétele	3.12, 3.15	321.745	10.000
Kölcsönök és hitelek törlesztése	3.12, 3.15	-909.520	-4.804.108
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség változása	3.14	2.607.343	-2.607.343
Fizetett kamat	4.12	-2.103.389	-1.426.675
Saját részvény visszavásárlás	3.11.1	0	-400.000
Nem ellenőrző részesedés számára kifizetett osztalék	3.11.5	-672.653	-370.440
Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás		-756.474	-9.598.566
Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)		1.987.681	-898.391
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején	3.11	116.275	2.103.955
Árfolyamváltozásokból származó nem realizált árfolyamnyereségek vagy veszteségek		0	0
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak végén	3.11	2.103.955	1.205.564
Változás pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek állományában		1.987.681	-898.391

A 9-70. oldalakon található kiegészítő megjegyzések a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezik.

1. Általános információk

1.1. A Csoport tevékenysége

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

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

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

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

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

Név	2024.12.31.	2025.12.31.
Piukovics Gábor (id.)	36,20%	55,00%
Schweidel Investment Kft.	11,32%	közkezhányad
Uzsoki András	7,17%	6,22%
Piukovics István	14,06%	közkezhányad
Piukovics Gábor (ifj.)	14,06%	közkezhányad
DakotaÉpítő Kft.	0,00%	8,00%
Közkezhányad	17,19%	30,78%
Összesen	100,00%	100,00%

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

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

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások aláírására jogosult személy:

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

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

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

Könyvvizsgálatért felelős személy: Mosonyi Ádám

Kamarai tagsági szám: 007424

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

2025-ben a könyvvizsgálat díja egyedi és konszolidált beszámolóra 9.200.000 forint + ÁFA.

1.2. A Csoport tagjai

A 2025. december 31-i időszakra vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatások a GOPD Nyrt-re, mint anyavállalatra és annak leányvállalataira vonatkozó adatokat tartalmazzák.

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

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

Megnevezés	Besorolás	Tulajdoni hányad 2024.12.31.	Tulajdoni hányad 2025.12.31.	Székhely
GOPD Nyrt.	Anyavállalat			Magyarország
Gaudetti Ingatlan Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Santa Cruz Invest Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Copa Carpa Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
L.B. Hungarchitect Kft.	Leányvállalat	100,00%	100,00%	Magyarország
Meqhlyn Kft.	Leányvállalat	90,91%	90,91%	Magyarország
Piandos Kft.	Leányvállalat	66,67%	66,67%	Magyarország
Ducharlie Estate Kft.	Leányvállalat	100,00%	0,00%	Magyarország
Dudolta Estate Kft.	Leányvállalat	100,00%	0,00%	Magyarország
Dulyma Estate Kft.	Leányvállalat	0,00%	100,00%	Magyarország
ApaChCo Zrt.	Leányvállalat	0,00%	100,00%	Magyarország
BenLawers Zrt.	Társult vállalkozás	0,00%	40,00%	Magyarország
Sundell Estate Nyrt.	Leányvállalat	75,30%	63,48%	Magyarország
(alább a SunDell Estate Nyrt. 100%-os leányvállalatai kerültek felsorolásra)				
Bryce 42 Invest Kft.	Leányvállalat	75,30%	63,48%	Magyarország
Catanum Invest Kft.	Leányvállalat	75,30%	63,48%	Magyarország
CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.	Leányvállalat	75,30%	63,48%	Magyarország
Dessewffy Investment Kft.	Leányvállalat	75,30%	63,48%	Magyarország
Dob Estate Kft.	Leányvállalat	75,30%	63,48%	Magyarország
Dorozsmai Ingatlan Kft.	Leányvállalat	75,30%	63,48%	Magyarország
Filemon Invest Kft.	Leányvállalat	75,30%	63,48%	Magyarország
Grado Estate Zrt.	Leányvállalat	75,30%	63,48%	Magyarország
Gschwindt Estate Kft.	Leányvállalat	75,30%	0,00%	Magyarország
L.B. Vetus Architect Kft.	Leányvállalat	75,30%	63,48%	Magyarország
Mystery Mansion Kft.	Leányvállalat	75,30%	63,48%	Magyarország
Olive Garden Kft.	Leányvállalat	0,00%	63,48%	Magyarország
Pasadena 53 Invest Kft.	Leányvállalat	75,30%	63,48%	Magyarország
Ravenclaw 19 Zrt.	Leányvállalat	75,30%	0,00%	Magyarország
Rivendell 21 Zrt.	Leányvállalat	75,30%	63,48%	Magyarország
Sedona 38 Invest Kft.	Leányvállalat	75,30%	63,48%	Magyarország
XPDON Invest Zrt.	Leányvállalat	75,30%	63,48%	Magyarország
Zsigárd Estate Kft.	Leányvállalat	75,30%	63,48%	Magyarország

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

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

Közös vezetésű vállalkozás esetén az anyavállalat és a másik befektető 50-50%-os szavazati joggal rendelkezik a tulajdonolt részvényekhez kapcsolódó jogokon keresztül. 2025.12.31-én a társaság rendelkezik egy társult vállalkozással, a BenLawers Zrt.-vel, amelyet a Társaság egyik leányvállalata vásárolt a 2025. év során. A PhoenArchitekt Kft. már a 2023. üzleti évben egyéb részesedésként került kimutatásra, míg a Meqhlyn Kft. leányvállalatként került konszolidálásra.

1.3. A Csoport struktúrájában bekövetkezett változások

A Csoport az alábbi leányvállalatokat alapította és vásárolta a 2025. december 31-én végződő üzleti évben:

Alapított cég neve	Alapítás dátuma	Megjegyzés száma
Duecho Estate Kft..	2025. január 13.	5.1.1 megjegyzés
Dufoxtrot Estate Kft.	2025. január 13.	5.1.1 megjegyzés
Dugolf Estate Kft.	2025. január 13.	5.1.1 megjegyzés
Duhotel Estate Kft.	2025. január 13.	5.1.1 megjegyzés
Duindia Estate Kft.	2025. március 21.	5.1.1 megjegyzés
Dujuliet Estate Kft.	2025. március 21.	5.1.1 megjegyzés
Dukilo Estate Kft.	2025. március 21.	5.1.1 megjegyzés
Dulyma Estate Kft.	2025. március 21.	5.1.1 megjegyzés
ApaChCo Zrt.	2025. augusztus 14.	5.1.1 megjegyzés
Olive Garden Kft.	2025. november 18.	5.1.1 megjegyzés

A Csoport az alábbi leányvállalatokat értékesítette a 2025. december 31-én végződő üzleti évben:

Értékesített cég neve	Értékesítés dátuma	Megjegyzés száma
Ducharlie Estate Kft.	2025. január 30.	5.2.1 megjegyzés
Dudolta Estate Kft.	2025. január 30.	5.2.1 megjegyzés
Duecho Estate Kft.	2025. február 12.	5.2.2 megjegyzés
Dufoxtrot Estate Kft.	2025. március 13.	5.2.3 megjegyzés
Dugolf Estate Kft.	2025. április 30.	5.2.4 megjegyzés
Duhotel Estate Kft.	2025. április 30.	5.2.4 megjegyzés
Duindia Estate Kft.	2025. április 30.	5.2.4 megjegyzés
Gschwindt Estate Kft.	2025. május 31.	5.2.5 megjegyzés
Dujuliet Estate Kft.	2025. október 01.	5.2.6 megjegyzés
Dukilo Estate Kft.	2025. október 15.	5.2.7 megjegyzés
Ravenclaw 19 Zrt.	2025. november 13.	5.2.8 megjegyzés

1.4. Jelentős tárgyévi változások

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

- A Társaság 2025. január 8-án adott tájékoztatást, hogy értékesítette leányvállalatai, a Dualpha Estate Kft. és Dubravo Estate Kft. 100%-os üzletrészét.
- A Társaság 2025. január 15-én adott tájékoztatást, hogy négy új leányvállalat alapításáról határozott: Duecho Estate Kft., Dufoxtrot Estate Kft., Dugold Estate Kft., Duhotel Estate Kft. A Duecho Estate Kft. és Duhotel Estate Kft. cégbírósági bejegyzése 2025. január 16-án, a Dugolf Estate Kft. 2025. január 17-én, a Dufoxtrot Estate Kft. 2025. január 24-én valósult meg.
- A SunDell Estate Nyrt. Kodály Körönd projektjén kettő darab lakóingatlan nagyobb összegű adásvételi szerződése visszabontásra került 2025.01.14-én, majd értékesítésre kerültek a Ravenclaw Zrt.-nek,

- így ekkor még a SunDell Estate Nyrt.-n belül maradtak az ingatlanok, de a 2025. év során a Ravenclaw Zrt. értékesítésre került, így az ingatlanok a Zrt.-vel együtt a tárgyév végére kikerültek a Csoportból.
- 2025. január 21-én transzferálásra kerültek a Társaság értékpapírszámlájára az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap befektetési jegyei.
 - A Mystery Hotel Budapest Kft., mint külsős fél, a SunDell Estate Nyrt.-vel szemben fennálló kintlévőségét maradéktalanul teljesítette 2025. februárban és az abból eredő fizetési kötelezettségének eleget tett, a SunDell Estate Nyrt. leányvállalatával, a Mystery Mansion Kft.-vel szemben fennálló kintlévőségének egy részét teljesítette, a fennmaradó összegre pedig részletfizetési megállapodást kötött.
 - A Társaság 2025. január 29-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy Piukovics Gábor igazgatósági elnök 2.867.750 db törzsrészcényt, Piukovics István igazgatósági tag pedig 2.924.250 db törzsrészcényt elajándékozott.
 - A Társaság 2025. január 31-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a Ducharlie Estate Kft. és Dudolta Estate Kft. 100%-os üzletrészét értékesítette.
 - A Társaság 2025. február 12-én értékesítette a Duecho Estate Kft. üzletrészének 100%-át.
 - A Társaság 2025. február 18-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy Piukovics Gábor igazgatósági elnök és Piukovics István igazgatósági tag aznap lemondott a betöltött tisztségéről, azzal, hogy a lemondás a soron következő közgyűlés napján, de legkésőbb aznaptól naptól számított 60. napon válik hatályossá.
 - A SunDell Estate Nyrt. a harmadik felek javára vállalt kezességvállalásai alapján, a hitelintézzel szemben fennálló kintlévőségét a kezességvállalás főkötelezettjei teljesítették 2025. februárban és az azokból eredő tartozások kiegyenlítésre kerültek.
 - A GOPD 2025. március 10-én adott ki tájékoztatást, hogy a Schweidel Investment Kft.-nek, mint tulajdonosnak a szavazati joga 11,32%-ról 3,45%-ra csökkent, és a DakotaÉpítő Kt. szavazati joga 0,00%-ról 8,33%-ra nőtt.
 - A Társaság 2025. március 13-án értékesítette a Dufoxtrót Estate Kft. üzletrészének 100%-át.
 - A SunDell Estate Nyrt. tulajdonában lévő Duna parti telkek közül a Duna part I. ütem (Budapest XI. kerület, 43587/17 helyrajzi számú, kivett telephely megnevezésű 10.930 m² területű ingatlan) 2025. március 21-én megkapta az építési engedélyt.
 - A Társaság 2025. március 26-án adott tájékoztatást, hogy határozatlan időtartamra id. Piukovics Gábort igazgatósági elnökké, Uzsoki Andrást pedig igazgatósági taggá választotta, illetve megállapította, hogy ifj. Piukovics Gábor és Piukovics István igazgatósági megbízatása aznappal megszűnt.
 - A Társaság 2025. március 27-én adott tájékoztatást, hogy négy új leányvállalat alapításáról határozott: Duindia Estate Kft., Dujuliet Estate Kft., Dukilo Estate Kft., Dulyma Estate Kft. A Duindia Estate Kft. és Dukilo Estate Kft. cégbírósági bejegyzése 2025. március 24-én, a Dulyma Estate Kft. 2025. március 25-én, a Dujuliet Estate Kft. 2025. március 28-án valósult meg.
 - A SunDell Estate Nyrt. 2025. március 31-én 338.289 eFt összegben végtörlesztette a CARION Finanszírozási Centrum Zrt.-vel szemben fennálló beruházási kölcsönét, melyet a tulajdonában álló 1021 Budapest, Budakeszi út 65-67. szám alatti villa épület felújításának finanszírozására kötött.
 - A SunDell Estate Nyrt. egyik projektjét, a Paskal Rose2-t 2025.04.29-én a műszaki ellenőr készre jelentette, így megkezdődtek az ingatlanok átadásai a vevők részére.
 - A Társaság 2025. május 5-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a Dugolf Estate Kft., Duhotel Estate Kft. és a Duindia Estate Kft 100%-os üzletrészét értékesítette.
 - A SunDell Estate Nyrt. 2025. május 13-án adott tájékoztatást az osztalék végleges mértékéről, ami 1.790.000.000 Ft, azaz részvényeként bruttó 1.250 Ft volt.
 - A Társaság 2025. május 13-én megkötött részvény-adásvételi szerződésekkel értékesített összesen 100.000 db, a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott részvcényt.
 - A SunDell Estate Nyrt. igazgatósága 2024. december 16. napján megkötött adásvételi szerződéssel értékesítette a Gschwindt Estate Kft. leányvállalat törzstőkéjének 100%-át kitevő üzletrészt, melynek teljesítése 2025. május 31-én történt meg. A SunDell Estate Nyrt. a szerződés teljesítésének előfeltételeként a Társaság törzstőkéjét 5 millió forintról 1.655 millió forintra emelte 2025. május 15-én nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátásával. A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás tárgya a Budapest, II. ker. belterület 10914 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1021 Budapest, Hárshegyi út 22-24. szám alatt található, összesen 2 ha 6.934 m² alapterületű, kivett kollégium megnevezésű ingatlan 28/100 tulajdoni hányada. A SunDell Estate Nyrt. a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás rendelkezésre bocsátását követően megkötött használati megosztási szerződés alapján az

- ingatlan területén található egykori Gschwindt-Tőry villa épületéből kialakítandó irodaház, valamint az Ingatlan ahhoz tartozó része kizárólagos használatára jogosult.
- A SunDell Estate Nyrt. 2025. május 16-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a Társaság 2025. május 13. napján tőzsdén kívüli ügyletek keretében összesen 100.000 db SunDell Estate Nyrt. törzsrészcényt értékesített.
 - Az első félévben elkezdődtek a régészeti feltárások és generálkivitelezési munkálatok a Duna Part I. projektben, melynek első két üteme 2025. júniusában teljesült.
 - A Társaság leányvállalata, a Santa Cruz Invest Kft. 2025. június 24. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 100.000 db törzsrészcényt vásárolt. A fentiek szerinti ügyletet követően a Társaság leányvállalatai által tulajdonolt saját részvények összmenyisége: 1.100.000 db-ra növekedett, így a saját részvények aránya: 4,40 %-ra emelkedett az alaptőkéhez viszonyítva.
 - A SunDell Estate Nyrt. tulajdonában lévő budakeszi úti fejlesztési projekt (II. kerület Budakeszi út 65-67. hrsz. 10914) 2025. június 26-án megkapta az építési engedélyt.
 - A SunDell Estate Nyrt. 2025. június 27-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. – mint a SunDell Estate Nyrt. vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. június 24. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 6.043 db törzsrészcényt értékesített 38.000,- Ft/db eladási áron. A törzsrészcényeket a tőzsdén kívüli ügylet keretein belül a Társaság vásárolta meg a fent jelölt eladási áron.
 - Uzsoki András igazgatósági tag – mint a Társaság vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. július 4. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 150.000 db törzsrészcényt értékesített.
 - A SunDell Estate Nyrt. zöld pénzügyi bizottsága 2025. július 9. napján elfogadta a zöld kötvényekhez kapcsolódó allokációs és környezeti hatás jelentést.
 - A Flumen Vitae Kft. – mint a Társaság vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó Uzsoki András igazgatósági taggal szoros kapcsolatban álló személy – 2025. július 18. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 150.000 db törzsrészcényt értékesített.
 - A Társaság egyik leányvállalata 2025. július 28-án megvásárolta a MULTI POINT Zrt. alaptőkéjének 60%-át megtestesítő, összesen 131.100.000,- Ft névértékű. A MULTI POINT Zrt. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Szentendre, belterület 7901/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 2000 Szentendre, Bodza utca 11. szám alatt található, 1 ha 7.354 m² alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan.
 - A SunDell Estate Nyrt. leányvállalatában, a Filemon Invest Kft.-ben lévő Paskal Rose2 Lakópark 2025. július 21-én megkapta az épület használatba vételi engedélyét, mely 2025. augusztus 5. napján jogerőre emelkedett.
 - A Társaság 2025. augusztus 14-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy az ApaChCo Zrt. leányvállalat megalapításáról határozott. A leányvállalat cégbírósági bejegyzése 2025. szeptember 9-én megtörtént.
 - A SunDell Estate Nyrt. Egyszerűsített ESG Jelentését a SunDell Estate Nyrt. Igazgatósága 1/2025.09.30. számú határozatával 2025. szeptember 30. napján elfogadta a 2024. üzleti évre vonatkozóan.
 - A Társaság 2025. szeptember 30-án közzétette a tárgyidőszakra vonatkozó féléves konszolidált pénzügyi kimutatását és üzleti jelentését.
 - A Társaság 2025. október 1-én értékesítette leányvállalatát, a Dujuliet Estate Kft.-t, október 15-én pedig a Dukilo Estate Kft.-t.
 - A Scope Ratings GmbH független hitelminősítő elvégezte a SunDell Estate Nyrt., valamint a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott kötvények hitelminősítésének felülvizsgálatát. A hitelminősítő közleményben megerősítette a SunDell Estate Nyrt. kapcsán korábban megállapított "B-" hitelminősítést (a stabil kilátás fenntartása mellett), a Kötvények kapcsán pedig megerősítette a korábban megállapított "B+" hitelminősítést.
 - A Scope Ratings GmbH független hitelminősítő elvégezte a Társaság, valamint a Társaság által kibocsátott kötvények hitelminősítésének felülvizsgálatát. A hitelminősítő közleményben megerősítette a Társaság kapcsán korábban megállapított "B-" hitelminősítést (a negatív kilátás fenntartása mellett), a Kötvények kapcsán pedig megerősítette a korábban megállapított "B+" hitelminősítést.
 - A Társaság 2025. november 3-án megkötött részvény-adásvételi szerződésekkel értékesített összesen 100.000 db, a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott részvcény.
 - A Társaság 2025. november 3. napján tőzsdén kívüli ügyletek keretében összesen 100.000 db SunDell Estate Nyrt. törzsrészcényt értékesített.

- A Társaság által konszolidációba bevont ApaChCo Zrt. 2025. november 4. napján megkötött részvény-adásvételi szerződéssel megvásárolta az Alabama Invest Zrt. alaptőkéjének 40%-át megtestesítő törzsrészvényeket, illetve a BenLawers Zrt. alaptőkéjének 40%-át megtestesítő törzsrészvényeket.
- A SunDell Estate Nyrt. 2025. november 5-én megkötött üzletrész-adásvételi szerződéssel megvásárolta az Olive Garden Kft. törzstőkéjének 100%-át kitevő 803.000.000 forint törzsbetétet megtestesítő üzletrészt. Az Olive Garden Kft. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest III. kerület, belterület 20007/15 helyrajzi számon nyilvántartott, 2 ha 5.164 m² alapterületű, kivett telephely megnevezésű ingatlan.
- A SunDell Estate Nyrt. 2025. november 5-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a Considero Kft. mint felperes kérelmére a Fővárosi Törvényszék előtt 14.G.42.264/2025. ügyszám alatt peres eljárás indult a SunDell Estate Nyrt.-vel mint alperessel szemben. Felperes a fent említett eljárásban, sikerdíj jogcímén, egy összesen 1.270.000.000 forint összegű követelést kíván érvényesíteni. A SunDell Estate Nyrt. már a per megindítását megelőző egyeztetések során is vitatta és jelenleg is vitatja a Considero Kft. fentiek szerinti, a SunDell Estate Nyrt. álláspontja szerint jogalap nélküli követelését, továbbá az annak kapcsán előadott felperesi tényállítások jelentős részét, ennek megfelelően az érdemi ellenkérelem előterjesztésére nyitva álló határidőn belül kérte a felperes keresetének elutasítását és a Considero Kft. perköltségeiben történő marasztalását. A jogi képviselővel folytatott konzultáció, valamint a vezetés mérlegelése alapján a pervesztés valószínűsége nem haladja meg az 50%-ot. Erre tekintettel a gazdasági esemény az IAS37 standard előírásaival összhangban függő kötelezettségként kerül bemutatásra.
- A SunDell Estate Nyrt. a Portfolio Property Awards 2025. november 5. napján megrendezett díjátadóján elnyerte az "Év Lakóprojektje 150 lakás alatt" elismerést a Paskal Rose II. fejlesztéssel.
- A SunDell Estate Nyrt. 2025. november 10. napján megkötött részvény-adásvételi szerződésekkel értékesítette a Ravenclaw 19 Zrt. alaptőkéjének 100%-át megtestesítő 100.000 db, egyenként 1.000 forint névértékű, dematerializált törzsrészvényt.
- A Társaság egyik leányvállalata 2025. november 10. napján megkötött részvény-adásvételi szerződéssel értékesítette a MULTI POINT Zrt. alaptőkéjének 60%-át megtestesítő, összesen 131.100.000,- Ft, névértékű törzsrészvényeket.
- Uzsoki András igazgatósági tag – mint a Társaság vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. november 12. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 62.500 db törzsrészvényt értékesített.
- A SunDell Estate Nyrt. 2025. december 10. napján adásvételi szerződéssel értékesítette a Bryce 42 Invest Kft. törzstőkéjének 100%-át kitevő 10.000.000 forint összegű törzsbetétet megtestesítő üzletrészt, valamint a Bryce 42 Invest Kft.-vel szemben bármely jogcímén fennálló összes követelését. A Bryce 42 Invest Kft. 1/1 arányú tulajdonát képezi a Balatonföldvár, belterület 1555/13 helyrajzi számon nyilvántartott, 1 ha 48 m² alapterületű, művelés alól kivett, építési terület megnevezésű ingatlan. A tulajdonjog átruházása a szerződésben rögzített egyéb feltételek mellett a 2026. évben teljesül.
- Az ApaChCo Zrt. 2025. december 15. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 55.000 db SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott törzsrészvényt vásárolt.
- Uzsoki András igazgatósági tag – mint a Társaság vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. december 15. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 25.000 db törzsrészvényt értékesített.

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

2.1. A beszámoló készítés alapja

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

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

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

A Csoport üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

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

A konszolidáció alapja

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

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

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

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

2.2. Lényegességi küszöbérték és hibák

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

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

A tárgyévben nem volt a Csoportban lényegességi küszöböt meghaladó hiba.

2.3. Új vagy módosított IFRS standardok

A) Számviteli politika és közzétételek változásai

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

Standardok/módosítások, amelyek hatályosak és az EU befogadta

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

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

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

- **IFRS 9 és IFRS 7 A pénzügyi instrumentumok besorolásával és értékelésével kapcsolatos módosítások** A módosítások 2026. január 1-én vagy azt követő üzleti évtől kell alkalmazni. Az IASB kiadta a pénzügyi instrumentumok besorolásával és értékelésével kapcsolatos módosításokat. A módosítások három területet érintenek: a pénzügyi kötelezettségek kivezetése, a pénzügyi eszközök besorolása, közzétételek.
A Csoport a módosítás bevezetését követően felülvizsgálja a beszámolóját és a törvényi követelményekhez igazítja a megjelenítést.
- **IFRS 18 Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban: IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása (Módosítások)** A standardot az Európai Unió (EU) még nem fogadta be alkalmazásra, 2027. január 1-jén vagy azt követően induló éves időszakokra alkalmazandó kötelezően. A korábbi alkalmazás megengedett. Célja, hogy követelményeket fogalmazzon meg az általános célú pénzügyi kimutatások prezentálására és az azokban található információk közzétételére vonatkozóan és segítsen biztosítani, hogy azok releváns információkat szolgáltatnak, amelyek valósághűen tükrözik egy gazdálkodó egység eszközeit, kötelezettségeit, saját tőkéjét, bevételeit és ráfordításait. Új kötelező részösszeg sorok és új eredménykategóriák kerülnek bevezetésre az átfogó jövedelemkimutatásban. A standard részletes útmutatást tartalmaz arról, hogyan milyen elvek mentén kell eleget tenni a fenti besorolásnak, valamint továbbfejlesztett követelményeket fogalmaz meg az összevonásokra és a megbontásokra vonatkozóan. Szabályozza továbbá új kötelező közzétételi követelményként a vezetés által meghatározott teljesítmény mérőszámok bemutatását is, valamint megfogalmaz bizonyos, a cash flow kimutatást érintő korlátozott módosításokat is.
- **IFRS 19 Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek** A standardot az Európai Unió (EU) még nem fogadta be alkalmazásra, 2027. január 1-jén vagy azt követően induló éves időszakokra alkalmazható. Lehetővé teszi egyes leányvállalatok számára, hogy csökkentett közzétételi követelmények mellett alkalmazzák az IFRS számviteli standardokat. Ezek a leányvállalatok az IFRS számviteli standardok megjelenítési, értékelési és bemutatási követelményeit, valamint az IFRS 19 közzétételi követelményeit alkalmazzák.
A Csoport a bevezetést megelőzően felméri, hogy kívánja-e alkalmazni ezeket a követelményeket a leányvállalatai beszámolóiban történő megjelenítésnél.

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

2.4. Jelentős számviteli becslések és feltételezések

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

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

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

Befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

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

Készletek nettó realizálható értéke (NRV)

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

MFB szindikátusi kötelezettség értéke

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

2.5. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai

2.5.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek

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

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

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

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

2.5.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

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

A Csoport forgóeszközként sorol be egy adott eszközt, ha:

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

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

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

2.5.3. Immateriális javak

Az immateriális javakat bekerülési értéken kell nyilvántartásba venni.

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

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

2.5.4. Tárgyi eszközök

Az ingatlanok, gépek, berendezések bekerülési értéken kerülnek bemutatásra, csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel. A saját használatú ingatlanok átértékelési modell alapján kerülnek értékelésre, fordulónapon megvizsgálva az eszköz könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti különbséget. A saját használatú ingatlanok átértékelési különbözete az egyéb átfogó eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

Az átértékelési modell alapján a saját használatú ingatlanok könyv szerinti értéke az átértékelés alapján meghatározott, az átértékelés időpontjában érvényes valós érték.

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

2.5.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal

2.5.5.1. Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

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

- Koncentrációs teszt elvégzése: opcionálisan elvégezheti az úgynevezett valós érték koncentráció vizsgálatot. Ha a vizsgálat eredménye pozitív, akkor a tevékenység- és eszközcsoport nem üzleti tevékenység, további értékelésre nincs szükség. A vizsgálat eredménye akkor pozitív, amennyiben a megszerzett bruttó eszközök lényegében teljes valós értéke egyetlen azonosítható eszközben vagy hasonló azonosítható eszközök egy csoportjában koncentrálnak.
- Amennyiben a valós érték koncentráció vizsgálat eredménye negatív, vagy ha a gazdálkodó egység úgy dönt, hogy nem végzi el a vizsgálatot, akkor a gazdálkodó egységnek végre kell hajtania az IFRS 3. B8–B12D. bekezdésben meghatározott értékelést, hogy megítélje, hogy a tranzakció üzleti kombinációnak minősül-e.
- Üzleti kombinációnak minősül, amennyiben a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és folyamatokat tartalmaznak, amelyek együttesen hozzájárulnak az outputok létrehozásához. A

megszerzett folyamat akkor tekinthető érdeminek, ha az kritikus az outputok előállításának folytatásához és a megszerzett inputok között olyan szervezett munkaerő van, amely rendelkezik a folyamat végrehajtásához szükséges tudással, tapasztalattal, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, valamint egyedinek vagy ritkának tekinthető, azaz nem pótolható jelentős költség, erőfeszítés nélkül a további működés érdekében.

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

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

A Csoport a tárgyévben nem azonosított felvásárlást.

2.5.6. Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

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

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

Átsorolás:

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

A Csoport a tárgyévben a Duna part I. és II. ütem azon ingatlanait, amik értékesítésre kerültek, átsorolt a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé, valamint az Erzsébet királyné útja projektben a bérbeadási célra megtartott ingatlanok kerültek át a készletekről a befektetési célú ingatlanok közé.

Az átsorolások a 3.3 befektetési célú ingatlanok és a 3.6 készletek megjegyzésben találhatók.

2.5.7. Készletek

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

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

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

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

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

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

2.5.8. Hitelfelvételi költségek

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

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

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

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

Az aktiválási ráta 2025-ben 7,7%, míg 2024-ben 8,1 % volt.

2.5.9. Pénzügyi eszközök

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

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

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

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

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

- Élettartam alatti várható hitelezési veszteség: a hátralévő élettartam alatt a várható veszteségek jelenértéke

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

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

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

2.5.9.1. Pénzeszközök

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

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

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

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

Azon vevőkövetelések kezdeti 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, valamint a szállítóknak adott előlegre és a kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönökre az IFRS 9 standard által megengedett egyszerűsített megközelítést alkalmazza.

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

Értékvesztési mátrix:

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

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2025. december 31

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

A Csoport egyedi értékvesztés kalkulációt készít, amennyiben egy partner felé 500 millió forint feletti követelés vagy adott előleg egyenleg áll fenn év végén. Ennek meghatározására három lehetséges jövőbeni kimenettel számol, melynek bekövetkezése esetén a becsült valószínűség súlyozott összegeként elszámolásra kerül az értékvesztés. 2024. és 2025. év végén a Csoport négy partnernél azonosított ilyen pénzügyi eszközt, a generálkivitelezőknek adott előlegek esetében. Erre vonatkozóan a Csoport elvégezte a várható hitelezési veszteség elszámolását, ld. 3.9 fejezet.

2.5.10. 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
- visszaváltási kötelezettséget szindikátusi szerződés alapján
- egyéb banki folyószámlahiteleket

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

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

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

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

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

2.5.11. Céltartalékok

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

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.

2.5.12. Lízingek

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

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

2.5.12.1. Csoport, mint lízingbeadó

Pénzügyi lízing

A Csoportnak nincs pénzügyi lízing konstrukcióban bérbeadott ingatlana.

Operatív lízing

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

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

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

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

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

2.5.13. Szerződéses kötelezettségek

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

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

Szerződésben lévő jelentős finanszírozási komponens

Amikor az ellenérték vagy annak része előre (vagy utólag) megfizetésre kerül, a Csoport mérlegeli, hogy a szerződés tartalmaz-e jelentős finanszírozási megállapodást és ha igen, módosítja az ígért ellenértéket a pénz

időértékének hatásával. A Csoport úgy döntött, hogy csak akkor módosítja az ígért ellenérték összegét egy jelentős finanszírozási komponens hatásaival, ha a Csoport a szerződés megkötésekor arra számít, hogy az ígért áru vagy szolgáltatás a vevőnek történő átadása és az ellenérték megfizetése közötti idő egy év vagy annál hosszabb lesz. A Csoport rendelkezik a vevőktől kapott előlegek miatt keletkezett éven túli jelentős finanszírozási komponens tartalmazó szerződéses kötelezettséggel, mely az összehasonlító időszakban 476.274 eFt, a tárgyidőszakban pedig 2.576.716 eFt volt. Jelenleg a fejlesztés alatt álló projektek miatt van ilyen kötelezettsége (Erzsébet királyné útja projekt, Hun utcai projekt, Dunapart projekt). A Csoport az ilyen tételeket a szerződéses kötelezettségek között tartja nyilván.

2.5.14. Jövedelemadó

A társasági adófizetési kötelezettsége tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

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

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

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

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

2.5.15. Osztalék

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

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

2.5.16. Mérlegen kívüli tételek

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

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

2.5.17. Értékesítés árbevétele

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

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

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

Az *IFRS 15* standard értelmében a Csoportnak akkor kell a bevételt megjelenítenie, amikor az ígért árut vagy szolgáltatást átadja a vevőnek a megállapodott áron, és kielégíti a teljesítési kötelezettséget. Az eszköz átadottnak minősül, amikor a vevő ellenőrzést szerez felette. A Csoport teljes mértékben maga dönt arról, hogy milyen

csatornákon keresztül és milyen áron értékesíti az ingatlant a vevővel kötött szerződésben foglaltaknak megfelelően. Jelenleg nincsen olyan nem teljesített szerződéses kötelezettsége, amely befolyásolná az ingatlan vevő általi átvételét. A Csoport akkor számolja el az értékesítés árbevételét, ha az ingatlan birtokbaadása megtörténik (az ellenérték, a vételár hitellel rendelkező vevők esetében legalább 90%-ban, önerővel fizetett vevők esetében legalább 99%-ban megfizetésre került, vagy ha a vevő birtokba vette az ingatlant).

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

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

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

Szerződés megszerzésének költségei

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

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

2.5.18. Saját termelésű készletek állományváltozása

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

2.5.19. Anyagköltségek

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

2.5.20. Igénybe vett szolgáltatások értéke

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

2.5.21. Eladott áruk beszerzési értéke

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

2.5.22. Egyéb szolgáltatások értéke

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

2.5.23. Személyi jellegű ráfordítások

2.5.23.1. Bérjellegű költségek

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

2.5.23.2. Egyéb személyi jellegű költségek

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

2.5.24. Értékcsökkenés és amortizációs leírás

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

2.5.25. Egyéb működési bevételek és ráfordítások

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

2.5.26. Pénzügyi eredmény

A Csoport a pénzügyi eredményben számolja el a pénzügyi instrumentumok értékelése során keletkező nyereséget és veszteséget, valamint a monetáris eszközök 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 visszairása;
- egyéb pénzügyi tételek:
 - a kereskedési célú értékpapírok valós értékelése során keletkezett különbözet;
 - a fenti csoportosításban nem szereplő pénzügyi nyereség vagy veszteség tételek;

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

2.5.27. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

3.1. Goodwill

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Nyitó érték január 1-én	230.995	230.995
Leányvállalatok megszerzése	0	0
Értékvesztés	0	0
Záró érték december 31-én	230.995	230.995

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

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Immateriális ja- vak	Befejezetlen be- ruházások	Egyéb berendezések, felsze- relések, gépek, járművek	Összesen
Nyitó bruttó érték				
2024. január 1-én	14.777	1.140.000	7.791	1.162.568
Növekedések	5.477	434.396	2.894	442.767
Átsorolások	-	-1.270.000	-	-1.270.000
Értékesítés	-	-161.576	-	-161.576
Egyéb átfogó eredmény	-	-134.437	-	-134.437
Kivezetés	-	-	-	-
Záró bruttó érték				
2024. december 31-én	20.254	8.383	10.685	39.322
Növekedések	44.640	88.625	2.975	136.240
Átsorolások	-	-	-	-
Értékvesztés	-	-	-	-
Egyéb átfogó eredmény	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-	-
Záró bruttó érték				
2025. december 31-én	64.894	97.008	13.660	175.562
Nyitó halmozott értékcsök- kenés				
2024. január 1-én	2.407	0	4.256	6.663
Értékcsökkenés elszámolása	2.285	-	2.161	4.446
Értékesítés	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-	-
Záró halmozott értékcsök- kenés				
2024. december 31-én	4.692	0	6.417	11.109
Értékcsökkenés elszámolása	4.665	-	2.285	6.950
Értékesítés	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-
Záró halmozott értékcsök- kenés				
2025. december 31-én	9.357	0	8.702	18.059
Záró nettó érték 2024. dec- ember 31-én	15.562	8.383	4.268	28.213
Záró nettó érték 2025 dec- ember 31-én	55.537	97.008	4.958	157.503

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

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

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

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

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

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

A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás átadásának feltételei 2025.05.15-én teljesültek, a villa épület átadásra került a SunDell Estate Nyrt. egyik leányvállalatnak, majd 2025.05.31-én a részesedés és a villa épület értékesítésre került Csoporton kívüli külső félnek, így az eszköz kikerült a Csoportból.

3.3. Befektetési célú ingatlanok

<i>adatok ezer forintban</i>	Befektetési célú ingatlanok
Nyitó érték 2024. január 1-én	18.069.433
Fejlesztési költségek (épülő bérbeadási célú lakások – SZIP társaságok)	2.014.633
Ingatlan beszerzés	640.000
Átsorolás készletekre	-1.967.390
Átsorolás értékesítésre tartott befektetett eszközre	-
Értékesítés	-
Valós érték különbözet	1.548.405
Záró érték 2024. december 31-én	20.305.081
Fejlesztési költségek	6.118.003
Ingatlan beszerzés	4.281.056
Átsorolás készletre	-9.018.656
Átsorolás értékesítésre tartott befektetett eszközre	3.719.801
Értékesítés	-
Valós érték különbözet	1.783.287
Záró érték 2025. december 31-én	27.188.572

A SunDell Estate Nyrt. és leányvállalatai révén a Csoport az alábbi ingatlanokat tartja nyilván befektetési célú ingatlanként: a Mystery Hotelt, a D18 irodaházat, a két Duna parti telket, melynek egy részét (CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.-ben lévő rész 77%-át, L.B. Vetus Architect Kft.-ben lévő rész 65%-át) elkészültét követően bérbe adja (CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.-ben lévő rész 23%-át, az L.B. Vetus Architect Kft.-ben lévő rész 35%-át átsorolta készletre értékesítés miatt), az Erzsébet királyné útja 108-110. építési telek egy részét, melyen bérbeadási és értékesítési céllal történik az építkezés, az XPDON Invest Zrt.-ben lévő Budapest XIV.

kerületében, a Paskal Rose Lakóparkban tulajdonolt 21 lakást. A Csoport tulajdonában lévő II. kerület Hárshegyi út 34/B épületet a jövőben szintén bérbeadási céllal kívánja hasznosítani. 2025. november 5-én a SunDell Estate Nyrt. adásvételi szerződést kötött az Olive Garden Kft. 100%-os üzletrész megvásárlására, mellyel a Csoportba került fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanként a Budapest, III. kerület Bécsi úton található építési telek, melyen az építési engedély megszerzése után ingatlan beruházást tervez. Az ingatlanokat a megjelenítést követően az IAS40 szerint valós értéken értékeli.

A Csoport, mint lízingbeadó azonosította magát a Mystery Hotel bérlet esetében operatív lízing keretében, melynek további közzétételei a 3.9 megjegyzés alatt találhatók.

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

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

A valós érték különbözetből 2024.12.31-én 952.949 eFt került kivezetésre, mely bővebben a 3.7 készletek fejezetben kerül részletezésre. A tárgyévben kivezetésre került a maradék 110.557 eFt, ezzel megszűnt a továbbiakban ez a különbözet.

A Csoport 2025. évben befektetési célú ingatlanokról a készletekre átsorolta az L.B. Vetus Architect Kft.-ben található Duna part projekt lakások egy részének piaci értékét (-2.846.434 eFt), a Grado Estate Zrt-ben található Erzsébet királyné útja projekt nagy részét (-5.900.243 eFt, a továbbiakban azt tartja befektetési célon, amit bérbe kíván adni), valamint a Pasadena 53 Invest Kft-ben található Hárshegy projekt egy lakását (-271.979 eFt). Az átsorolás valós értéken történt, melyet a használatban történő változás indokolt, az albetétek jelenleg értékesítés alatt állnak.

Átsorolás BCI-ről készletre/értékesítésre tartott befektetett eszközre	Valós érték L.B. Vetus Architect Kft.	Valós érték Grado Estate Zrt.	Valós érték Pasadena 53 Invest Kft.	Valós érték (átsorolás) összesen
2025.12.31. L.B. Vetus Architect Kft-ben lévő Duna part projekt, Grado Estate Zrt-ben lévő Erzsébet királyné útja projekt, Pasadena 53 Invest Kft-ben lévő Hárshegy projekt értékesítés alatt álló lakások	2.846.434	5.900.243	271.979	9.018.656
Összesen	2.846.434	5.900.243	271.979	9.018.656

A Csoport 2025. évben készletekről befektetési célú ingatlanokra sorolta át a CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.-ben található Duna part projekt lakások egy részét (1.301.704 eFt), valamint a Grado Estate Zrt-ben található Erzsébet királyné útja projekt azon részét, amelyet a jövőben bérbeadási céllal kíván hasznosítani (2.418.097 eFt). Az átsorolás könyv szerinti értéken történt, melyet a használatban történő változás indokolt.

Átsorolás készletről BCI-re	CZADO Ingatlanfejlesztő Kft.	Grado Estate Zrt.	Átsorolás összesen
2025.12.31.			
CZADO Ingatlanfejlesztő Kft-ben lévő Duna part projekt,			
Grado Estate Zrt-ben lévő Erzsébet királyné útja projekt	1.301.704	2.418.097	3.719.801
Összesen	1.301.704	2.418.097	3.719.801

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

adatok ezer Ft-ban

2025. december 31.	Nem módosított aktív piacokon jegyzett árak (1. szint)	Elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (2. szint)	Nem elérhető és figyelemmel nem kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (3. szint)	Összesen	Valós érték különbség (+) / veszteség (-)
CZADO, L.B. Vetus					
Duna parti telkek	-	-	8.847.017	8.847.017	-268.617
Mystery Hotel*	-	-	6.455.449	6.455.449	65.357
Erzsébet királyné útja	-	-	2.982.904	2.982.904	1.265.585
XPDON Rose lakások	-	-	2.610.712	2.610.712	358.038
Hárshegy Resort	-	-	1.130.490	1.130.490	45.362
D18 irodaház	-	-	622.000	622.000	-1.382
Bécsi út	-	-	4.540.000	4.540.000	318.944
Összesen	-	-	27.188.572	27.188.572	1.783.287

adatok ezer Ft-ban

2024. december 31.	Nem módosított aktív piacokon jegyzett árak (1. szint)	Elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (2. szint)	Nem elérhető és figyelemmel nem kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (3. szint)	Összesen	Valós érték különbség (+) / veszteség (-)
CZADO, L.B. Vetus					
Duna parti telkek	-	-	5.480.000	5.480.000	665.993
Mystery Hotel*	-	-	6.351.941	6.351.941	268.676
Erzsébet királyné útja	-	-	4.315.000	4.315.000	543.662
XPDON Rose lakások	-	-	2.192.000	2.192.000	125.537
Hárshegy Resort	-	-	1.353.140	1.353.140	-7.984
D18 irodaház	-	-	613.000	613.000	-27.000
Egyéb tételek	-	-	-	-	-20.479
Összesen	-	-	20.305.081	20.305.081	1.548.405

*A Mystery Hotel valós értéke 6.620.000 eFt, azonban az értékben szereplő lízing díj a lízing követelések soron külön kerül kimutatásra. (lsd. 3.9 lízing követelések)

2025. december 31-én a befektetési célú ingatlanok valós értéke 27.188.572 ezer forint volt, a valós érték különbözetéből eredő nyereség pedig 1.783.287 ezer forint.

2024. december 31-én a befektetési célú ingatlanok valós értéke 20.305.081 ezer forint volt, a valós érték különbözetéből eredő nyereség pedig 1.548.805 ezer forint.

Érzékenységvizsgálat:

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

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

Amennyiben a befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történik, az érzékenységvizsgálat nem értelmezhető, mivel egyetlen változó (kínálati ár) alapján történik a valós érték meghatározása. Ennek megfelelően az alábbi befektetési célú ingatlan tekintetében 2025.12.31-i valós érték érzékenységvizsgálat nem került végrehajtásra: Paskal Rose Lakópark bérebeadott lakások, Duna part I. ütem, Duna part II. ütem, Hárshegy Resort.

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

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

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

2025.12.31.

Ingatlan/ projekt neve	Bérbeadott in- gatlan típusa	Valós érték (ezer forint- ban)	Érzékenységvizsgálat (ada- tok ezer forintban)			
Vásárolt, működő bérbeadási tevékenység						
Mystery hotel	Luxusszálloda - üzemeltető által	6.620.000		Változás bérleti díjakban		
				-5%	0%	5%
			0,5%	5.990.000	6.150.000	6.310.000
			0%	6.440.000	6.620.000	6.790.000
			-0,5%	6.960.000	7.160.000	7.370.000
Saját fejlesztésű, tervezett bérbeadási hasznosítású projektek						
Dessewffy utca – D18 irodaház	Irodaház	622.000		Változás bérleti díjakban		
				-5%	0%	5%
			0,5%	572.000	586.000	595.000
			0%	608.000	622.000	636.000
			-0,5%	646.000	664.000	678.000

2024.12.31.

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

Kiegészítés az érzékenységvizsgálathoz

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

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

3.4. Pénzügyi instrumentumok

adatok ezer forintban

	2024.12.31	2025.12.31
Pénzügyi instrumentumok	1.153.369	9.864.488
Összesen	1.153.369	9.864.488

A GOPD egyik leányvállalata 2024 során megvásárolta 1.102.412 eFt értékben az EOLIE Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap befektetési jegyeit. Az Alapot 2021. december 22-én vette nyilvántartásba az MNB. Az Alap zárt végű, a lejárat ideje 2026. december 31. Az Alapot az Equilor Alapkezelő Zrt. kezeli. A befektetési jegyek értéke 2025.12.31-én 1.293.059 eFt volt. A GOPD 2024-ben kötelezettséget vállalt az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap befektetési jegyeinek jegyzésére. A 8.571.429 eFt értékű befektetési jegyek 2025 januárjában transzferálásra kerültek a GOPD részére, így ezek a befektetési jegyek is itt kerültek kimutatásra 2025.12.31-én.

3.5. Tőkemódszerrel értékelt részesedések

A 2025. év során a GOPD egyik leányvállalata, az ApaChCo Zrt. megvásárolta a BenLawers Zrt. 40%-os tulajdoni részesedését, így a BenLawers Zrt. 2025.12.31-én társult vállalkozásként került bemutatásra.

Entitás neve	2024.12.31	2025.12.31
BenLawers Zrt.	-	593.737

A társult és közös vezetésű vállalkozások értékének mozgásait az egyes időszakokban az alábbi táblázat foglalja össze:

<i>adatok ezer forintban</i>	Magya- rázatok	2024.12.31	2025.12.31
Nyitó érték január 1-én		0	0
Társult és közös vezetésű vállalatokban tárgyévben vásárolt befektetés értéke	[1]	0	456.000
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés	[2]	0	137.737
<i>Társult és közös vezetésű vállalkozások megszerzésekor a fizetett ellenértékben lévő negatív üzleti vagy cégérték</i>	[2a]	0	119.845
<i>Társult és közös vezetésű vállalatok saját tőke változásából Csoportra jutó rész</i>	[2b]	0	17.892
Társult vállalatból leányvállalattá válás	[3]	0	0
Társult és közös vezetésű vállalatok értékesítése	[4]	0	0
Társult vállalat átsorolása egyéb részesedéssé	[5]	0	0
Egyéb		0	0
Záró érték december 31-én		0	593.737

[1] Az ApaChCo Zrt. 2025-ben megszerezte a BenLawers Zrt. 40%-os tulajdoni hányadát, vásárláskori nettó eszközértéken.

[2] Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés:

- [2b] Az egyes társult és közös vezetésű vállalkozások saját tőkéjének változásából a Csoportra jutó rész.

3.6. Készletek

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Befejezetlen termelés és félkész termékek	22.224.860	27.532.170
Késztermékek	1.320.510	2.799.046
Kereskedelmi áruk és közvetített szolgáltatások	7.703.972	5.191.068
Összesen	31.249.342	35.522.284

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

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

A Csoport nem tart nyilván kötelezettségek biztosítékaként elzálogosított készleteket.

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

<i>adatok ezer forintban</i>	Készletek
Nyitó érték 2024. január 1-én	29.883.581
Fejlesztési költségek	7.290.502
Beszerzés	350.029
Aktivált kamatok	1.699.256
Átsorolás befektetési célú ingatlanról	1.967.390
Kivezetések (értékesítés, birtokba adás)	-9.941.416

Záró érték 2024. december 31-én	31.249.342
Fejlesztési költségek	7.259.858
Beszerzés	307.970
Aktivált kamatok	638.887
Átsorolás befektetési célú ingatlanról	9.018.656
Átsorolás készletről beruházási célú ingatlanra	-3.719.801
Kivezetések (értékesítés, birtokba adás)	-9.232.628
Záró érték 2025. december 31-én	35.522.284

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

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

A beruházáshoz kapcsolódóan 2024. és 2025. évben aktiválási ráta számítást alkalmazva arányosan aktiválta a hitelfelvételi költségeket, mind az általános, mind a speciális célú hitelek esetén.

Mivel a ténylegesen felmerül fejlesztési költségek (készlet érték) egyenlege kisebb, mint a 2025.12.31-i záró hitelállomány, a tárgyévben felmerült kamatráfordításra aktiválási rátát kell alkalmazni.

A Csoport által kikalkulált aktiválási ráta alapján a felmerült kamatráfordítás 82%-át lehetett aktiválni a projektekre.

Hitelfelvételi költségek alakulása:

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Általános célú hitelek kamatráfordítása	1.699.256	638.887
Összesen aktivált időszaki kamat	1.699.256	638.887

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

Értékvesztés mozgástábla:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
Nyitó érték 2024. január 1-én	1.543.021
Értékvesztés	1.895.728
Értékvesztés visszairása	-1.164.452
Záró érték 2024. december 31-én	2.274.297
Értékvesztés	4.492.246
Értékvesztés visszairása	-1.043.825
Záró érték 2025. december 31-én	5.722.718

3.7. Vevői követelések

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Vevőkövetelések	1.110.568	1.071.432
Vevői értékvesztés	-19.287	-35.296
Összesen	1.091.281	1.036.136

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

2024.12.31-én 19.287 ezer forint, míg 2025.12.31-én további 16.009 ezer forint hitelezési veszteséget azonosított a Csoport, így a vevőkövetelés nettó módon került elszámolásra.

A vevőkövetelések a 2024. évhez képest kis mértékben csökkentek, a Paskal Rose2 épületének átadása miatt jellemzően a vételár utolsó 1-10%-nak kifizetése korlátozásra került a vevők számára az épület társasházi bejegyzésének és használatbavételi engedély megszerzésének időpontjáig, mely utóbbi 2025. szeptember 4-én megtörtént. Emiatt az utolsó vételár részletek kifizetése, valamint a vevői hitelfolyósítás tárgyév végéig nagyrészt teljesült, egy része átcúszik 2026. év első felére.

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

Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Vevőkövetelésekre képzett értékvesztés változása:
Nyitó érték 2024. január 1-én	17.968
Tárgyévi növekedés	1.319
Tárgyévi csökkenés (visszairás)	-
Záró érték 2024. december 31-én	19.287
Tárgyévi növekedés	16.009
Tárgyévi csökkenés (visszairás)	-
Záró érték 2025. december 31-én	35.296

3.8. Adott kölcsönök

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Kölcsön	329.000	3.620.000
Összesen	329.000	3.620.000

A 2024.12.31-i kölcsön a Schweidel Investment Kft részéről 2025-ben rendezésre került. A 2025.12.31-én fennálló összeg legnagyobb része az ApaChCo Zrt. által nyújtott kölcsön. A kölcsönök éven belüli lejáratúak és kamatmentesek.

A rövid lejáratú kölcsönök mozgása:

<i>adatok ezer forintban</i>	
Nyitó érték 2024. január 1-én	0
Kölcsön nyújtás	430.500
Kölcsön törlesztés	-101.500
Kompenzáció	0
Záró érték 2024. december 31-én	329.000
Kölcsön nyújtás	4.000.000
Kölcsön törlesztés	-709.000
Záró érték 2025. december 31-én	3.620.000

3.9. Lízingkövetelések, egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Lízingkövetelések	188.059	164.551
Lízingkövetelések összesen	188.059	164.551
Egyéb követelések		
Adott előlegek	5.412.201	10.413.960
Részesedések értékesítéséből származó követelés	1.470.000	2.469.189
Vevői előleg áfa	924.042	1.796.830
Áfa követelés	6.631	7.584
Osztalék követelés	220.000	0
Részesedésvásárlások kapcsán fennálló követelés	857.142	200.000
Egyéb vállalkozásnak adott rövid lejáratú kölcsön	0	1.032.910
Különféle egyéb követelések	802.771	326.292
Aktív időbeli elhatárolások	1.904.825	1.012.395
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások összesen	11.597.612	17.259.160
Egyéb követelések értékvesztése:	-108.224	-323.859
Összesen:	11.489.388	16.935.301
<i>Ebből pénzügyi eszközök:</i>	<i>3.356.544</i>	<i>4.035.975</i>
<i>Ebből nem pénzügyi eszközök:</i>	<i>8.132.844</i>	<i>12.899.326</i>
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek		
Ingatlanközvetítői jutalék, ügyvédi díj	477.664	766.574
Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek összesen	477.664	766.574

A Csoport külön soron, a lízingkövetelések között mutatja ki az IFRS 16 szerinti operatív lízingből származó követeléseit, amelyek a Sundell Estate Nyrt. lízingbeadói tevékenységéből fakadnak. Az operatív lízingből származó követelések egyenlege 2024.12.31-én 188.059 ezer Ft, míg 2025.12.31-én 164.551 ezer forint volt.

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

A Csoport a 2024. és 2025. évben hitelkockázatot azonosított az 500 millió forint feletti adott előlegek esetén, így ahol ezt szükségesnek látta, értékvesztést számolt el, 2024.12.31-én 108.244 eFt, 2025.12.31-én 158.859 eFt értékben, tekintettel arra, hogy a korábban adott előlegek értéke csökkent, az újonnan adott előlegekre indokolt az értékvesztés elszámolása.

A GOPD egyik leányvállalatában is elszámolásra került egy követelés kapcsán 165.000 eFt értékű értékvesztés.

Egyéb követelésekre képzett értékvesztés változása:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Egyéb követelésekre képzett értékvesztés vál- tozása:
Nyitó érték 2024. január 1-én	125.629
Növekedés	77.999
Csökkenés (visszairás)	-95.404
Záró érték 2024. december 31-én	108.224
Növekedés	231.650
Csökkenés (visszairás)	-16.015
Záró érték 2025. december 31-én	323.859

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

3.10. Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek

<i>adatok ezer forintban</i>	Minősítési kategória	2024.12.31	2025.12.31
Készpénz állomány	-	48	48
Bankbetétek Ft-ban	Baa1, Baa3, A3	2.102.289	1.158.788
Bankbetétek euró-ban	Baa3	1.618	46.728
Bankbetétek óvadék	n/a	0	0
Összesen		2.103.955	1.205.564

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

3.11. Saját tőke

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Jegyzett tőke	25.000	25.000
Tőketartalék	2.080.000	2.080.000
Eredménytartalék	7.894.462	12.741.224
Egyéb tartalékok és tőkeelemek	0	0
Visszavásárolt saját részvény	-1.102.000	-1.502.000
A Társaság tulajdonosaira jutó tőke összesen	8.897.462	13.344.224
Nem ellenőrző érdekeltség	7.544.995	10.169.485
Saját tőke összesen	16.442.457	23.513.709

A szindikátusi kötelezettség 2024. évi átértékelése miatt 539.500 eFt, a 2025. évi átértékelése miatt pedig 301.777 eFt került elszámolásra korrekcióként.

A GOPD egyik leányvállalata a 2025. évben 100.000 db saját részvényt vásárolt 400.000 eFt értékben, így a visszavásárolt saját részvények értéke a tárgyév végére 1.502.000 eFt-ra nőtt.

3.11.1. Jegyzett tőke és törzsrészesvények alakulása

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

A GOPD Nyrt. jegyzett tőkéje 2025. december 31-én 25.000 ezer Ft, mely 25.000.000 darab, egyenként 1 forint névértékű törzsrészesvényből áll. Az IFRS szerinti jegyzett tőke megegyezik a cégbíróságon bejegyzett alaptőkével.

3.11.2. Tőketartalék

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

A tőketartalék összegében a 2024.12.31-i állapothoz képest nem történt változás a 2025. évben.

3.11.3. Eredménytartalék

<i>adatok ezer forintban</i>	Eredménytartalék
Nyitó érték 2024. január 1-én	9.048.083
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	0
Tárgyévi eredmény	-1.153.621
Záró érték 2024. december 31-én	7.894.462
Tárgyévi eredmény	62.821
Egyéb mozgás	-40.486
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	4.824.427
Záró érték 2025. december 31-én	12.741.224

3.11.4. Egyéb tartalékok és tőkeelemek

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

3.11.5. Nem ellenőrző érdekeltség

A csoport alábbi tagjai rendelkeznek nem ellenőrző érdekeltséggel:

Entitás neve	Székhely	2024.12.31	2025.12.31
Sundell Estate Nyrt.	Magyarország	24,70%	36,52%
Meqhlyn Kft.	Magyarország	9,09%	9,09%
Piandos Kft.	Magyarország	33,33%	33,33%

A SunDell Estate Nyrt. részesedés értéke 36,52%, tekintettel arra, hogy a GOPD Nyrt. és az MFB Invest Zrt. között kötött befektetési és szindikátusi megállapodás alapján a GOPD Nyrt. szempontjából az MFB Invest Zrt., valamint az MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap részesedése nem minősül nem ellenőrző részesedésnek.

Entitás neve	Nem ellenőrző érdekeltség jutó eredmény		Nem ellenőrző érdekeltség értéke	
	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31
Sundell Estate Nyrt.	-178.646	252.829	7.257.426	9.879.581
Meqhlyn Kft.	23.874	13.314	208.482	210.433
Piandos Kft.	218	384	79.087	79.471
Összesen	-154.553	266.527	7.544.995	10.169.485

Az alábbi táblázat a nem ellenőrző érdekeltségek mozgásait tartalmazza:

adatok ezer forintban	Magyarázat	2024.12.31	2025.12.31
Nyitó egyenleg január 1-jén		8.372.052	7.544.995
Leányvállalatok megszerzése	[1]	0	0
Osztalék nem ellenőrző részesedésnek	[2]	-672.652	-370.440
Nem ellenőrző érdekeltségre jutó eredmény	[3]	-154.553	266.527
Nem ellenőrző érdekeltséggel folytatott tranzakció	[4]	0	2.728.403
Leányvállalat értékesítése	[5]	0	0
Saját részvény visszavásárlás értékesítés	[6]	0	0
Záró egyenleg december 31-én		7.544.995	10.169.485

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

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

[4] A Csoport 2025-ben értékesített és vásárolt is a SunDell Estate Nyrt. törzsrészvényeiből, ezen tranzakciók kerültek kimutatásra ezen a soron.

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

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

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

- Hosszú lejáratú hitel: Copa Carpa Kft. és Meqhlyn Kft. megvásárlását finanszírozó

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Kötvénytartozások	15.916.094	15.327.012
Hosszú lejáratú hitelek	1.672.808	829.027
Összesen	17.588.902	16.156.039

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

<i>adatok ezer forintban</i>	GOPD – 2031/A kötvény
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2021.12.16
Futamidő lejárat	2031.12.16
Ügyleti kamatláb	4,95%
Piaci kamatláb	6,16%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	5.593.585
Kamattámogatás (prémium érték)	584.245
2022. évi kamat	294.603
2022. évi törlesztés	-272.250
Könyv szerinti érték 2022. december 31-én	5.044.548
Tárgyévi kamat	310.326
Törlesztés (kamatfizetés)	-272.250
Kötvénykötelezettség 2023. december 31-én	5.082.624
Tárgyévi kamat	313.558
Törlesztés (kamatfizetés)	-272.250
Kötvénykötelezettség 2024. december 31-én	5.123.933
Tárgyévi kamat	315.220
Törlesztés (kamatfizetés)	-272.250
Kötvénykötelezettség 2025. december 31-én	5.166.903
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	272.250

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	Sundell – 2030/A kötvény
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2020.11.10
Futamidő lejáratára	2030.11.12
Ügyleti kamatláb	3,25%
Kibocsátáskori piaci kamatláb	6,20%
Kötvénykötelezettség értéke 2025. december 31-én	7.032.581
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>250.250</i>

Kapcsolódó tőketörlesztések:

1. 2025.11.12. névérték 30%-a, azaz 3 300 000 eFt
2. 2027.11.12. névérték 30%-a, azaz 3 300 000 eFt
3. 2030.11.12. névérték 40%-a, azaz 4 400 000 eFt

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

<i>adatok ezer forintban</i>	Sundell – 2031/A Green kötvény
Tartozások kötvénykibocsátásból	
Kibocsátás dátuma	2021.07.09
Futamidő lejáratára	2031.07.09
Ügyleti kamatláb	3,65%
Kibocsátáskori piaci kamatláb	6,24%
Kötvénykötelezettség értéke 2025. december 31-én	5.111.963
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>200.750</i>

Kapcsolódó tőketörlesztések:

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

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

<i>adatok ezer forintban</i>	MFB Invest kölcsön 2025. év
Visszaváltási kötelezettség	
Folyósítás dátuma	2023.12.06
Futamidő lejárat	2027.02.28
Ügyleti kamatláb	6,00%
Piaci kamatláb	15,85%
Bevont forrás	3.356.500
Kezdeti költségek	116.028
Kamattámogatás	501.442
Tárgyévi kamat	26.593
Törlesztés	0
Kötelezettség 2023. december 31-én	2.765.623
Tárgyévi kamat	420.674
Törlesztés	-759.222
Kamattámogatás korrekció	120.901
Kötelezettség 2024 december 31-én	2.547.977
Tárgyévi kamat	294.872
Törlesztés	-1.251.974
Kötelezettség 2025. december 31-én	1.590.875
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>1.118.833</i>

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

<i>adatok ezer forintban</i>	XPDON – NHP hitel
Hosszú lejáratú hitel	
Kibocsátás dátuma	2020.09.28
Futamidő lejárat	2040.09.20
Ügyleti kamatláb	2,5%
Piaci kamatláb	11%
Hosszú lejáratú hitel értéke 2025. december 31-én	356.986

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

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

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

A Növekedési Kötvényprogram, illetve a Zöldkötvény-sorozat keretében kibocsátott kötvények kapcsán a kötvények összegének visszafizetését és a kamat megfizetését biztosító kötelezettségvállalások azonosak. A tárgyévben és az összehasonlító időszakban sem történt kovenáns sértés, ami kibocsájtott kötvények azonnali

visszafizetését eredményezte volna. Az (a)-(f) pontok bekövetkezése rendkívüli visszaváltási eseményhez vezet a kötvények lejáratú napja előtt (a Kibocsátó itt a Sundell Estate Nyrt-t és a GOPD Nyrt-t jelenti):

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

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

3.13. Hosszú lejáratú céltartalékok

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Hosszú lejáratú céltartalékok	22.000	29.000
Összesen	22.000	29.000

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

A SunDell csoport a várható kötelezettségek teljesítésére céltartalékot képzett, amit a hitel éven túli lejáratú miatt a hosszú lejáratú kötelezettségek között mutat ki. Tekintettel arra, hogy évközi fordulónapig felek az összesen 18 lakás vonatkozásában az adásvételi szerződés felbontásra került, illetve adós a hitel jelentős, több, mint 50%-os részét visszafizette, vezetőségi becslés alapján a SunDell Csoport 2024. évben 22.000 eFt, 2025. évben 29.000 eFt céltartalékot állapított meg.

3.14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
CZADO hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	2.607.343	0
GOPD NKP kötvény prémium érték hosszú lejáratú része	345.749	287.753
MFB Invest szindikátusi megállapodásból származó kötelezettség	7.568.866	7.910.264
Összesen	10.521.958	8.198.017

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

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

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

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

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

A 2024. üzleti évben, valamint a tárgyévben is megtörtént a fenti kötelezettség újrakalkulálása, ennek kapcsán a 2024. üzleti évet érintően 539.500 eFt, a 2025. évet illetően pedig 301.777 eFt valós érték korrekció került elszámolásra.

<i>adatok ezer forintban</i>	MFB Invest kölcsön
Visszaváltási kötelezettség	
Kibocsátás dátuma	2022.04.01
Futamidő lejárat	2029.12.31
Ügyleti kamatláb	8,50%
Piaci kamatláb	9,51%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	8 575 700
2022. évi kamat	611.951
2022. évi törlesztés	-171.892
Visszaváltási kötelezettség 2022. december 31-én	9.015.759
Tárgyévi kamat	857.827
Törlesztés	-347.343
Eredeti visszaváltási kötelezettség 2023. december 31-én	9.526.243
2023. évi módosítás	-683.132
Új visszaváltási kötelezettség 2023. december 31-én	8.843.111
Tárgyévi kamat	821.371
Törlesztés	-384.814
Kötelezettség átértékeléséből eredő korrekció	-539.500
Visszaváltási kötelezettség 2024. december 31-én	8.740.169
Tárgyévi kamat	813.436
Törlesztés	-531.196
Kötelezettség átértékeléséből eredő korrekció	-301.777

Visszaváltási kötelezettség 2025. december 31-én	8.720.632
<i>ebből rövid lejáratú kötelezettség</i>	<i>810.367</i>

3.15. Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	4.806.158	2.295.278
Összesen	4.806.158	2.295.278

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

Rövid lejáratú kölcsönök részletezése:

<i>adatok ezer forintban</i>	Effektív kamatláb (EIR)	Lejárat	2024.12.31	2025.12.31
Build IT kölcsön	0%	éven belüli	2.050	2.050
Egyéb társaságtól kapott kölcsön	0%	éven belüli	385.275	74.445
SunDell Estate Nyrt. NKP kötvény éven belüli törlesztés	3,25%	éven belüli	3.300.000	0
SunDell Estate Nyrt. Green kötvény éven belüli törlesztés	3,65%	éven belüli	0	550.000
GOPD kötvény éven belüli törlesztés	4,95%	éven belüli	0	550.000
MFB hitel rövid lejáratú része	6%	éven belüli	1.118.833	1.118.833
Összesen			4.806.158	2.295.278

3.16. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Szállítói kötelezettségek	320.845	902.572
Összesen	320.845	902.572

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

3.17. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Adók és járulékok	90.895	87.963
Pénzügyi instrumentummal kapcsolatos kötelezettség	0	3.009.072
Függő vételár kötelezettség	0	1.927.000
Passzív időbeli elhatárolások	1.397.039	4.684.290
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	489.924	498.586
Részesedés értékesítésből kapott előleg	853.269	855.796
Vevői vételár visszafizetési kötelezettség	146.773	29.348

Kötvény és visszaváltási kötelezettség kamat rövid lejáratú része	2.189.770	1.591.613
Összesen	5.167.760	12.683.668
<i>Ebből: pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>4.223.241</i>	<i>8.454.765</i>
<i>Ebből: nem pénzügyi kötelezettségek</i>	<i>944.519</i>	<i>4.228.903</i>

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

A függő vételár kötelezettség a SunDell Estate Nyrt. által megvásárolt Olive Garden Kft. üzletrész adásvételéből származik, mely a szerződésben rögzített feltételek teljesülése esetén kerülnek kifizetésre 2026. évben, ezért a SunDell Estate Nyrt. eltekintett a jelenérték számítás és ezáltal a diszkont kamatláb alkalmazásától.

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

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Generálkivitelezői költségek, műszaki ellenőri tevékenységek, könyvvizsgálati díj, tanácsadói szolgáltatások	563.645	542.740
Árbevétel elhatárolás	652.886	4.140.940
Bankköltség	1.876	610
Kamatelhatárolás és egyéb költség	178.632	0
Összesen	1.397.039	4.684.290

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

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

3.18. Szerződéses kötelezettségek (vevőktől kapott előlegek)

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Paskal Rose Lakópark vevői előlegek és foglalók	42.650	42.650
Paskal Garden Lakópark vevői előlegek és foglalók	236.843	20.857
Hárshegy Resort előlegek	50.815	0
Körönd koncepció vevői előlegek	519.772	0
Levendula lakópark vevői előlegek és foglalók	0	80.000
Hun utca (Catanum) vevői előlegek és foglalók	5.825.336	5.266.523
Paskal Rose 2 lakópark előlegek és foglalók	6.783.511	2.224.535
Dunapart CZADO vevői előlegek és foglalók	0	8.789.999
Dunapart L.B. Vetus vevői előlegek és foglalók	0	11.550.158
Erzsébet királyné útja (Grado) vevői előlegek és foglalók	1.548.067	5.518.028
Összesen	15.006.994	33.492.750
<i>Ebből: hosszú lejáratú</i>	<i>0</i>	<i>20.340.157</i>
<i>Ebből: rövid lejáratú</i>	<i>15.006.994</i>	<i>13.152.593</i>

A Csoport a rövid lejáratú (éven belüli) és a hosszú lejáratú (éven túli) vevői előlegeket mutatja ki ezen a soron. Éven túli vevői előleg 2025. évben a Duna parti projektre kapott vevői előlegek. Az alábbi építkezések (Hun utca, Erzsébet királyné útja) 2026. évben befejezésre és átadásra kerülnek. A Paskal Rose2 Lakópark 2025.04.29-én befejeződött, elkezdődtek az átadások. Az éven túli előleg tartalmaz jelentős finanszírozási komponenst, melynek értékét a kimutatott előleg összege tartalmazza (2.576.716 eFt).

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

3.19. Pénzügyi instrumentumok valós értéke

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke értékelési kategóriánkként:

<i>adatok ezer forintban</i>	Könyv szerinti érték	Valós érték
2025. december 31		
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	1.205.564	1.205.564
Vevői követelések	1.036.136	1.036.136
Lízingkövetelések	164.551	164.551
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	16.935.301	16.935.301
Összesen	19.341.552	19.341.552

<i>adatok ezer forintban</i>	Könyv szerinti érték	Valós érték
2025. december 31		
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvénykötelezettséget is)	16 443 791	15 275 470
Kölcsönkötelezettség	7 910 264	8 196 276
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	902 572	902 572
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	2 295 278	2 295 278
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	8 454 765	8 454 765
Összesen	36 006 670	35 124 360

<i>adatok ezer forintban</i>	Könyv szerinti érték	Valós érték
2024. december 31		
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	2.103.955	2.103.955
Vevői követelések	1.091.281	1.091.281
Lízingkövetelések	188.059	188.059
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	11.489.388	11.489.388
Összesen	14.872.684	14.872.684

<i>adatok ezer forintban</i>	Könyv szerinti érték	Valós érték
2024. december 31		
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök (ideértve a kötvénykötelezettséget is)	17.934.650	15.062.729
Kölcsönkötelezettség	7.568.866	7.768.005
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	320.845	320.845
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	4.806.158	4.806.158

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2025. december 31

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	4.223.241	4.223.241
Összesen	34.853.760	32.180.978

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

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

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítő magyarázatok

4.1. Árbevétel és egyéb működési bevételek

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

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Saját fejlesztésű ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel	9.249.619	13.546.981
Garázsok, üzlethelyiségek bérletéből származó bevétel	161.643	139.480
Operatív lízingből származó árbevétel	420.327	425.873
Értékesítésre tartott befektetett eszköz értékesítése	0	1.655.000
Piandos árbevétel	3.000	6.000
Telek értékesítés	0	500.000
Egyéb bevétel	1.117.415	876.508
Összesen	10.952.004	17.149.842

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

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

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, befektetési célú ingatlanok eladásából származó árbevétel, illetve készletek visszaírt értékvesztése van kimutatva.

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Készletek, adott előlegek visszaírt értékvesztése	484.319	868.786
Kapott kártérítés, foglaló	19.224	7.694
Befektetési célú ingatlanok értékesítése	0	0
Projekt értékesítéséből származó nyereség	613.825	0
Egyéb bevétel	50.864	28
Összesen	1.168.232	876.508

4.1.1. IFRS 16 – Operatív lízingből származó bevétel

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Lízingbevétel (kivéve az indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételeket) (+)	161.628	139.480
Indextől vagy rátától függő változó lízingdíjakhoz kapcsolódó bevételek (+)	420.327	425.873
Lízingbevétel összesen	581.955	565.353

A nem felmondható operatív lízingszerződések alapján a jövőbeli minimális bérleti díjak 2025. december 31-én a következők:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Éven belül esedékes	410.090	385.400
1.évben esedékes	410.090	385.400
2.évben esedékes	410.090	385.400
3.évben esedékes	410.090	385.400
4.évben esedékes	410.090	385.400
5.évben esedékes	410.090	385.400
5 éven túl esedékes	820.180	385.400
Összesen	3.280.720	2.697.800

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

4.2. Saját termelésű készletek állományváltozása

A Csoport az aktivált saját teljesítmények között a saját termelésű készletek állományváltozását mutatja ki. A Csoport a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő épületeken és telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az értékesített ingatlanok ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki, melynek értéke a tárgy évben -133.751 ezer Ft, míg előző évben 464.776 ezer Ft volt.

4.3. Anyagköltségek

A Csoport az anyagköltségek között jellemzően a közüzemi díjakat és a vásárolt telkek értékét mutatja ki, melyek a tárgy évben 56.444 ezer Ft-ot, míg előző évben 615.077 eFt-ot tettek ki.

4.4. Igénybe vett szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Szállítás-rakodás, raktározás költségei	10	47
Bérleti díjak	1.380	1.380
Hirdetés, reklám, marketing költségei	46.872	175.073
Ügyviteli, számviteli és tanácsadási szolgáltatások költségei	206.151	228.372
Pénzügyi tanácsadás	204.728	211.344
Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége	7.974.979	7.558.761
Üllő építkezéshez kapcsolódó ktg.-ek értékesítés miatt	269.460	0
Értékesítéshez felmerült szolgáltatások költségei	225.666	330.138
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	507.591	714.962
Összesen	9.436.837	9.220.077

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

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

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

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

4.5. Eladott áruk beszerzési értéke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Eladott áruk beszerzési értéke	2.464.031	6.844.668
Összesen	2.464.031	6.844.668

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

4.6. Egyéb szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	9.598	23.483
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	77.600	87.663
Biztosítási díjak	6.630	7.000
Részvények forgalomban tartási díja	14.169	14.545
Különféle egyéb költségek (posta)	193	1.147
Összesen	108.190	133.838

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

4.7. Személyi jellegű ráfordítások

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Béreköltségek	307.666	288.214
Bérfelrakások	37.564	35.623
Személyi jellegű egyéb kifizetések	10.530	71.871
Összesen	355.760	395.708

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák a béreköltségeket és a bérfelrakásokat, 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 20 fő, előző időszakban 23 fő volt.

4.8. Értécsökkenés és amortizáció

A Csoport az értécsökkenés és amortizációs leírás során mutatja ki az immateriális javak és tárgyi eszközök amortizációját és értécsökkenést. Az értécsökkenés lineáris módszerrel kerül elszámolásra. Az immateriális javak és tárgyi eszközök értécsökkenése a tárgyidőszakban 6.949 ezer forint, míg előző időszakban 4.445 ezer forintot tett ki.

A tárgyidőszakban elszámolt értécsökkenést és amortizációt a 3.2 pont tartalmazza.

4.9. Egyéb működési ráfordítások

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Értékesített immateriális javak és tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	2.345	1.274.675
Kötbér, késedelmi kamat és behajtási költségátalány	43.517	223.312
Elszámolt adók, illetékek, hozzájárulások	62.387	52.441
Adott támogatás	2.000	16.500
Részesedések értékesítésének vesztesége	239.125	0
Tárgyi eszközökre, vevői követelésekre elszámolt értékvesztés	240.906	430.227
Különféle egyéb ráfordítások	89.026	24.593
Innovációs járulék	25.264	6.070
Összesen	704.570	2.027.818

Az egyéb működési ráfordítások között kerülnek elszámolásra a késedelmi kamatok, a behajtási költségátalány, a helyi önkormányzatokkal elszámolt telekadók és építményadók, innovációs járulék, vevői és egyéb követelésekre és tárgyi eszközökre elszámolt értékvesztés, az adott támogatás, valamint az egyéb kerekítési különbözetek.

Az értékesítésre tartott befektetett eszköz könyv szerinti értéke a SunDell Estate Nyrt. egyik leányvállalatában lévő Budakeszi úti villa épület nyilvántartási értéke, mely a konszolidált beszámolóban eszköz értékesítésnek minősül.

4.10. Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	1.548.405	1.783.287
Összesen	1.548.405	1.783.287

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

4.11. Pénzügyi instrumentumok átértékelési nyeresége

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Pénzügyi instrumentumok átértékelési nyeresége	50.957	-50.957
Összesen	50.957	-50.957

A GOPD egyik leányvállalata 2025 során megvásárolta 1.102.412 eFt értékben az EOLIE Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap befektetési jegyeit. Az Alapot 2021. december 22-én vette nyilvántartásba az MNB. Az Alap zárt végű, a lejárat ideje 2026. december 31. Az Alapot az Equilor Alapkezelő Zrt. kezeli. A befektetési jegyek értéke 2025.12.31-én 1.293.059 eFt volt, míg 2024.12.31-én 1.153.369 eFt volt.

4.12. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

Pénzügyi műveletek bevételei	2024.12.31	2025.12.31
Kapott kamatok	96.494	508.619
Árfolyamnyereség	42.097	24.707
Részesedés értékesítésén elért nyereség	576	381.816
Egyéb követelések értékvesztésének visszairása	29.766	492
Egyéb pénzügyi műveletek	54.060	62.526
Bevételek összesen	222.993	978.160

adatok ezer forintban

Pénzügyi műveletek ráfordításai	2024.12.31	2025.12.31
Fizetett kamatok	692.076	491.660
Árfolyamveszteség	134.307	48.772
Ráfordítások összesen	826.383	540.432

A szindikátusi kötelezettség 2025. évi átértékelése kapcsán elszámolt 301.777 eFt korrekció a pénzügyi műveletek ráfordításai között kerül kimutatásra a fizetett kamatok csökkentéseként.

A fizetett kamatok között kerül kimutatásra a beruházási és fejlesztési hitelek, valamint a kötvény után fizetendő kamatok szintén ezen a soron vannak kimutatva. Az árfolyamveszteség a deviza- és valutakészletek átértékeléseiből adódik. Az általános célú hitelek (kötvények) kamata aktiválásra került, így az a készletek között jelenik meg. (ld. 3.6 megjegyzés készletek)

4.13. Tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés

A társult és közös vezetésű vállalkozások saját tőke változásából a Csoportra jutó rész a 2024. évben 0 eFt, míg 2025. évben 17 892 eFt volt, a 2025-ben a Csoportba került BenLawers Zrt.-től származott.

A tőkemódszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedéshez kapcsolódó magyarázatok a 3.5 megjegyzésben, a tőkemódszerrel értékelt társult vállalkozások mozgástáblája kapcsán kerültek bemutatásra [2b] pont.

4.14. Nyereségadók

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Társasági adó	-18.847	-22.421
KIVA	0	-191.980
Összesen	-18.847	-214.401
Halasztott adó (- ráfordítás/ + bevétel)	20.076	25.207
Összesen	20.076	25.207
Adóráfordítás	1.229	-189.194

Az effektív adó levezetést az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>adatok ezer HUF-ban</i>	Magya- rázatok	2024.12.31	2025.12.31
Adózás előtti eredmény		-1.276.157	518.540
Anyavállalat nyereségadó kulcsával (9%) számított elvárt nyereségadó		114.854	-46.669
Adóhatások:			
KIVA		0	-191.980
Leányvállalat értékesítésén keletkezett eredmény adóhatása	[1]	-33.782	-1.069
Tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés adóhatása	[2]	0	0
Társult és közös vezetésű vállalatok értékesítésén keletkezett eredmény	[1]	0	-1.610
Tőke módszeres részesedés valós érték különbözete leányvállalattá válás miatt	[3]	0	0
Egyéb	[4]	-79.843	52.134
Nyereségadó		1.229	-189.194

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

[2] A Csoportra jutó adó a tőke módszerrel értékelt társult és közös vezetésű vállalkozások eredményéből való részesedés kapcsán. A 2024. évben ilyen vállalkozás nem volt a GOPD csoportban.

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

A GOPD Csoporton belül a SunDell Estate Nyrt. és hozzá tartozó leányvállalatok esetén a SZIT és SZIP státusz miatt halasztott adó és társasági adó sem a tárgyévben, sem az összehasonlító időszakban nem volt.

4.15. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

EPS (alap és hígított) folytatódó tevékenység	2024.12.31	2025.12.31
Adózott eredmény (eFt)	-1.153.621	62.821
Folytatódó tevékenységből	-1.153.621	62.821
Megszűnő tevékenységből	0	0
Törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (db)	24.000.000	23.900.000
Egy törzsrészesvényre jutó eredmény a részesvények súlyozott átlagos száma alapján (Ft/db)	-48,07	2,63
Folytatódó tevékenységből	-48,07	2,63
Megszűnt tevékenységből	0,00	0,00

A hígított részesvényenkénti eredmény számításánál a forgalomban lévő törzsrészesvények átlagos számát módosítani kell, azzal a feltételezéssel, hogy az összes potenciális hígító hatású instrumentum részesvényre lesz cserélve. 2024. december 31-én és 2025. december 31-én a Csoport nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészesvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A törzsrészesvények súlyozott átlagos számához kapcsolódó magyarázatok:

- Az IAS 33 standard 26. bekezdése alapján az adott időszak során és minden bemutatott időszakban a forgalomban lévő törzsrészesvények számának súlyozott átlagát helyesbíteni kell azokkal a – potenciális törzsrészesvények átváltásán kívüli – eseményekkel, amelyek a források megfelelő megváltoztatása nélkül változtatták meg a forgalomban lévő törzsrészesvények számát.
- A törzsrészesvények darabszáma 25.000.000 db, a Csoport rendelkezik 1.100.000 db visszavásárolt saját részesvénnyel.

5. Felvásárlások és értékesítések

5.1. 2025 során történt felvásárlások

5.1.1. Akvizíciók

A tárgyévben a Csoportban egy akvizíció történt: a SunDell Estate Nyrt. 2025. november 18-án megvásárolta az Olive Garden Kft. 100%-os tulajdoni részesedését. A tranzakció nem minősül az IFRS3 szerinti üzleti kombinációnak, megvizsgálva a felvásárolt társaság eszközeit és tevékenységeit, a tranzakció eszközvásárlásnak minősül, mivel más aktív tevékenysége nem volt a megvásárlás előtt, csak a tulajdonában lévő ingatlan (fejlesztési telek rajta lévő bontandó épülettel). A SunDell Estate Nyrt. az Olive Garden Kft. eszközeit és kötelezettségeit valós értéken szerezte be, melyet a felvásárláskor független értékbecsléssel támasztott alá. A vásárlásból származó különbözet az eszköz bekerülési árát növelte.

A GOPD Nyrt. 2025. január 13-án 4 leányvállalatot alapított: a Duecho Estate, a Dufoxtrót Estate, a Dugolf Estate és a Duhotel Estate Kft.-ket, egyaránt 3.000 eFt -os törzstőkével. Mind a négy Kft. főtevékenysége a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele.

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

A GOPD Nyrt. 2025. augusztus 14-én alapította meg az ApChCo Zrt.-t, 100.000 eFt -os törzstőkével és 900.000 eFt. A Zrt. főtevékenysége vagyongazdálkodás.

5.2. 2025 során történt értékesítések

5.2.1. Ducharlie Estate és Dudolta Estate Kft.-k értékesítése

2025. január 30-án a GOPD Nyrt. értékesítette a 2024-ben alapított Ducharlie Estate és Dudolta Estate Kft.-ben meglévő 100%-os részesedését független, csoporton kívüli jogi entitásnak. A tranzakciós ár mindkét Kft. értékesítése kapcsán 3.000 eFt volt. Az értékesítésen elért eredmény mindkét Kft. esetében 919 eFt volt.

Megnevezés	Ducharlie Estate Kft. könyv szerinti érték az értékesítés napján 2025.01.29-én	Dudolta Estate Kft. könyv szerinti érték az értékesítés napján 2025.01.29-én
Készletek	0	0
Követelések	165	165
Pénzeszközök	2.360	2.341
Eszközök összesen	2.525	2.506
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	19	0
Egyéb rövid lej. köt.	425	425
Passzív időbeli elhatárolások	0	0
Kötelezettségek összesen	444	425
Nettó eszközérték	2.081	2.081

5.2.2. Duecho Estate Kft. értékesítése

2025. február 12-én a GOPD Nyrt. értékesítette az egyik újonnan alapított leánycégének, a Duecho Estate Kft.-nek a 100%-os tulajdoni részesedését. A tranzakciós ár az értékesítés kapcsán 3.000 eFt volt, az értékesítésen elért eredmény 503 eFt.

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

5.2.3. Dufoxtrót Estate Kft. értékesítése

2025. március 13-án a GOPD Nyrt. értékesítette az egyik újonnan alapított leánycégének, a Dufoxtrót Estate Kft.-nek a 100%-os tulajdoni részesedését. A tranzakciós ár az értékesítés kapcsán 3.000 eFt volt, az értékesítésen elért eredmény 794 eFt.

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

5.2.4. Dugolf Estate Kft., Duhotel Estate Kft. és Duindia Estate Kft. értékesítése

2025. április 30-án a GOPD Nyrt. értékesítette 3 újonnan alapított leánycégében a Dugolf Estate, a Duhotel Estate és Duindia Estate Kft.-ben meglévő 100%-os részesedését független, csoporton kívüli jogi entitásnak. A tranzakciós ár mindhárom Kft. értékesítése kapcsán 3.000 eFt volt. Az értékesítésen elért eredmény a Dugolf esetében 1.460 eFt, a Duhotel esetében 1.471 eFt volt, míg a Duindia esetében 858 eFt.

Megnevezés	Dugolf Estate Kft. könyv szerinti érték az értékesítés napján 2025.04.29-én	Duhotel Estate Kft. könyv szerinti érték az értékesítés napján 2025.04.29-én	Duindia Estate Kft. könyv szerinti érték az értékesítés napján 2025.04.29-én
Készletek	0	0	0
Követelések	164	165	73
Pénzeszközök	1.944	1.941	2636
Eszközök összesen	2.108	2.106	2.709
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	0	0	0
Egyéb rövid lej. köt.	568	578	567
Passzív időbeli elhatárolások	0	0	0
Kötelezettségek összesen	568	578	567
Nettó eszközérték	1.540	1.529	2.142

5.2.5. Gschwindt Estate Kft. értékesítése

202.05.31-én a SunDell Estate Nyrt. értékesítette a Gschwindt Estate Kft.-ben meglévő 100%-os részesedését független, csoporton kívüli gazdasági társaságoknak. A tranzakciós ár 1.655.000 eFt volt, míg az értékesített társaság nettó eszközértéke 1.654.397 eFt. Az értékesítésen elért eredmény 603 eFt volt.

5.2.6. Dujuliet Estate Kft. értékesítése

2025. október 01-jén a GOPD Nyrt. értékesítette az egyik újonnan alapított leánycégének, a Dujuliet Estate Kft.-nek a 100%-os tulajdoni részesedését. A tranzakciós ár az értékesítés kapcsán 3.000 eFt volt, az értékesítésen elért eredmény 1.945 eFt.

Megnevezés	Könyv szerinti érték az értékesítés napján 2025.09.30-án
Készletek	0
Követelések	266
Pénzeszközök	1.127
Eszközök összesen	1.393
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	0
Egyéb rövid lej. köt.	339
Passzív időbeli elhatárolások	0
Kötelezettségek összesen	339
Nettó eszközérték	1.055

5.2.7. Dukilo Estate Kft. értékesítése

2025. október 15-én a GOPD Nyrt. értékesítette az egyik újonnan alapított leánycégének, a Dukilo Estate Kft.-nek a 100%-os tulajdoni részesedését. A tranzakciós ár az értékesítés kapcsán 3.000 eFt volt, az értékesítésen elért eredmény 2.139 eFt.

Megnevezés	Könyv szerinti érték az értékesítés napján 2025.10.14-én
Készletek	0
Követelések	393
Pénzeszközök	989
Eszközök összesen	1.383
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	191
Egyéb rövid lej. Köt	331
Passzív időbeli elhatárolások	0
Kötelezettségek összesen	521
Nettó eszközérték	861

5.2.8. Ravenclaw 19 Zrt. értékesítése

2025. november 13-án a SunDell Estate Nyrt. értékesítette a Ravenclaw 19 Zrt.-ben lévő 100%-os részesedését csoporton kívüli gazdasági társaságnak. A tranzakciós ár 122.000 eFt volt, míg az értékesített társaság nettó eszközértéke 0 eFt, így az értékesítésen elért eredmény 122.000 eFt volt.

6. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

6.1. Termékek értékesítése és szolgáltatások nyújtása

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Leányvállalat (kapcsolt fél)	21.000	216.640
Kulcspozícióban lévő vezető által irányított vállalkozás	0	0
Nem irányító érdekelttség	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	963.076	0
Összesen	984.076	216.640

A GOPD management szolgáltatásokat nyújt a SunDell Estate Nyrt.-nek. A Felek a szokásos piaci ár elvének szem előtt tartásával a Vezetési Tanácsadók Magyarországi Szövetsége által készített 2025. 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.

A SunDell Estate Nyrt 2 db lakást érékesített két leányvállalata részére összesen 195.395 eFt értékben.

6.2. Termékek és szolgáltatások beszerzése

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Egyéb kapcsolt vállalkozás (generálkivitelezés, adott előleg, egyéb ktg.)	16.380	104.380
Összesen	16.380	104.380

A GOPD ingatlan bérleti díjat fizet az egyik kulcspozícióban lévő vezetőjének a közeli hozzátartozója által tulajdonolt társaságnak, ennek mértéke 2024-ben és 2025-ben is 1.380 eFt volt. PiuÉpítő Kft.

közműszolgáltatást nyújtott a SunDell Estate Nyrt. egyik leányvállalatának, ennek költsége 2024. évben 15.000 eFt, 2025-ben 103.000 eFt.

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

Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben (adatok ezer forintban)	2024.12.31	2025.12.31
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
A Csoport leányvállalatának kulcspozícióban lévő vezetője, illetve annak közeli hozzátartozója	152.362	9.766
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
Összesen	152.362	152.362

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

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

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

Kapcsolt felektől kapott kölcsönök (adatok ezer forintban)	2024.12.31	2025.12.31
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	0
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
Összesen	0	0

Kapcsolt feleknek adott kölcsönök (adatok ezer forintban)	2024.12.31	2025.12.31
Társult és közös vezetésű vállalkozások	0	700.000
Egyéb kapcsolt vállalkozás	0	0
Összesen	0	0

A kapott és adott kölcsönök egy éven belül esedékesek, rövid lejáratúak és kamat nem került rájuk felszámításra. A kölcsönök valós értéke megegyezik azok könyv szerinti értékével. 2025-ban a GOPD egyik leányvállalata nyújtott kölcsönt a BenLawers Zrt.-nek.

6.5. Kulcspozícióban lévő vezetőkkel és tulajdonosokkal folytatott tranzakciók

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

6.5.1. Adott kölcsönök

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

6.5.2. Kapott kölcsönök

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

Kölcsön törlesztés	0
Kölcsön nyújtás	0
Kamat	0
Záró egyenleg 2025.12.31-én	0

A Csoport a 2025. december 31-én végződő üzleti évben nem kapott kölcsönt kulcspozícióban lévő vezetőktől.

6.5.3. Termékek és szolgáltatások beszerzése

<i>adatok ezer forintban</i>	2024.12.31	2025.12.31
Leányvállalat kulcspozícióban lévő vezetője által ellenőrzött társaság (tervezési szolgáltatás)	34.600	0
Kulcspozícióban lévő vezetők hozzátartozója	19.592	77.016
Összesen	54.192	77.016

6.6. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

<i>Megnevezés (adatok ezer forintban)</i>	2024.12.31	2025.12.31
Tiszteletdíj Igazgatóság	23.509	26.681
Tiszteletdíj Audit/Felügyelő Bizottság	15.600	15.600
Munkabér	24.198	1.080
Járulékok	6.772	3.995
Összesen	70.079	47.356

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

7. Pénzügyi kockázatkezelés

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

7.1. Pénzügyi kockázatkezelési politika

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

A Csoport vezetősége felismerte a DakotaÉpítő Kft. felé fennálló beszállítói kockázati kitettséget, mely Társaság a Csoport jelentős beruházási projektjeinek generálkivitelezője, építtetője. A Csoport értékvesztési tesztet végzett a kitettség mértékére és megállapított a 2024. évben 108.224 eFt, 2025. évben pedig 158.859 eFt értékvesztést három lehetséges scenáriót figyelembe véve (ld. 3.9 megjegyzés).

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

7.1.1. Piaci kockázat

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

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

Cash flow és kamatlábkkockázat

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

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

Árfolyamkockázat

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

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

Jelenleg a Mystery Hotel Budapest Kft. bérleti díja jelenik meg EUR pénznemben, ami összességében a Csoportra nézve nem tekinthető jelentős kockázatnak.

7.1.2. Likviditási kockázat

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

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

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

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

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

<i>adatok ezer forintban</i> 2025. december 31	1 és 12 hónap között esedékes	1 és 2 év között esedékes	2 és 5 év között esedékes	5 éven túl esedékes
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	2.145.433	6.510.380	19.294.866	3.373.832
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	106.256	0	287.753	0
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	2.018.700	0	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	902.572	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	8.454.765	0	0	0
Tényleges adókötelezettség	17.248	0	0	0
Összesen	13.644.974	6.510.380	19.582.619	3.373.832

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

7.1.3. Hitelezési kockázat

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

Azon vevőkövetelések, szállítóknak adott előlegek tekintetében, amelyek esetén egy partner felé 500 millió forint feletti követelés áll fenn, a Csoport a teljes élettartam alatt várható veszteség meghatározását a 2.5.10.2 pontban bemutatott értékvesztési mátrixtól eltérően, egyedileg vizsgálja meg. A várható veszteség meghatározása három lehetséges jövőbeli kimenetel, scenárió vizsgálatával történik, melyek bekövetkezése esetén a Csoport kiszámolja a várható értékvesztést, majd becsült bekövetkezési valószínűséget társít a scenáriókhhoz, ezek súlyozott összegeként adja meg a Csoport a teljes élettartam várható egyedi értékvesztését. 2024.12.31-re vonatkozóan ilyen módon a Csoport egy partner esetén állapított meg egyedileg várható értékvesztést, amelyre 108.224 eFt várható értékvesztést számolt el. 2025.12.31-én a Csoport ezt újra felülvizsgálta és tekintettel a korábbi előleg összegének csökkenésére, továbbá figyelembe véve az újonnan adott előlegek mértékét (előleg elszámolás történt a generálkivitelezőkkel, illetve új előleg is keletkezett), az elszámolt értékvesztésből visszaírt 16.015 eFt-ot, illetve elszámolt az új előlegre 66.650 eFt értékvesztést, így az értékvesztés egyenlege jelenleg 158.859 eFt. (ld. 3.9 megjegyzés)

Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások

<i>adatok ezer forintban</i>	Hosszú lejáratú köölcsönök és hite- lek	Egyéb hosszú lejá- ratú kötelezettsé- gek	Rövid lejáratú köölcsönök és hite- lek	Összesen
Nyitó érték - 2024. január 1.	21.316.618	8.356.808	909.520	30.582.946
Pénzáramok	2.220.409	2.762.645	531.058	5.514.112
Kamat	-2.582.545	0	0	-2.582.545
Kötvényhez kapcsolódó támogatás	0	-57.995	0	-57.995
Egyéb	-3.365.580	-539.500	3.365.580	-539.500
Záró érték - 2024. december 31.	17.588.902	10.521.958	4.806.158	32.917.018
Pénzáramok	5.701.202	341.398	-3.675.276	2.367.324
Kamat	-6.519.669	0	0	-6.519.669
Kötvényhez kapcsolódó kamattá- mogató	0	-57.996	0	-57.996
Egyéb	-614.396	-2.607.343	1.164.396	-2.057.343
Záró érték - 2025. december 31.	16.156.039	8.198.017	2.295.278	26.649.333

7.2. Tőke kezelése

A Csoport célja a tőke kezelése során, hogy biztosítsa a folyamatos működést, a részvényesei számára maximalizálja a megtérülést, érintett felek számára értéket teremtsen, a célkitűzésnek megfelelően optimális tőkestruktúrát tartson fenn, ezzel csökkentve a tőke költséget. A Csoport, mint belső mérőszámot, idegen tőkének definiálja a saját tőkét és a hosszú lejáratú kötelezettségeket (ezek részletes bemutatását a 3.11 és 3.12 megjegyzések tartalmazzák).

Tőkeáttételi mutató

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

Megnevezés	Képlet	2024.12.31	2025.12.31
Tőkeáttételi mutató (Idegen és saját tőke aránya)	$\frac{\text{Hosszú lejáratúhitel és kötvénykötelezettségek/Saját tőke}}{\text{Saját tőke}}$	170,97%	103,57%

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

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

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

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

Ugyan 2024.12.31-én a mutató magasabb volt, mint a meghatározott 70%-130% közötti sáv, amit főként a 2023. évben a Meqhlyn Kft. és Copa Carpa Kft. üzletrészeinek megvásárlására felvett hitel okozott, 2025.12.31-re a mutató elérte a Csoport célkitűzéseinek megfelelő tartományt, így a vezetőség megítélése szerint nincs szükség beavatkozásra.

8. Egyéb kiegészítő információk

8.1. Mérlegen kívüli tételek

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

Függő követelések

A jogi eljárás bizonytalan kimenetelére tekintettel a SunDell Csoport függő követelésként mutatja be a Considero Kft.-vel szemben nyújtott viszontkeresetet, melynek összege 546.481 eFt és késedelmi kamatai.

Függő kötelezettségek

A jogi eljárás bizonytalan kimenetelére tekintettel a SunDell Csoport függő kötelezettségként mutatja be a Considero Kft., mint felperes által sikerdíj jogcímén indított keresetet. A követelés összege 1.270.000 eFt és késedelmi kamatai.

A Csoport megvizsgálta a beszámoló visszamenőleges módosítási hatásait és tekintettel arra, hogy az összeg nem haladja meg a Társaság számviteli politikájában meghatározott jelentős összegű hibahatárt, a visszamenőleges módosítástól eltekint.

GOPD Nyrt. és Copa Carpa Kft.

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

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

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

jóváhagyásával, míg az MFB Bank rendelkezéseit a GOPD Nyrt., Copa Carpa Kft. és Meqhlyn Kft. jóváhagyása nélkül is teljesíti.

Befektetési és szindikátusi szerződés

A GOPD Nyrt által adott biztosítékok:

A Társaság könyvelésében a nullás számlaosztályában kimutatásra került az MFB Invest Zrt., MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap, Sundell Estate Nyrt. és a Társaság között 2022.03.29-én kötött befektetési és szindikátusi szerződés szerint 9.006.000 eFt értékű származékos (opciós) ügylettel kapcsolatos kötelezettség.

Az előírt kötelezettség 2022-ben csökkentve lett a 2022.04.14-06.30-ai közötti időszakra vonatkozó 114.512 eFt összegű, 2023-ban 117.709 eFt összegű, 2024-ben 155.180 eFt, 2025-ben pedig 301.562 eFt összegű MFB Invest Zrt. részére megfizetett opciós díjjal.

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

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

GOPD Nyrt. MFB hitel üzletrész vásárlásra

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

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

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

GOPD Nyrt. és SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap

A GOPD Nyrt. 2024. december 2-án kelt nyilatkozatban (jegyzési ív) vállalta, hogy 8.571.429 eFt értékben jegyez majd az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap „B” sorozatú befektetési jegyeiből. 2024-ben a névérték 10%-nak megfelelő összegű befektetési jegyet jegyzett a GOPD, amely befektetési jegyek a fordulónapot követően, 2025. januárjában a GOPD MBH banknál vezetett értékpapírszámlájára transzferálásra

kerültek. A befektetési alap zártvégű, a futamidő a nyilvántartásba vételtől 2034.11.10-ig tart. A futamidő alatt a GOPD az Alap által küldött lehívási értesítők alapján köteles a befektetési jegyek jegyzésére.

8.2. Szegmens információk

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

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

2025.12.31	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bérbe- adás	Szegmens Ösz- zesen
Értékesítés nettó árbevétele	15.709.651	563.683	16.273.334
Egyéb bevételek	826.249	50.259	876.508
Aktivált saját teljesítmények értéke	133.751	0	133.751
Anyagköltségek	54.822	1.622	56.444
Igénybe vett szolgáltatások értéke	6.801.459	2.418.618	9.220.077
Eladott áruk beszerzési értéke	6.842.911	1.757	6.844.668
Egyéb szolgáltatások értéke	118.462	15.376	133.838
Személyi jellegű ráfordítások	339.884	55.824	395.708
Értécsökkenési és amortizáció leírás	5.908	1.041	6.949
Egyéb ráfordítások	1.963.351	64.467	2.027.818
Befektetési célú ingatlanok értékelési nye- resége	0	1.783.287	1.783.287
Pénzügyi instrumentumok átértékelési nyeresége	-43.313	-7.644	-50.957
ökemódszerrel értékelt társult vállalkozá- sok eredményéből való részesedés	15.208	2.684	17.892
Szegmens profit	247.249	-166.435	80.813
Pénzügyi műveletek bevételei	849.008	129 153	978.160
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-482.429	-58 003	-540 432
Adózás előtti eredmény	613.828	-95.287	518.541
<i>Ebből folytatódó tevékenység</i>	<i>613.828</i>	<i>-95.287</i>	<i>518.541</i>
<i>Ebből megszűnő tevékenység</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Eszközök - 2025.12.31	Lakóparkok fejlesztése/ értékesítése	Ingatlan bér- beadás	Szegmens Ösz- zesen
Befektetési célú ingatlanok	-	15 358 651	15 358 651
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	-	11 829 921	11 829 921
Értékesítésre tartott befektetett eszközök	-	-	-

GOPD Nyrt.
IFRS konszolidált pénzügyi kimutatások 2025. december 31

Készletek	35 522 284	-	35 522 284
Tárgyi eszközök	86 671	15 295	101 966
Pénzügyi instrumentumok	9 670 529	193 959	9 864 488
Egyéb eszközök (vevői követelések, lízing követelések, egyéb követelések, pénzeszközök)	22 562 942	2 061 279	24 624 221
Szegmens Eszközök	67.842.426	29.459.105	97.301.531

Kötelezettségek - 2025.12.31	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek (ideértve a kötvénytartozást is)	15 799 053	356.986	16 156 039
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	2 295 277	1	2 295 278
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	28 580 424	-	28 580 424
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	26 061 943	694.139	26 756 081
Szegmens Kötelezettségek	72.736.697	1.051.126	73.787.822

2024.12.31	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Értékesítés nettó árbevétele	9.252.632	581.957	9.834.589
Egyéb bevételek	774.092	343.323	1.117.415
Aktivált saját teljesítmények értéke	-464.776	-	-464.776
Anyagköltségek	612.241	2.836	615.077
Igénybe vett szolgáltatások értéke	7.932.354	1.504.483	9.436.387
Eladott áruk beszerzési értéke	2.464.031	-	2.464.031
Egyéb szolgáltatások értéke	95.161	13.028	108.190
Személyi jellegű ráfordítások	305.556	50.204	355.760
Értécsökkenési és amortizáció leírás	3.779	666	4.445
Egyéb ráfordítások	443.232	261.338	704.570
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	-	1.548.405	1.548.405
Pénzügyi instrumentumok átértékelési nyeresége	43.3143	7.644	50.957
Szegmens profit	-1.321.541	648.774	-672.768
Pénzügyi műveletek bevételei	216.592	6.401	222.993
Pénzügyi műveletek ráfordításai	-755.238	-71.145	-826.383
Adózás előtti eredmény	-1.860.187	584.030	-1.276.158
<i>Ebből folytatódó tevékenység</i>	<i>-1.860.187</i>	<i>584.030</i>	<i>-1.276.158</i>
<i>Ebből megszűnő tevékenység</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Eszközök - 2024.12.31	Lakóparkok fejlesztése/értékesítése	Ingatlan bérbeadás	Szegmens Összesen
Befektetési célú ingatlanok	-	9.156.941	9.156.941
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	-	11.148.140	11.148.140
Értékesítésre tartott befektetett eszközök	1.270.000	-	1.270.000
Készletek	31.249.342	-	31.249.342

Tárgyi eszközök	10.754	1.897	12.651
Pénzügyi instrumentumok	980.364	173.005	1.153.369
Egyéb eszközök (vevői követelések, lízing követelések, egyéb követelések, pénzeszközök)	13.748.600	2.191.262	15.939.861
Szegmens Eszközök	47.259.059	22.671.246	69.930.304

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

8.3. Beszámolási időszak utáni események

- Az ApaChCo Zrt. értékpapírszámláján 2026.01.07-én jóváírásra kerültek az Alabama Invet Zrt. 40%-os tulajdoni hányadát megtestesítő törzsrészevények.
- A SunDell Estate Nyrt. 2025. november 5. napján közzétett rendkívüli tájékoztatásban foglaltakhoz kapcsolódóan 2026. január 20-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a Considero Kft. mint felperes kérelmére a Fővárosi Törvényszék előtt 14.G.42.264/2025. ügyszám alatt a Társasággal, mint alperessel szemben indult peres eljárásban a SunDell Estate Nyrt. – a felperesi keresetre vonatkozó érdemi ellenkérelem előterjesztésével egyidejűleg – viszontkeresetet indított a Considero Kft.-vel szemben. A SunDell Estate Nyrt. a viszontkeresettel egy 546.481 eFt tőkeösszegű követelést kíván érvényesíteni, tekintettel azon körülményre, hogy a szóban forgó összeg jogalap nélkül került kifizetésre a Considero Kft. részére egy 2022-es tranzakció kapcsán. A SunDell Estate Nyrt. megvizsgálta a beszámoló viszszaemelőleges módosítási hatásait és tekintettel arra, hogy az összeg nem haladja meg a SunDell Estate Nyrt. számviteli politikájában meghatározott jelentős összegű hibahatárt, a visszaemelőleges módosítástól eltekint.
- A Társaság 2026. február 25. napján értékesítette a PIANDOS Kft. üzletrészeének 66,67%-át. A PIANDOS Kft. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Balatonföldvár, belterület 1555/12 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 8.166 m² alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan.
- A Társaság konszolidációjába bevont ApaChCo Zrt. 2026. március 4. napján hatályba lépett részvényadásvételi szerződéssel 25.000 db, SunDell által kibocsátott részvényt vásárolt.
- Az ApaChCo Zrt. – mint a SunDell Estate Nyrt. vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó Piukovics Gábor igazgatósági taggal szoros kapcsolatban álló személy – 2026. március 4. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 25.000 db törzsrészevényt vásárolt. A SunDell Estate Nyrt. 2026. március 6-án adott tájékoztatást, hogy a tranzakcióval részvényese, az ApaChCo Zrt. szavazati jogot biztosító részvényeinek és szavazati jogának aránya a korábbi 0,00%-ról 5,59%-ra nőtt (átlépett küszöbérték: 5%).
- A Társaság 2026. március 11-én kelt létesítő okirattal a Dumike Estate Kft. alapításáról határozott. A leányvállalat főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A leányvállalat cégbírósági bejegyzése 2026. március 12-én megtörtént.
- A Társaság 2026. március 20-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy 2026. március 19-én értékesítette a Dulyma Estate Kft.-ben lévő 100%-os üzletrésztét.

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

GOPD Nyrt.

Kiegészítő melléklet

2025.

I. Általános rész

1) A társaság bemutatása

Jogi körülmények

Név:	GOPD Nyrt.
Cégforma:	Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Alapítás időpontja:	2018.05.23.
Alapítási mód:	új alapítás
Adószám:	26362014-2-42
Cégjegyzékszám:	01-10-049841
Bejegyzve:	2018.06.28.
Székhely:	1148 Budapest, Fogarasi út 3.
Tevékenységi kör:	6421 Vagyonkezelés
Törzstőke:	25.000.000 Ft

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

Értékpapír megnevezése	GOPD részvény
Értékpapír kibocsátója	GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Részvényfajta	Törzsrészvény
Értékpapír típus	Névre szóló
Értékpapír előállítási módja	Dematerializált
Értékpapírkód (ISIN)	HU0000196911
Kijelzés módja (Ticker)	GOPD
Értékpapír névértéke	1 HUF
Bevezetett értékpapír mennyisége (db)	25 000 000
Osztalékjogosultság	Teljes évi
Bevezetési nap	2019.jún. 13.
Első kereskedési nap	2019. aug. 12.
Kötésegység	1
Kibocsátás napja	2019. ápr. 10.

A tárgyév, illetve az összehasonlító időszak végén az alábbi tulajdonosi struktúra volt érvényben:

Tulajdonosi részesedés (%)

Név	2024.12.31	2025.12.31
Piukovics Gábor (ifj.)	14,06	közkézhányad
Piukovics Gábor (id.)	36,20	55,00
Piukovics István	14,06	közkézhányad
Uzsoki András	7,17	6,22
Schweidel Investment Kft.	11,32	közkézhányad
Dakotaépítő Kft.	0,00	8,00
Közkézhányad	17,19	30,78
Összesen	100,00	100,00

Igazgatóság elnöke:

Piukovics Gábor
1139 Budapest, Petneházy utca 37-47. B. lház. 7. em. 2. ajtó.

Igazgatósági tagok:

Szendrői Gábor
1053 Budapest, Magyar utca 23. 2. em. 27.
Uzsoki András
2081 Piliscsaba, Hegyalja utca 11-13.

Felügyelőbizottsági tagok: Kékesi Márton
2011 Budakalász, Lejtő utca 8.
Lukácsné Akúcs Rita
2030 Érd, Csanád utca 85.
dr. Pataki Edina
2119 Pécel, Szeder utca 17.

A beszámolót aláírja Piukovics Gábor igazgatóság elnöke
Lakcím: 1139 Budapest, Petneházy u. 37-47. B lph. 7. em. 2.

Beszámoló összeállításáért felelős: Khaleesi Kontroll Könyvelő Kft.
1062 Budapest, Andrássy út 100.

A beszámolót készítő regisztrált könyvelő: Fodor Krisztina mérlegképes könyvelő
Regisztrációs száma: 207912

A mérlegkészítés időpontja: 2026. január 31.

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a vállalkozás a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése.

A számviteli törvény értelmében a GOPD Nyrt anyavállalatként konszolidált éves beszámoló összeállítására kötelezett.

A beszámoló megtekintésének helye/weboldala:
<http://gopd.hu/>

A beszámoló auditálásáért felelős: RSM Hungary Könyvvizsgáló Zrt.
Székhelye: 1139 Budapest, Váci út 99-105. BalanceHall. ép. 4. em.
Könyvvizsgáló nyilvántartási száma: 004443
Könyvvizsgálóért felelős személy: Mosonyi Ádám, kamarai nyilvántartási száma: 007424
Könyvvizgálat díja: 4.400.000 Ft+ÁFA/év

A GOPD Csoport saját tulajdonú ingatlanok adásvételére és fejlesztésére, ingatlankezelésre, épületépítési projektek szervezésére, lakó- és nem lakó épület építésére, illetve saját tulajdonú ingatlan bérbeadása és üzemeltetésére jött létre.

A Csoport befektetési koncepciója budapesti vagy Budapest agglomerációjához tartozó, 10-450 lakásos lakóparkok építtetését célozza, magában foglalva a telekvásárlástól kezdve a tervezésen, engedélyeztetésen, kivitelezésen és saját marketing-tevékenységen át az értékesítésig terjedő összes részfolyamatot az egyes projektek szintjén.

A GOPD Nyrt. közvetlen részesedéseit a következő táblázatok mutatják be:

Leányvállalatok	2024.12.31	2025.12.31
SunDell Estate Nyrt. adószám: 26560621-2-42 1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20.fsz.	46,89 %	33,34 %
Gaudetti Ingatlan Kft. adószám: 27120572-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út 3.	100 %	100 %
Santa Cruz Invest Kft. adószám: 27119125-2-43 1148 Budapest, Fogarasi út 3.	100 %	100 %
Copa Carpa Kft. adószám: 25789863-2-42 1065 Budapest, Hajós u. 29.	50 %	50 %
L.B.Hunarchitect Kft. adószám: 13391151-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út 3.	100 %	100 %

MEQHLYN Kft. adószám: 25783740-2-42 1064 Budapest, Vörösmarty u.77.	40,91 %	40,91 %
PIANDOS Kft adószám:27557419-2-41 1037 Budapest, Bóbita u. 2. E.lház 1.em	66,67 %	66,67 %
Ducharlie Estate Kft adószám:32675016-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út 3.	100 %	0,00 %
Dudolta Estate Kft adószám:32675023-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út 3.	100 %	0.00 %
Dulyma Estate Kft adószám:32783508-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út 3.	0,00%	100 %
ApaChCo Zrt. adószám:32889642-2-42 1148 Budapest, Fogarasi út 3.	0,00 %	100 %

Jelentős tárgyévi változások:

- A Társaság 2025. január 8-án adott tájékoztatást, hogy 2024. december 19-én értékesítette leányvállalatai, a Dualpha Estate Kft. és Dubravo Estate Kft. 100%-os üzletrészét.
- A Társaság 2025. január 15-én adott tájékoztatást, hogy négy új leányvállalat alapításáról határozott: Duecho Estate Kft., Dufoxtrot Estate Kft., Dugold Estate Kft., Duhotel Estate Kft. A Duecho Estate Kft. és Duhotel Estate Kft. cégbírósági bejegyzése 2025. január 16-án, a Dugolf Estate Kft. 2025. január 17-én, a Dufoxtrot Estate Kft. 2025. január 24-én valósult meg.
- 2025. január 21-én transzferálásra kerültek a Társaság értékpapírszámlájára az SD DEVELOPMENT FUND I. Magántőkealap befektetési jegyei.
- A Társaság 2025. január 29-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy Piukovics Gábor igazgatósági elnök 2.867.750 db törzsrészcényt, Piukovics István igazgatósági tag pedig 2.924.250 db törzsrészcényt eljándékozott.
- A Társaság 2025. január 31-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a Ducharlie Estate Kft. és Dudolta Estate Kft. 100%-os üzletrészét értékesítette.
- A Társaság 2025. február 12-én értékesítette a Duecho Estate Kft. üzletrészének 100%-át.
- A Társaság 2025. február 18-án tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy Piukovics Gábor igazgatósági elnök és Piukovics István igazgatósági tag aznap lemondott a betöltött tisztségéről, azzal, hogy a lemondás a soron következő közgyűlés napján, de legkésőbb aznaptól naptól számított 60. napon válik hatályossá.
- A GOPD 2025. március 10-én adott ki tájékoztatást, hogy a Schweidel Investment Kft.-nek, mint tulajdonosnak a szavazati joga 11,32%-ról 3,45%-ra csökkent, és a DakotaÉpítő Kt. szavati joga 0,00%-ról 8,33%-ra nőtt.
- A Társaság 2025. március 13-án értékesítette a Dufoxtrot Estate Kft. üzletrészének 100%-át.
- A Társaság 2025. március 26-án adott tájékoztatást, hogy határozatlan időtartamra id. Piukovics Gábort igazgatósági elnökké, Uzsoki Andrást pedig igazgatósági taggá választotta, illetve megállapította, hogy ifj. Piukovics Gábor és Piukovics István igazgatósági megbízatása aznappal megszűnt.
- A Társaság 2025. március 27-én adott tájékoztatást, hogy négy új leányvállalat alapításáról határozott: Duindia Estate Kft., Dujuliet Estate Kft., Dukilo Estate Kft., Dulyma Estate Kft. A Duindia Estate Kft. és Dukilo Estate Kft. cégbírósági bejegyzése 2025. március 24-én, a Dulyma Estate Kft. 2025. március 25-én, a Dujuliet Estate Kft. 2025. március 28-án valósult meg.
- A Társaság 2025. május 5-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy a Dugolf Estate Kft., Duhotel Estate Kft. és a Duindia Estate Kft 100%-os üzletrészét értékesítette.
- A Társaság 2025. május 13-én megkötött részvény-adásvételi szerződésekkel értékesített összesen 100.000 db, a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott részvényt.
- A Társaság leányvállalata, a Santa Cruz Invest Kft. 2025. június 24. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 100.000 db törzsrészcényt vásárolt. A fentiek szerinti ügyletet követően a Társaság leányvállalatai által tulajdonolt saját részvények összmenyisége: 1.100.000 db-ra növekedett, így a saját részvények aránya: 4,40 %-ra emelkedett az alaptőkéhez viszonyítva.

- A SunDell Estate Nyrt. 2025. június 27-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. – mint a SunDell Estate Nyrt. vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. június 24. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 6.043 db törzsrészcsemetét értékesített 38.000,- Ft/db eladási áron. A törzsrészcsemetéket a tőzsdén kívüli ügylet keretein belül a Társaság vásárolta meg a fent jelölt eladási áron.
- Uzsoki András igazgatósági tag – mint a Társaság vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. július 4. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 150.000 db törzsrészcsemetét értékesített.
- A Társaság egyik leányvállalata 2025. július 28-án megvásárolta a MULTI POINT Zrt. alaptőkéjének 60%-át megtestesítő, összesen 131.100.000,- Ft névértékű részvénycsomagot. A MULTI POINT Zrt. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Szentendre, belterület 7901/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 2000 Szentendre, Bodza utca 11. szám alatt található, 1 ha 7.354 m² alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan.
- A Társaság 2025. augusztus 14-én tájékoztatta a nyilvánosságot, hogy az ApaChCo Zrt. leányvállalat megalapításáról határozott. A leányvállalat cégbírósági bejegyzése 2025. szeptember 9-én megtörtént.
- A Társaság 2025. szeptember 30-án közzétette a tárgyidőszakra vonatkozó féléves konszolidált pénzügyi kimutatását és üzleti jelentését.
- A Társaság 2025. október 1-én értékesítette leányvállalatát, a Dujuliet Estate Kft.-t, október 15-én pedig a Dukilo Estate Kft.-t.
- A Scope Ratings GmbH független hitelminősítő elvégezte a Társaság, valamint a Társaság által kibocsátott kötvények hitelminősítésének felülvizsgálatát. A hitelminősítő közleményben megerősítette a Társaság kapcsán korábban megállapított "B-" hitelminősítést (a negatív kilátás fenntartása mellett), a Kötvények kapcsán pedig megerősítette a korábban megállapított "B+" hitelminősítést.
- A Társaság 2025. november 3-án megkötött részvény-adásvételi szerződésekkel értékesített összesen 100.000 db, a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott részvcsemetét.
- A Társaság által konszolidációba bevont ApaChCo Zrt. 2025. november 4. napján megkötött részvény-adásvételi szerződéssel megvásárolta az Alabama Invest Zrt. alaptőkéjének 40%-át megtestesítő törzsrészcsemetéket, illetve a BenLawers Zrt. alaptőkéjének 40%-át megtestesítő törzsrészcsemetéket. Az Alabama Invest Zrt. törzsrészcsemetéi csak a fordulónapot követően kerültek transzferálásra az ApaChCo Zrt. részére.
- A Társaság egyik leányvállalata 2025. november 10. napján megkötött részvény-adásvételi szerződéssel értékesítette a MULTI POINT Zrt. alaptőkéjének 60%-át megtestesítő, összesen 131.100.000,- Ft, névértékű törzsrészcsemetéket.
- Uzsoki András igazgatósági tag – mint a Társaság vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. november 12. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 62.500 db törzsrészcsemetét értékesített.
- Az ApaChCo Zrt. – mint a SunDell Estate Nyrt. vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó Piukovics Gábor igazgatósági taggal szoros kapcsolatban álló személy – 2025. december 15. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 55.000 db SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott törzsrészcsemetét vásárolt.
- Uzsoki András igazgatósági tag – mint a Társaság vonatkozásában vezetői feladatokat ellátó személy – 2025. december 15. napján tőzsdén kívüli ügylet keretében 25.000 db törzsrészcsemetét értékesített.

2) Számviteli politika:

Lényeges számviteli módszerek összefoglalása:

Beszámoló összeállításánál alkalmazott szabályrendszer:

A társaság számviteli politikájában teljes egészében igazodik a számvitelről szóló 2000.évi C. törvényben rögzített szabályokhoz.

Könyveit ennek és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elveknek megfelelően vezeti.

Az előző évi mérlegkészítésnél alkalmazott értékcsökkenési elszámolási módot, amortizációs politikát nem változtattuk meg.

A Társaság a részesedések értékeléséhez figyelembe vette a leányvállalatokban található saját tőke értékét, melyet korrigált a leányvállalatok készletei között található ingatlanok piaci értékével, amelyek független ingatlanszakértő által végzett értékbecsléseken alapulnak.

A Sundell részvényei ugyan tőzsdén jegyzettek, a tőzsdei kereskedésben nincs aktív forgalom, a tőzsdén jegyzett egy részvényre jutó ár nem feltétlenül tükrözi a Sundell Estate Nyrt. valós értékét. Így a számviteli törvény alapján az általános értékelési eljárásokkal meghatározott, a piaci árat elfogadhatóan közelítő értéket alkalmazta a Társaság.

Jelentős összegű hiba:

Ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások:

A kivételes nagyságú tételnek számít, minden olyan tétel, amely az üzleti év eredménykimutatásban kimutatott összes bevétel, költség, ráfordítás 50%-át meghaladja.

Kivételes előfordulású minden olyan bevétel, amely a Társaság üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmeneten kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű. Minden esetben kivételes előfordulású bevételnek kell tekinteni az alábbi eseményeket:

az összes bevétel 20%-át meghaladó támogatás.

Kivételes előfordulású minden olyan költség, ráfordítás, amely a Társaság üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmeneten kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű.

Minden esetben kivételes előfordulású költségnek, ráfordításnak kell tekinteni az alábbi eseményeket:

természeti károkkal kapcsolatos költségek, ráfordítások. 2025-ben kivételes előfordulású tételek nem voltak.

Beszámolási mód:	éves beszámoló
Beszámoló pénzneme:	magyar forint
Könyvvezetés módja:	kettős könyvvitel
Mérleg:	„A” típusú
Eredménykimutatás:	összköltség eljárás
Tárgyi eszközök értékelése:	tárgyi eszközök a bekerülési érték és az elszámolt érték-csökkenés különbözetén kerülnek elszámolásra
Értékcsökkenés megállapításának módja:	lineáris
Eszközsoportonkénti leírási kulcsok:	Társasági adótörvény szerint 200e Ft egyedi érték alatti eszközök beszerzéskor elszámolásra kerülnek

Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek forintra történő átszámítása a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történik.

A Nyrt. környezetvédelmi termékdíj megfizetésére nem kötelezett.

Kapcsolt felekkel lebonyolított olyan ügylet, amely lényeges és nem szokásos piaci feltételek között valósult meg:

A Társaság a leányvállalatainak csoportfinanszírozást nyújt. Ezek a csoportfinanszírozások 2023.01.01-től kamatmentesek. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kamatbevétel kiesést a Társaság a mindenkori jegybanki alapkamat + 2%-kal a fennálló tartozásra számítva társasági adó növelő tételként elszámolja.

II. Részletező adatok, elemzések

MÉRLEG

1. ESZKÖZÖK

A vállalkozás eszközeit beszerzési áron értékeli, a részesedéseknél a piaci értéken történő értékelést alkalmazza.

A. Befektetett eszközök

I. Befektetési tükör

Bruttó érték				Adatok eFt-ban	
Számlaszám	Megnevezés	Nyitó egyenleg 2025.01.01.	Növekedés	Csökkenés	Záró egyenleg 2025.12.31.
11	Immateriális javak	11 741	0	0	11 741
111	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	11 741	0	0	11 741
Összes bruttó		11 741	0	0	11 741

Értéksökkenés					
Számlaszám	Megnevezés	Nyitó egyenleg 2025.01.01.	Növekedés	Csökkenés	Záró egyenleg 2025.12.31.
119	Immateriális javak terv szerinti értéksökkenése	11 741	0	0	11 741
11911	Alapítás-átszervezés	11 741	0	0	11 741
Összes értéksökkenés		11 741	0	0	11 741

Nettó érték: 0 eFt

A Társaság részvényei 2019. évben kerültek bevezetésre a tőzsdére X-tend kategóriában. Az ezzel kapcsolatos költségeket alapítás-átszervezésként aktiválta, a leírási kulcsa évente 20%.

II. Tárgyi eszközök

A Társaság tárgyi eszközökkel nem rendelkezik.

III. Befektetett pénzügyi eszközök

Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban /eFt/

Részesedések e Ft-ban	2024.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2025.12.31.
Sundell Estate Nyrt.	10 122 528	229 634	2 702 039	7 650 123
Gaudetti Ingatlan Kft.	3 000	0	0	3 000
Santa Cruz Invest Kft.	3 000	0	0	3 000
L.B. Hungarchitect Kft.	3 000	0	0	3 000
Copa Carpa Kft.	2 703 882	0	0	2 703 882
Meqhlyn Kft.	2 207 146	0	0	2 207 146
Ducharlie Estate Kft	3 000	0	3 000	0
Dudolta Estate Kft	3 000	0	3 000	0
ApachCo Zrt	0	1 000 000	0	1 000 000
Összesen:	15 048 556	1 229 634	2 708 039	13 570 151

A Társaság 2025.év során vásárolt 6 043 db, valamint értékesített 200 062 db Sundell Estate Nyrt. törzsrészcévynt. A Társaság a 2025. év során megalapította az ApaChCo Zrt.-t. A Ducharlie Estate Kft. és a Dudolta Estate Kft.-ben lévő részesedés átsorolásra került 2025-ben a forgóeszközök közé és a Társaság a tárgyév során értékesítette is ezeket a leányvállalatokat.

Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése /eFt/

Értékhelyesbítés e Ft-ban	2024.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2025.12.31.
Sundell Estate Nyrt.	4 953 817	1 379 977	2 220 303	4 113 491
Gaudetti Ingatlan Kft.	1 623 229	143 585	0	1 766 814
L.B. Hungarchitect Kft.	5 290	0	3 352	1 938
Santa Cruz Invest Kft.	1 204 050	386 927	0	1 590 977
Összesen:	7 786 386	1 910 489	2 223 655	7 473 220

A Társaság a részesedések értékeléséhez figyelembe vette a leányvállalatokban található saját tőke értékét, melyet korrigált a leányvállalatok készletei között található ingatlanok piaci értékével, amelyek független ingatlanszakértő által végzett értébecsléseken alapulnak.

Bár a Sundell részvényei tőzsdén jegyzettek, a tőzsdéi kereskedésben nincs aktív forgalom, a tőzsdén jegyzett egy részvényre jutó ár nem feltétlenül tükrözi a Sundell Estate Nyrt. valós értékét. Így a számviteli törvény alapján az általános értékelési eljárásokkal meghatározott, a piaci árat elfogadhatóan közelítő értéket alkalmazta a Társaság.

Saját tőke adatok azon gazdasági társaságokra vonatkozóan, amelyekben a Társaság tulajdoni részesedéssel rendelkezik (100%-os adatok, nem részesedésarányosak):

Cég neve	2025.12.31. adatok eFt-ban						
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény-tartalék	Értékelési és egyéb tartalék	Adózott eredmény	Saját tőke	Valós érték különbözet
Sundell Estate Nyrt.	143 200	17 759 683	7 026 755	0	3 520 893	28 450 531	6 833 256
Gaudetti Ingatlan Kft.	3 000	0	410 187	663 064	75 630	1 151 881	617 933
Santa Cruz Invest Kft.	3 000	0	525 743	374 184	59 618	962 545	631 432
L.B.Hungarchitect Kft.	3 000	0	-7 179	12 468	-3 352	4 938	0
Copa Carpa Kft.	53 000	0	1 638 365	0	152 709	1 844 074	639 756
Meqhlyn Kft.	33 000	0	1 637 607	0	146 469	1 817 076	523 448
ApaChCo Zrt	100 000	900 000	0	0	-3 473	996 527	0

Befektetett pénzügyi eszközök értékvesztése /eFt/

Értékvesztés e Ft-ban	2024.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2025.12.31.
Copa Carpa Kft.	1 280 106	0	138 017	1 142 089
Meqhlyn Kft.	1 060 933	0	120 601	940 332
Összesen:	2 341 039	0	258 618	2 082 421

A Társaság a 2025. év során 138.017 eFt értékvesztést írt vissza Copa Carpa Kft.-ben lévő részesedésre és 120.601 eFt-ot a Meqhlyn Kft.-ben lévő részesedésre.

Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

A Társaság 2024-ben kötelezettséget vállalt, hogy 8.571.429 eFt értékben jegyez befektetési jegyet az SD Development Fund I. Magántőkealap „B” sorozatú befektetési jegyeiből. A kötelezettség 10%-a még 2024-ben teljesítésre került pénzügyileg, a befektetési jegyek pedig 2025 januárjában transzferálásra kerültek a Társaság MBH Banknál vezetett értékpapírszámlájára.

B. Forgóeszközök

I. Készletek /eFt/

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
Áruk	0	0
Készletekre adott előlegek	0	0
Készletek összesen	0	0

II. Követelések /eFt/

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0	0
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	2 865 356	8 871 127
<i>ebből kölcsön követelés</i>	2 845 636	8 800 127
<i>ebből vevő követelés</i>	19 702	0
<i>ebből osztalékkövetelés</i>	0	71 000
<i>ebből egyéb követelés</i>	18	0
Kölcsön kamat követelés	2 816	2 816
Kölcsön	329 000	0
Osztalék követelés Oregon 21 Kft 2022	195 000	0
Szállítói túlfizetés	194	192
Költségvetéssel szemben fennálló túlfizetés	9 428	6 152
Kaució	292	292
SD Development Fund I. befektetési jegyekre fizetett vételár részlet	857 143	0
Copa Carpa Kft. üzletrész túlfizetés	189 500	0
Meghlyn Kft. üzletrész túlfizetés	210 500	0
Követelések összesen	4 569 229	8 880 579

A Társaság vezető tisztségviselőknél, igazgatóság, illetve a felügyelő bizottság tagjainak nem folyósított előleget, kölcsönöket.

A Társaság által az egyik részvényesének 2024-ben folyósított 329.000 eFt rövid lejáratú, kamatmentes kölcsön visszafizetésre került.

Az Oregon 21 Ingatlan Kft.-vel szemben fennálló követelés összege 2025 év végén 182.000 eFt volt. Mivel a 2024-ben kötött megállapodás ellenére a követelés nem került kiegyenlítésre, a Társaság 2025-ben értékvesztést számolt el a követelés teljes összegére.

III. Értékpapírok /eFt/

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Részesedés kapcsolt vállalkozásban (Piandos Kft.)	157 476	157 476
Részesedés kapcsolt vállalkozásban (Dulyma Kft)	0	3 000
Értékpapírok összesen	157 476	160 476

A Piandos Kft. 2023-ban megvásárolt 66,67 %-os üzletrészét 2025-ben sem sikerült értékesíteni, de a Társaság továbbra is elkötelezett az üzletrész értékesítését illetően, így ez a részesedés a forgóeszközök között került kimutatásra 2025-ben is. A Társaság 2025-ben alapította 100%-os tulajdonú leányvállalként a Dulyma Estate Kft.-t, amit várhatóan a 2026. üzleti évben értékesíteni fog.

IV. Pénzeszközök /eFt/

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Pénztár	0	0
Bankbetétek	13 691	23 449
Pénzeszközök összesen	13 691	23 449

C. Aktív időbeli elhatárolások /e Ft/

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Aktív időbeli – kamat bevételek	19 339	19 584
Aktív időbeli – költségek	86 583	86 184
Összesen	105 922	105 768

A költség elhatárolás jelentős része a 2021. decemberben kibocsátott 2031/A számú kötvényekhez kapcsolódó a Magyar Fejlesztési Bank Zrt-vel kötött szerződés alapján megfizetett garanciadíj.

A garanciadíj fizetési gyakorisága éves. A garancia díj tartalmazza az állami kézfizető kezességvállalás díját, amely a Garancia fennálló összege 90%-ra vetített 0,4%/év, illetve a banknak fizetendő garanciadíjat, melynek mértéke 1,8%, számítási alapja a garancia garanciadíj esedékességének napján fennálló összege.

2. FORRÁSOK

D. Saját tőke mozgástábla /e Ft/

	Jegyzett Tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	Saját Tőke összesen
Nyitó egyenleg 2024.01.01	25 000	2 080 000	2 586 472	1 049	6 083 135	3 724 783	14 500 439
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	3 724 783	0	0	-3 724 783	0
Alapítás-át szervezés elsz ÉCS			1 049	-1 049	0	0	0
L.B. Hungarchitect pótbefizetés			-11 270				-11 270
Tárgyév eredménye	0	0	0	0	1 703 251	-1 138 019	565 232
Záró egyenleg 2024.12.31	25 000	2 080 000	6 301 034	0	7 786 386	-1 138 019	15 054 401
Nyitó egyenleg 2025.01.01.	25 000	2 080 000	6 301 034	0	7 786 386	-1 138 019	15 054 401
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	-1 138 019	0	0	1 138 019	0
Tárgyév eredménye	0	0	0	0	-313 166	6 631 130	6 317 964
Osztalékfizetés	0	0	0	0	0	0	0
Záró egyenleg 2025.12.31	25 000	2 080 000	5 163 015	0	7 473 220	6 631 130	21 372 365

A Társaságban 2025-ben osztalék kifizetés nem történt.

Jegyzett tőke és törzsrészenyek alakulása /eFt/

<i>adatok ezer forintban</i>	Jegyzett tőke változása	Névérték (Ft/db)	Mennyiség (db)
Nyitó érték 2025. január 1-én	25 000	1 Ft	25 000 000
Tárgyévi változás	0	0	0
Záró érték 2025. december 31-én	25 000	1 Ft	25 000 000

2025-ben a részenyek névértékével kapcsolatos változás nem történt.

Tőketartalék

A tőketartalék értéke a GOPD Nyrt. 2021. május 7-én történt 4 000 000 darabos részvénykibocsátásának névértékén felüli (darabonként 520 Ft-os) részéhez köthető.

Lekötött tartalék

A Társaság a lekötött tartalék között az alapítás-átszervezés miatti lekötött tartalékot tartja nyilván.

Értéke a 2023.01.01. nyitó értékhez képest az immateriális javak között kimutatott alapítás-átszervezés kapcsán elszámolt értékcsökkenés értékével csökkent. 2025. év végére az értéke 0 eFt.

Értékelési tartalék /eFt/

Értékhelyesbítés e Ft-ban	2024.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2025.12.31.
Sundell Estate Nyrt.	4 953 817	1 379 977	2 220 303	4 113 491
Gaudetti Ingatlan Kft.	1 623 229	143 585	0	1 766 814
L.B. Hugarchitect Kft	5 290	0	3 352	1 938
Santa Cruz Invest Kft.	1 204 050	386 927	0	1 590 977
Összesen:	7 786 386	1 910 489	2 223 655	7 473 220

A vállalkozás birtokában nincs visszavásárolt saját részvény.

E. Céltartalékok

A Társaság közvetlenül operatív tevékenységgel nem rendelkezik, holding jellegéből adódóan, így nem merült fel olyan tétel, amely céltartalék képzését tenné szükségessé.

F. Kötelezettségek /eFt/

II. Hosszú lejáratú kötelezettségei / eFt /

A mérlegforduló napon a GOPD Nyrt. hátrасorolt kötelezettséget nem szerepeltet a könyveiben.

A hosszú lejáratú kötelezettségek között a 2021. decemberében kibocsátott 2031/A számú kötvény kibocsátásával kapcsolatos 4.950.000 eFt kötelezettséget tartja nyilván, valamint MFB hitel hosszú lejáratú részét 559.417 eFt-ot.

A 2021. decemberben kibocsátott 2031/A kötvény törlesztésének kezdete a 2026. év, a hosszú lejáratú kötelezettségek közül 550.000 eFt, a 2026. évi törlesztőrészlet összege, átsorolásra került a 2025. év végén a rövid lejáratú kötelezettségek közé.

kötvény azonosító	GOPD 2031/A kötvény
kibocsátás dátuma	2021.12.16
lejárat dátuma	2031.12.16
névérték	5 500 000 000 Ft
kapott ellenérték	5 593 584 500 Ft
törlesztési gyakoriság	2026-tól évente 10%, 2031-ben 50%
kamatfizetési gyakoriság	évente
kamattartalom	4,95% évente

A GOPD 2031/A kötvény kibocsátásakor kapott kamatprémiumot a halasztott bevételek között mutatja ki a Társaság, ennek összege 2025.12.31-én 55.761 eFt

A kötvénykibocsátás célja az volt, hogy a Társaság stratégiáját támogassa. A befolyt összeget a Társaság a terveknek megfelelően a következőkre fordította: SunDell részvények, illetve telek vásárlás (Budakeszi úti ingatlan).

A Társaság a 2023. év során 3.356.500 eFt összegre szóló hitelszerződést kötött az MFB Zrt.-vel. A hitel összegét a Társaság a Copa Carpa Kft. 50%-os és a Meqhlyn Kft. 40,91%-os üzletrészenek megvásárlására fordította. A hitel évi fix 6,00% kamatozású, lejáratára 2027.02.28. A kamatfizetés félévente, minden naptári félév utolsó hónapjában esedékes, míg a tőkét hat egyenlő részletben kell törleszteni, 2024. és 2027. évben évente 1-1, míg 2025. és 2026. évben évente 2-2 alkalommal.

III. Rövid lejáratú kötelezettségei / eFt /

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Rövid lejáratú hitelek	1 118 833	1 668 833
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	2 771	2 006
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (kölcson)	1 905 500	4 962 695
Központi költségvetési, önkormányzati befizetési kötelezettség	63	47
Jövedelemelszámolási számla	0	4
Értékpapír elszámolási számla és bankszámla	581	5 680
SD Development Fund I. bef.jegy.	0	3 009 072
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	3 027 748	9 648 337

A rövid lejáratú hitelek közé került átsorolásra a 2023. év során felvett 3.356.500 eFt összegű hosszú lejáratú hitel 2026. évben esedékes tőketörlesztő részlete, ami 1.118.833 eFt, valamint a kötvénykötelezettség 2026-ban esedékes 550.000 eFt-os törlesztőrészlete.

A társaságnak mérlegen kívüli kötelezettségeiről a kiegészítő melléklet 13.-14. oldalán kerül bemutatásra.

G. Passzív időbeli elhatárolások / e Ft/

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Passzív időbeli - költségek	104 707	116 770
Halasztott bevételek	65 115	55 761
Passzív időbeli elhatárolások összesen	169 822	172 531

A Társaság a halasztott bevételek között a GOPD 2031/A kötvénykibocsátásakor keletkezett prémiumot tartja nyilván (kapott ellenérték és névérték különbözetét), amit a futamidő alatt időarányosan old fel.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Értékesítés nettó árbevétele /eFt/

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	26 013	21 245
Anyavállalat	0	0
Kapcsolt vállalkozás	26 013	21 245

Az árbevétel a Sundell Estate Nyrt.-nek végzett menedzsment szolgáltatásból származó bevétel.

Egyéb bevételek /eFt/

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Kerekítés	1	2
Egyéb bevételek összesen	1	2

A vállalkozás támogatási program keretében dotációt nem kapott.

Anyagköltség / eFt /

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Ingatlan vételár	0	0
Közüzemi költségek	0	0
Anyagköltség összesen	0	0

Igénybe vett szolgáltatás / eFt /

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Bérleti díj	1 380	1 380
Könyvelés, könyvvizsgálat, tanácsadás	85 089	125 753
Ügyvéd, közjegyző	9 143	10 320
Értékpapírokkal és tőzsdei minősítéssel kapcsolatos költségek és egyéb banki szolgáltatások	15 998	16 536
Garancia és opciós költségek	80 520	80 300
Ingatlannal kapcsolatos költségek	3 683	3 650
Weboldal és számítástechnikai költségek	34	29
Opciós díj MFB Invest Zrt	143 472	317 757
Szállítási, raktározási költség	0	10
Igénybe vett szolgáltatások összesen	339 319	555 735

Egyéb szolgáltatás / e Ft/

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Hatósági díjak	116	216
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	17 153	27 251
Biztosítási díj	3 746	3 726
Egyéb szolgáltatások összesen	21 015	31 193

Eladott közvetített szolgáltatások értéke /e Ft/

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Eladott közvetített szolgáltatások értéke	5 013	0
Eladott közvetített szolgáltatások értéke összesen	5 013	0

Személyi jellegű ráfordítások / e Ft /

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Állománycsoport: szellemi foglalkoztatottak		
Béreköltség	18 475	20 743
- vezető tisztségviselők járandósága	7 200	7 213
Személyi jellegű egyéb kifizetések	189	228
Bérfelárulék	2 402	2 577
szakképzési hozzájárulás	0	0
szociális hozzájárulási adó	2 402	2 577
Személyi jellegű ráfordítások összesen	21 066	23 548

A tárgyévben a munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 1 fő, emellett a vezető tisztviselőknek fizetett még juttatásokat fizetett a Társaság.

A Társaságban fizikai foglalkoztatott nem került alkalmazásra.

Egyéb ráfordítások /e Ft/

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Késedelmi kamatok	2 567	13
Iparűzési adó	420	420
Innovációs járulék	63	63
Követelések elszámolt értékvesztése	0	182 000
Egyéb ráfordítás	0	18
Kerekítés	1	1
Egyéb ráfordítások összesen	3 051	182 515

Pénzügyi eredmény /e Ft/

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	2 033 971	7 546 485
Kapott osztalék-kapcsolt vállalkozástól	2 024 592	1 036 305
<i>ebből kapcsolt vállalkozástól</i>	<i>2 024 592</i>	<i>1 036 305</i>
Részesedés értékesítésének árfolyam nyeresége	0	6 500 790
<i>ebből kapcsolt vállalkozástól</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kapott (járó) kamat	0	1
<i>ebből kapcsolt vállalkozástól</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Kamat prémium (2031/A kötvény)	9 379	9 353
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	36
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 803 783	143 611
Fizetendő kamatok (kötvények)	465 435	402 128
Részesedések, értékpapírok értékvesztése/viszszairása	2 338 039	-258 618
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	309	101
Pénzügyi műveletek eredménye	-769 812	7 402 874

III. Tájékoztató kiegészítések

Fordulónap utáni esemény:

- Az ApaChCo Zrt. értékpapírszámláján 2026.01.07-én jóváírásra kerültek az Alabama Invet Zrt. 40%-os tulajdoni hányadát megtestesítő törzsrészesvények.
- A Társaság 2026. február 25. napján értékesítette a PIANDOS Kft. üzletrészesének 66,67%-át. A PIANDOS Kft. kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Balatonföldvár, belterület 1555/12 helyrajzi számon nyilvántartott, összesen 8.166 m2 alapterületű, kivett építési terület megnevezésű ingatlan.
- A Társaság 2026. március 5-én tájékoztatást adott ki, hogy az ApaChCo Zrt. 2026 március 4-én életbe lépett adásvételi szerződéssel 25.000 db SunDell Estate Nyrt. törzsrészesvényt vásárolt.

A beszámolás utáni időszakban nem történt a Társaság működésére jelentős hatással lévő esemény.

Mérlegen kívüli tételek:

- A Magyar Fejlesztési Bank Zrt. és a GOPD Nyrt. által a 2021.12.09-én megkötött Garanciaszerződés alapján a bank a kötvények névértékének 80%-ig, legfeljebb a kibocsátási összeg 80%-ig vállalja, hogy a Kedvezményezett-tek első írásos felszólítására a Kedvezményezettek részére fizetést teljesít. A kötvényeket kibocsátáskor a Magyar Nemzeti Bank, az OTP Bank és az MKB Bank vásárolta meg.

A GOPD Nyrt által adott biztosítékok:

- SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott, a GOPD Nyrt. tulajdonában lévő 175.000 db törzsrészvény
 - első ranghelyi zálogjog a GOPD Nyrt.-nek a Sundell Estate Nyrt.-vel szembeni osztalék, illetve osztalékkelőleg jogcímen mindenkor fennálló követelése
- A Társaság könyvelésében a nullás számlaosztályában kimutatásra került az MFB Invest Zrt., MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap, Sundell Estate Nyrt. és a Társaság között 2022.03.29-én kötött befektetési és szindikátusi szerződés szerint 9 000 000 eFt értékű származékos (opciós) ügylettel kapcsolatos kötelezettség.

Az előírt kötelezettség 2022-ben a 2022.04.14 - 06.30-ai közötti időszakra vonatkozóan 114 512 eFt összegű, 2023-ban a 2022.07.01- 2023.06.30 közti időszakra vonatkozóan 117.709 eFt összegű, 2024-ben a 2023.07.01 - 2024.06.30 időszakra vonatkozóan 115.180 eFt összegű, míg 2025-ben a 2024.07.01-2025.06.30 közti időszakra vonatkozóan 301.562 eFt összegű, az MFB Invest Zrt. részére megfizetett opciós díjjal került csökkentésre.

Jelen kötelezettség a szerződés szerint az MFB Invest Zrt. és az MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap által a Sundell Estate Nyrt.-be történő befektetés napját (2022.04.14.) követő 7.évének azonos napjáig tart. (2029.04.14.)

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

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

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

Vagyoni helyzetet jellemző mutatók

Befektetett eszközök aránya

	2024.12.31.	2025.12.31.
Befektetett eszközök ----- x 100 Eszközök	80,59%	75,01%

Eszközfőcsoportok aránya

	2024.12.31.	2025.12.31.
Forgóeszközök ----- x 100 Befektetett eszközök	23,57%	32,92%

Eszközök fordulatszáma

	2024.12.31.	2025.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele		
-----	0,00	0,00
Eszközök		

Forgóeszközök aránya

	2024.12.31.	2025.12.31.
Forgóeszközök		
----- x 100	18,99%	24,70%
Eszközök		

Tőkeerősség

	2024.12.31.	2025.12.31.
Saját tőke		
----- x 100	59,20%	58,23%
Források		

Kötelezettségek részaránya

	2024.12.31.	2025.12.31.
Kötelezettségek		
----- x 100	40,13%	41,30%
Források		

Saját tőke növekedési mutató

	2024.12.31.	2025.12.31.
Saját tőke		
-----	602,18	854,89
Jegyzett tőke		

Saját tőke növekedésének mértéke

	2024.12.31.	2025.12.31.
Adózott eredmény		
----- x 100	-4 552,08%	26 524,52%
Jegyzett tőke		

Tőke arányos adózott eredmény

	2024.12.31.	2025.12.31.
Adózott eredmény		

Saját tőke	-0,08	0,31

Likviditási mutató

	2024.12.31.	2025.12.31.
Forgóeszközök		

Rövid lejáratú kötelezettségek	1,60	0,94

Hitelfedezettségi mutató

	2024.12.31.	2025.12.31.
Követelések		
----- x 100		
Rövid lejáratú kötelezettségek	153,88%	92,04%

Eladósodottság foka

	2024.12.31.	2025.12.31.
Kötelezettségek		
----- x 100		
Eszközök	40,13%	41,30%

Társasági adó levezetés /eFt /

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Adózás előtti eredmény	-1 134 311	6 631 130
Adóalap növelő tételek összesen	265 462	522 796
-bírság, késedelmi pótlék	47	13
-követelés értékvesztése	0	182 000
-számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	1 049	0
- kamatbevétel kiesés kapcsolt vállalkozással szemben	264 366	340 765
-Behajthatatlannak nem minősülő követelés elengedése	0	18
Adóalap csökkentő tételek	2 025 641	7 783 633
-adótörvény szerinti értékcsökkenés	1 049	0
-bejelentett részesedés értékesítés árfolyam nyeresége	0	6 488 710
-Bejelentett részesedésre visszaírt értékvesztés	0	258 618
-kapott osztalék	2 024 592	1 036 305
<i>Társasági adó alapja- veszteség elhatárolás nélkül</i>	<i>-2 894 490</i>	<i>-629 708</i>
Veszteség elhatárolás felhasználása	0	0
Társasági adó alapja- veszteség elhatárolással	-2 894 490	-629 708
Elvárt társasági adóalap	41 200	151 350
Társasági adó	3 708	0
Adózott eredmény	-1 138 019	6 631 130

Jövedelmezőség alakulásának elemzése

A Társaság a 2025. évet 6 631 130 eFt nyereséggel zárta.

Társaság saját tőkéjének helyzete stabil.

A tulajdonosok várhatóan osztalék kifizetésről nem döntenek.

Jövőbeli információk:

A Társaság fő profilja az ingatlanfejlesztés leányvállalatain keresztül: budapesti vagy Budapest agglomerációjához tartozó lakóparkok építtetése a teljes folyamatban történő aktív részvétellel. A befektetési fókusz elsősorban 100-200 lakásos pesti lakóparkok vagy ennél kisebb, de prémium kivitelű budai lakások.

A telekfejlesztés a holdingtársaság projektcég leányvállalatain keresztül történik. A Társaság a tevékenységeit a csoport tagjain és saját akvizícióin keresztül végezte. A GOPD Nyrt. évente 1-2 ingatlanfejlesztési projekt megkezdését tervezi, az elkészült ingatlanokat SunDell Estate Nyrt.-nek vagy harmadik feleknek értékesítve.

Cash Flow kimutatás /eFt/

	2024.	2025.
SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	-2 960 175	-3 306 015
Adózás előtti eredmény +/-	-1 134 311	6 631 130
Korrekciók az adózás előtti eredményben	-2 024 592	-1 036 339
<i>ebből kapott osztalék -</i>	-2 024 592	-1 036 305
Korrigált adózás előtti eredmény	-3 158 902	5 594 791
Elszámolt amortizáció +	1 049	0
Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	2 338 039	-76 618
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-	0	0
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +/-	0	-6 500 790
Szállítói kötelezettség változása +/-	-6 219	-765
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása +/-	32	1 135 549
Passzív időbeli elhatárolások változása +/-	-37 950	2 709
Vevőkövetelés változása +/-	0	0
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszk. nélkül) változása +/-	-2 091 887	-4 400 350
Aktív időbeli elhatárolások változása +/-	-718	939 459
Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-3 708	0
Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS	1 788 958	438 072
Befektetett eszközök beszerzése -	-241 634	-9 801 063
Befektetett eszközök eladása +	6 000	9 202 830
Kapott osztalék, részesedés +	2 024 592	1 036 305
PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS	1 171 683	2 877 667
Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
Kötvényt, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
Hitel és kölcsön felvétele +	3 236 512	6 621 500
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
Részvénybevonás, tőke kivonás (tőke szállítás) -	0	0
Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-2 064 829	-3 743 833
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +/-	0	0
PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA	466	9 724
Devizás pénzeszközök ártértékelése	0	34
PÉNZESZKÖZ MÉRLEG SZERINTI VÁLTOZÁSA	466	9 758

Budapest, 2026. április 07.



Piukovics Gábor
igazgatóság elnöke

Statistikai számjel: 2 6 3 6 2 0 1 4 - 6 4 2 1 - 1 1 4 - 0 1
Cégjegyzékszám: 0 1 - 1 0 - 0 4 9 8 4 1

GOPD Nyrt.

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)
2025.12.31

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2024.12.31	Előző évek módosításai	Tárgyév 2025.12.31
A	Befektetett eszközök	20 493 903		27 532 378
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0		0
	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
	3. Vagyon értékű jogok	0		0
	4. Szellemi termékek	0		0
	5. Üzleti vagy cégérték	0		0
	6. Immateriális javakra adott előlegek	0		0
	7. Immateriális javak érték helyesbítése	0		0
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	0		0
	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyon értékű jogok	0		0
	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0
	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0		0
	4. Tenyészállatok	0		0
	5. Beruházások, felújítások	0		0
	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0		0
III.	BEFEKTESETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	20 493 903		27 532 378
	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	12 707 517		11 487 730
	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési	0		0
	5. Egyéb tartós részesedés	0		0
	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részes.viszonyban	0		0
	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		8 571 428
	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	7 786 386		7 473 220
	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
IV.	HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS	0		0
B.	Forgóeszközök	4 830 396		9 064 504
I.	KÉSZLETEK	0		0
	1. Anyagok	0		0
	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0		0
	4. Késztermékek	0		0
	5. Áruk	0		0
	6. Készletekre adott előlegek	0		0
II.	KÖVETELÉSEK	4 659 229		8 880 579
	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	0		0
	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2 865 356		8 871 127
	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő	0		0
	4. Követelések egyéb tulajd. részesedés viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
	5. Váltókövetelések	0		0
	6. Egyéb követelések	1 793 873		9 452
	7. Követelések értékelési különbözete	0		0
	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	157 476		160 476
	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	157 476		160 476
	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
	3. Egyéb részesedés	0		0
	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékp.	0		0
	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	13 691		23 449
	1. Pénztár, csekkek	0		0
	2. Bankbetétek	13 691		23 449
C.	Aktív időbeli elhatárolások	105 922		105 768
	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	19 339		19 584
	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	86 583		86 184
	3. Halasztott ráfordítások	0		0
	ESZKÖZÖK(AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	25 430 221		36 702 650

Keltezés: Budapest, 2026. 04.07

a vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 26362014-6421-114-01
Cégjegyzékszám: 01-10-049841

GOPD Nyrt.

MÉRLEG "A" változat

Források (passzívák)

2025.12.31

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2024.12.31	Előző évek módosításai	Tárgyév 2025.12.31
D.	Saját tőke	15 054 401		21 372 365
I.	JEGYZETT TŐKE	25 000		25 000
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	0		0
III.	TŐKETARTALÉK	2 080 000		2 080 000
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	6 301 034		5 163 015
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		0
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	7 786 386		7 473 220
	Érték helyesbítés értékelési tartaléka	7 786 386		7 473 220
	Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	-1 138 019		6 631 130
E.	CÉLTARTALÉKOK	0		0
	1. Céltartalék várható kötelezettségekre	0		0
	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
	3. Egyéb céltartalék	0		0
F.	KÖTELEZETTSÉGEK	10 205 998		15 157 754
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalk.szemben	0		0
	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedései	0		0
	3. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési visz.lévő vállalk.	0		0
	4. Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
II.	HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	7 178 250		5 509 417
	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	1 678 250		559 417
	2. Átváltoztatható kötvények	0		0
	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	5 500 000		4 950 000
	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
	5. Egyéb hosszúlejáratú hitelek	0		0
	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési visz	0		0
	8. Tartós köt. egyéb rész. viszonyban lévő vállalk.szemb.	0		0
	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
	10. Halasztott adókötelezettség	0		0
III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	3 027 748		9 648 337
	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
	- ebből: az átváltható kötvények	0		0
	2. Rövid lejáratú hitelek	1 118 833		1 668 833
	3. Vevőktől kapott előlegek	0		0
	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	2 771		2 006
	5. Váltótartozások	0		0
	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalk.szemben	1 905 500		4 962 695
	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban	0		0
	8. Rövid lej.köt.egyéb viszonyban lévő vállalk.	0		0
	9. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	644		3 014 803
	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
G.	Passzív időbeli elhatárolások	169 822		172 531
	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		0
	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	104 707		116 770
	3. Halasztott bevételek	65 115		55 761
	FORRÁSOK(PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	25 430 221		36 702 650

Keltezés: Budapest, 2026. 04.07


a vállalkozás vezetője

GOPD Nyrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

2025.01.01.-2025.12.31.

adatok E Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év 2024.	Előző évek módosításai	Tárgyév 2025.
	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	26 013		21 245
	02. Export értékesítés nettó árbevétele	0		0
I.	ERTEKESITES NETTO ARBEVETELE (01+02)	26 013		21 245
	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
II.	AKTIVALT SAJAT TELJESITMENYEK ERTEKE (+ 03+04)	0		0
III.	EGYEB BEVETELEK	1		2
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0		0
	05. Anyagköltség	0		0
	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	339 319		555 735
	07. Egyéb szolgáltatások értéke	21 015		31 193
	08. Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	5 013		0
IV.	ANYAGJELLEGU RAFORDITASOK (05+06+07+08+09)	365 347		586 928
	10. Bérköltség	18 475		20 743
	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	189		228
	12. Bérjárulékok	2 402		2 577
V.	SZEMELYI JELLEGU RAFORDITASOK (10+11+12)	21 066		23 548
VI.	ERTEKCSOKKENESI LEIRAS	1 049		0
VII.	EGYEB RAFORDITASOK	3 051		182 515
	Ebből: értékvesztés	0		182 000
A.	UZLETI TEVEKENYSEG EREDMENYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-364 499		-771 744
	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	2 024 592		1 036 305
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	2 024 592		1 036 305
	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0		6 500 790
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árf. nyeresége	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0		1
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	9 379		9 389
VIII.	PENZUGYI MUVELETEK BEVETELEI (13+14+15+16+17)	2 033 971		7 546 485
	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
	19. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	465 435		402 128
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	2 338 039		-258 618
	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	309		101
IX.	PENZUGYI MUVELETEK RAFORDITASAI (18+19+20+21)	2 803 783		143 611
B.	PENZUGYI MUVELETEK EREDMENYE (VIII-IX)	-769 812		7 402 874
C.	ADOZAS ELOTTI EREDMENY (+A+B)	-1 134 311		6 631 130
X.	ADOFIZETESI KOTELEZETTSÉG	3 708		0
X/1.	HALASZTOTT ADOKULONBOZET	0		0
D.	ADOZOTT EREDMENY	-1 138 019		6 631 130

Keltetés: Budapest, 2026. 04.07



a vállalkozás vezetője

Felelősségvállaló nyilatkozat

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Budapest Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; Cg.: 01-10-049841; képviselőjében eljár: Piukovics Gábor, az igazgatóság elnöke; továbbiakban: Társaság) kijelenti, hogy

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

Budapest, 2026. április 7.

GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság



Piukovics Gábor

GOPD Nyrt.

Igazgatóság Elnöke