

3	2	0	8	2	4	2	9	6	8	2	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	1	4	2	0	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Zrt.

a vállalkozás megnevezése

1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em

a vállalkozás címe

2025.12.31

ÉVES BESZÁMOLÓ

Keltezés: Budapest, 2026.04.29.

PH.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

3 2 0 8 2 4 2 9 6 8 2 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 1 4 2 0 3 7

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Zrt.

2025.12.31

MÉRLEG

Elektronikusan aláírta:

Nagy Gábor

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EUR-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	154 487 480		168 481 520
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	4 599		3 362
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
05.	3. Vagyoni értékű jogok	206		137
06.	4. Szellemi termékek	4 393		3 225
07.	5. Üzleti vagy cégérték	0		0
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek	0		0
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése	0		0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	35 226 457		31 705 788
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	23 527 688		19 549 226
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	53 702		37 455
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	67 532		178 617
14.	4. Tenyészállatok	0		0
15.	5. Beruházások, felújítások	11 577 535		11 940 490
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0		0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sorok)	119 256 424		136 772 370
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	67 385 112		74 952 813
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	51 871 312		61 819 557
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész. viszonyban álló vállalkozásban	0		0
23.	5. Egyéb tartós részesedés	0		0
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0		0
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
29.	IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS	0		0
30.	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	83 617 831		71 509 988
31.	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)	484		484
32.	1. Anyagok	484		484
33.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
34.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok	0		0
35.	4. Késztermékek	0		0
36.	5. Áruk	0		0
37.	6. Készletekre adott előlegek	0		0
38.	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sorok)	10 569 146		22 300 599
39.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	433 006		351 546
40.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	8 349 288		21 481 671
41.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0		0
42.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	94 481		72 436
43.	5. Váltókövetelések	0		0
44.	6. Egyéb követelések	1 692 371		394 946
45.	7. Követelések értékelési különbözete	0		0
46.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
47.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)	0		0
48.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0

49.	2.Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
50.	3.Egyéb részesedés	0	0
51.	4.Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
52.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
53.	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
54.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sorok)	73 048 201	49 208 905
55.	1.Pénztár, csekkek	952	894
56.	2.Bankbetétek	73 047 249	49 208 011
57.	C. Aktív időbeli elhatárolások	950 683	887 665
58.	1.Bevételek aktív időbeli elhatárolása	203 199	172 730
59.	2.Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	137 764	105 215
60.	3.Halasztott ráfordítások	609 720	609 720
61.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)	239 055 994	240 879 173

Keltezés: Budapest, 2026.04.29.

PH.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

3 2 0 8 2 4 2 9 6 8 2 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 1 0 - 1 4 2 0 3 7

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Zrt.

2025.12.31

MÉRLEG

MÉRLEG Források (passzívák)

adatok EUR-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
61.	D. Saját tőke (62.+64.+65.+66.+67.+68.+71.sor)	108 045 304		140 794 165
62.	I. JEGYZETT TŐKE	4 220 000		4 220 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
64.	II.JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
65.	III.TŐKETARTALÉK	23 082 320		23 082 320
66.	IV.EREDMÉNYTARTALÉK	71 906 322		80 742 568
67.	V.LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		0
68.	VI.ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0		0
69.	1.Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0		0
70.	2.Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
71.	VII.ADÓZOTT EREDMÉNY	8 836 662		32 749 277
72.	E. Céltartalékok (73.-75. sorok)	14 940		0
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0		0
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
75.	3. Egyéb céltartalék	14 940		0
76.	F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sor)	125 104 933		94 463 604
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. sorok)	0		0
78.	1.Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
79.	2.Hátrasorolt köt. jelentős tulajdoni részes. viszonyban lévő vállalk. szemben	0		0
80.	3.Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. Szemben	0		0
81.	4.Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sorok)	96 086 148		89 387 649
83.	1.Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
84.	2.Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
85.	3.Tartozások kötvénykibocsátásból	84 005 950		89 387 649
86.	4.Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
87.	5.Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
88.	6.Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
89.	7.Tartós köt. jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	0		0
90.	8. Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	12 080 198		0
91.	9.Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
92.	10.Halasztott adókötelezettség	0		0
93.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sorok)	29 018 785		5 075 955
94.	1.Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
95.	- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
96.	2.Rövid lejáratú hitelek	0		0
97.	3.Vevőktől kapott előlegek	0		13 118
98.	4.Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	447 998		391 331
99.	5.Váltótartozások	0		0
100.	6.Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	26 777 658		656 967
101.	7.Rövid lejáratú köt. jelentős tulajdoni részes. viszonyban lévő vállalk. sz.	0		0
102.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részes. viszonyban lévő vállalk.szemben	934 721		1 723 035
103.	9.Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	858 408		2 291 504
104.	10.Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
105.	11.Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0

3 2 0 8 2 4 2 9 6 8 2 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 1 0 - 1 4 2 0 3 7

Cégjegyzék szám

Kopaszi Gát Zrt.
2025.12.31
EREDMÉNYKIMUTATÁS

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EUR-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	18 016 522		15 032 111
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0		0
	I. Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	18 016 522		15 032 111
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
	II. Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)	0		0
	III. Egyéb bevételek	137 451		256 645
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0		0
05.	Anyagköltség	276 039		271 508
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 432 468		2 373 397
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	37 476		36 455
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	14 532 820		9 150 830
	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	17 278 803		11 832 190
10.	Béreköltség	935 548		988 462
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	21 228		25 482
12.	Bérfelrakások	122 264		130 167
	V. Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	1 079 040		1 144 111
	VI. Értékcsökkenési leírás	328 347		321 053
	VII. Egyéb ráfordítások	1 345 149		591 146
	Ebből: értékvesztés	10 351		0
	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-1 877 366		1 400 256
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	10 780 621		23 065 476
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	10 780 621		23 065 476
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	3 011 595		4 625 689
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	3 011 595		4 625 689
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	7 088 364		7 871 913
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	2 939 743		4 063 973
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	3 874 750		3 925 056
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	24 755 330		39 488 134
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	7 665 703		6 475 294
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	1 399 086		937 322
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0		0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	6 375 599		911 346
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.+22.)	14 041 302		7 386 640

B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	10 714 028		32 101 494
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	8 836 662		33 501 750
X.	Adófizetési kötelezettség	0		752 473
X/1.	Halasztott adókülönbözet (±)	0		0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.±X/1.)	8 836 662		32 749 277

Keltezés: Budapest, 2026.04.29.

PH.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2025.12.31-i Éves beszámolóhoz

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

A. A VÁLLALKOZÁS ÉS A SZÁMVITELI POLITIKA BEMUTATÁSA

1. A VÁLLALKOZÁS ISMERTETÉSE

A Kopaszi Gát Zrt. 2022.10.01-én átalakulással jött létre. A Társaság székhelye 1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. em. Jogelődje a Kopaszi Gát Kft. (1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. em. 01-09-270180.)

A társaság 2022. október 06-án került bejegyzésre, cégjegyzékszám: 01-10-142037

Jegyzett tőke a fordulónapon 4 220 000 €.

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

Az Igazgatóság tagjai: Hall Krisztián, Komondi Zsolt és Scheer Sándor.

A vezető tisztségviselők díjazásban nem részesültek.

A Társaság operatív vezetését Nagy Gábor (1037 Budapest, Citromfű utca 10. fsz. 2. ajtó) gazdasági vezérigazgató és Fodor Tamás (2000 Szentendre, Sztaravodai út 51. 1.) fejlesztési vezérigazgató látják el.

A Társaság tulajdonosi szerkezete a fordulónapon a következő:

Tulajdonos megnevezése	Székhely	Tulajdoni hányad	Szavazati arány
Market Asset Management Zrt.	1027 Budapest, Bem József utca 1/B.	16,50%	16,50%
4Z Investments Zrt.	1122 Budapest, Városmajor utca 13. 6. em.	26,00%	26,00%
DAM Invest Kft.	1011 Budapest, Ponty utca 16. alagsor 1.	41,75%	41,75%
Sinus Investment Zrt	1026 Budapest, Gábor Áron utca 4. 3. em. 2. ajtó	15,75%	15,75%
Összesen:		100,00 %	100,00 %

Az éves beszámoló aláírására együttesen jogosultak:

N é v	Beosztás	Lakcím
Nagy Gábor	gazdasági vezérigazgató	1037 Budapest, Citromfű utca 10. fsz. 2. ajtó
Fodor Tamás	fejlesztési vezérigazgató	2000 Szentendre, Sztaravodai út 51. 1.

Az Éves beszámoló összeállításáért felelős személy: Hrubai Ibolya Gitta (1122 Budapest, Csaba utca 8. 3em. 10/a., NGM nyilvántartási száma: 136304).

2. A SZÁMVITELI POLITIKA BEMUTATÁSA

a.) Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a **kettős könyvvitel** szabályait alkalmazza, könyveit pedig **euróban** vezeti. A beszámoló készítésének időpontja 2026. március 31. A beszámoló fordulónapja 2025. december 31. Az éves beszámoló a magyar számviteli törvénnyel összhangban készült. A Társaság összköltség eljárással állapítja meg az üzleti tevékenység eredményét. A mérlegét a számviteli törvényben meghatározott „A” változatú mérlegszerű formában, szerkezetben és előírásban készíti.

A Társaság a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerinti konszolidált beszámolót készít, melybe bevonja 100%-os tulajdonú leányvállalatait. A beszámoló megtekinthető a társaság székhelyén.

Az éves beszámoló adatai – a megjegyzett kivételektől eltekintve – **euróban** értendők.

b.) A számviteli politikában meghatározott kritériumok ismertetése

A Társaság a számviteli törvény, az adó, a társasági törvény, egyéb vonatkozó törvények és jogszabályok előírásai szerint végzi tevékenységét. A Társaság a számviteli törvénnyel összhangban kialakította a pénzkezelési, leltározási, eszköz és forrás értékelési szabályzatát.

A Társaság rögzítette számviteli politikájában, hogy a vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva biztosítja a számviteli alapelvek (teljesség, valódiság, világosság, következetesség, folytonosság, összemérés, óvatosság, bruttó elszámolás, egyedi értékelés, az időbeli elhatárolás, a tartalom elsődlegessége a formával szemben, a lényegesség és a költség-haszon összevetés) érvényesülését.

Lezárt időszakok hibáinak feltárásakor **jelentősnek** minősül a hiba akkor, ha a hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének az együttes értéke meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 %-át, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

A tárgyévben nem volt kivételes nagyságrendű tétel.

c.) Az éves beszámoló összeállítása során alkalmazott értékelések és értékcsökkenési leírás szabályainak ismertetése

A Társaság az eszközöket és a kötelezettségeket a könyvvezetés és mérlegkészítés során egyedileg rögzítette és értékelte. A leltár és egyéb bizonylatok alapján összevontan és értékben mutatja ki, a mérleg fordulónapjára vonatkozóan. Az eszközöket az üzleti tevékenység folyamatában betöltött szerepük szerint befektetett eszköznek vagy forgóeszköznek és aktív időbeli elhatárolásnak minősíti. A forrásokat származásuk szerint saját tőkeként, céltartalékként, kötelezettségként és passzív időbeli elhatárolásként mutatja ki.

Az eszközök és források értékelése megfelel a számviteli törvény előírásainak, a mérlegkészítés során a realizációs értékelési elvet alkalmazta: ebből kiindulva az eszközöket és forrásokat attól függően, hogy azok milyen jellegűek, aktualizált beszerzési áron számított könyv szerinti értéken, előállítási költségen és névértéken értékeli.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2025.12.31-i Éves beszámolóhoz

A Társaság az értékcsökkenési leírást az amortizálható immateriális javak és tárgyi eszközök hasznos élettartama, rendeltetésszerű használati ideje alatt, a terv szerinti értékcsökkenési módszer alkalmazásával időarányosan havonta, illetve a kis értékű eszközöket illetően használatba-vételkor egy összegben számolja el.

A számviteli alapelvektől a Társaság 2025-ben nem tért el.

Könyvvizsgálat

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgálatot végzi: Ernst and Young Könyvvizsgáló Kft. (1132 Budapest, Váci út 20.)

A könyvvizsgálatért felelős személy: Bertalan Zsuzsanna MKVK tagsági ig. száma: 005611.

A 2025. évi Éves beszámoló könyvvizsgálati díja 17 800 EUR+ ÁFA.

II. SPECIFIKUS RÉSZ

A. KÜLSŐ ESEMÉNYEK, MELYEK HATÁSSAL VANNAK AZ ÜZLETMENETRE

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

Az Iráni konfliktus nincs hatással a Társaság gazdálkodására, jövőbeni működésére.

B. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK

1. IMMATERIÁLIS JAVAK

Az immateriális javak tárgyévi összetétele és változása az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés (euró)	Nyitó állomány bruttó érték 2025.01.01.	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány bruttó érték
Vagyoni értékű jogok	364	0	0	364
Szellemi termékek	10 884	1 790	0	12 674
Összesen:	11 248	1 790	0	13 038
Megnevezés (euró)	Bruttó érték	Tárgyévi ÉCS	Eddig elszámolt ÉCS	Nettó érték
Vagyoni értékű jogok	364	69	158	137
Szellemi termékek	12 674	2 958	6 491	3 225
Összesen:	13 038	3 027	6 649	3 362

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2025.12.31-i Éves beszámolóhoz

2. TÁRGYI ESZKÖZÖK

A tárgyi eszközök tárgyévi összetétele és változása az alábbiak szerint alakult :

Megnevezés (euró)	Nyitó állomány bruttó érték	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány bruttó érték
Ingtatlanok, telek	25 020 807	260 588	3 975 967	21 305 428
Műszaki berendezések, gépek, járművek	126 546	0	0	126 546
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	178 305	149 781	0	328 086
Beruházások	11 577 535	10 306 185	9 943 230	11 940 490
Bruttó érték összesen	36 903 193	10 716 554	13 919 197	33 700 549
Megnevezés (euró)	Bruttó érték	Tárgyévi ÉCS	Eddig elszámolt ÉCS	Nettó érték
Ingtatlanok	21 305 428	263 083	1 493 118	19 549 226
Műszaki berendezések, gépek, járművek	126 546	16 248	72 842	37 455
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	328 086	38 696	110 773	178 617
Beruházások	11 940 490	0	0	11 940 490
Bruttó érték összesen	33 700 549	318 028	1 676 733	31 705 788

3. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK

A Társaság befektetett pénzügyi eszközei a fordulónapon a következők:

Részesedés leányvállalatban	Székhelye	Névérték	Részesedés	Bekerülési érték (EUR)
Budapart Aspius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	10 000 000 EUR	100%	10 000 000 €
Budapart Ballerus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	15 000 000 Ft	100%	38 921 €
Bpart Lucius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 784 €
Budapart Barbus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 25. A ép.	3 036 845 EUR	100%	3 036 845 €
Budapart Silurus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	10 000 EUR	100%	10 000 €
Budapart Carassius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	5 000 000 Ft	100%	12 974 €
Budapart Tília Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 784 €
BudaPart Kerria Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	1 703 000 000 Ft	100%	4 418 786 €
Budapart Iberis Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	1 796 560 000 Ft	100%	4 661 546 €

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2025.12.31-i Éves beszámolóhoz

BudaPart Amarus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	18 213 000 000 Ft	100%	47 257 395 €
Budapart Juniper Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	2 120 000 000 Ft	100%	5 500 778 €
Összesen				74 952 813 EUR

Tartósan adott kölcsön kapcs.vállalkozásban (euró)	2024.12.31	2025.12.31
Bpart Aspius Kft.	14 953 482	15 876 985
Budapart Barbus Kft.	12 202 002	13 044 305
Budapart Silurus Kft.	16 830 184	18 766 482
Budapart Ballerus Kft.	0	2 034 898
Budapart Juniper Kft.	0	12 096 886
Összesen:	51 871 312,00	61 819 557

A tárgyév során fejlesztési telek kerültek apportálásra a BudaPart Iberis esetében 1.780.000.000 Ft értékben, és BudaPart Juniper Kft., mely új alapítású cég, 2.120.000.000 Ft értékben. A telken mindkét cég esetén lakóház építési projekt folyik.

A tartósan adott kölcsönök a projektcégekben folyamatban lévő ingatlan fejlesztések finanszírozását szolgálják.

2. FORGÓESZKÖZÖK

1. KÉSZLETEK

A készletek könyv szerinti értéke a fordulónapon 484 €, melyből 484 € munkaruha. Értékvesztés elszámolására nem került sor.

2. KÖVETELÉSEK

Megnevezés (euró)	2024.12.31	2025.12.31
Követelések összesen	10 569 146	22 300 599
Vevők	433 006	351 546
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben (anyavállalati rövid lej. Kölcsön)	8 349 288	21 481 671
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	94 481	72 436
Egyéb követelések	1 692 371	394 946
szállító átsorolás	56 955	0
szállítói előleg	25 283	0
adott kaució, foglaló	24 186	24 186
ÁFA	0	367 971
fedezetkezelővel elszámolás alatt	870 229	0
egyéb	715 718	2 789

3. ÉRTÉKPAPÍROK

A Társaság fordulónapon értékpapírral nem rendelkezett.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2025.12.31-i Éves beszámolóhoz

4. PÉNZESZKÖZÖK

Megnevezés (euró)	2024.12.31	2025.12.31
Összesen	73 048 201	49 208 905
Pénztár	952	894
Bankbetétek	73 047 249	49 208 011

3. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Megnevezés (euró)	2024.12.31	2025.12.31
Aktív időbeli elhatárolások összesen	950 683	887 665
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	137 764	105 215
kötvény költség	107 796	92 575
üzemeltetési díj	5 699	0
bérleti díjak	20 120	9 093
biztosítás	0	64
egyéb szakértői díj	1 598	0
marketing	0	27
autópálya díj	0	34
partnerkontroll	0	537
áramköltség	1 884	0
közös költség	0	290
víz és csatorna díj	21	0
e-napló éves díj	0	481
NKP kötvények árjegyző díja	0	820
egyéb szakértői díj	0	1 219
egyéb	646	73
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	203 199	172 730
kölcsön járó kamata	17 707	71 362
forgalomarányos bevétel	24 543	0
lekötött betét kamat	160 949	101 368
Halasztott ráfordítások	609 720	609 720

4. SAJÁT TŐKE

A saját tőke a tárgyidőszakban jelentős mértékben nem változott, az adózott eredmény módosította:

Tőkeelem (euró)	2024.12.31	Változás	2025.12.31
Jegyzett tőke	4 220 000	0	4 220 000
Tőketartalék	23 082 320	0	23 082 320
Eredménytartalék	71 906 322	8 836 246	80 742 568
Értékelési tartalék	0	0	0
Adózott eredmény	8 836 662	23 912 615	32 749 277
Lekötött tartalék	0	0	0
Saját tőke	108 045 304	32 748 861	140 794 165

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2025.12.31-i Éves beszámolóhoz

5. CÉLTARTALÉKOK

A Társaság 2025-ben céltartalékot nem képzett.

6. KÖTELEZETTSÉGEK

1. Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettség a tárgyévben nem volt.

2. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Megnevezés (euró)	2024.12.31	2025.12.31
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	96 086 148	89 387 649
Tartozások kötvénykibocsátásból	84 005 950	89 387 649
Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. Szemben	12 080 198	0

A Társaság 2022. évben NKP konstrukcióban kötvényt bocsátott ki az alábbiak szerint:

- Összes névérték: 34.450.000.000 Ft
- Kibocsátás napja: 2022. január 31.
- Futamidő 10 év, 2022. január 31-től 2032. január 31-ig
- Kötvények darabszáma: 689 db
- Kötvények névértéke kötvényenként 50.000.000 Ft
- Kamatláb: évi 5,75 %

A kötvénnyel kapcsolatos felmerült költségek, illetve a kibocsátáskor keletkezett árfolyamnyereség a kötvény futamidejére elhatárolásra kerültek.

A Kopaszi Gát Zrt. a korábbi évekhez hasonlóan a tárgyévben is B+ minősítést kapott a Scope Ratings nemzetközi hitelminősítő által a teljes cégcsoport üzletmenetére és kilátásaira vonatkozóan.

A hosszú lejáratú kötelezettségek nagy mértékű változását az egyéb részesedési viszonyban lévő Társaságtól kapott tulajdonosi kölcsön visszafizetése okozta.

3. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek változása és összetétele a fordulónapon a következő:

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2025.12.31-i Éves beszámolóhoz

Megnevezés (euró)	2024.12.31	2025.12.31
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	29 018 785	5 075 955
Vevőktől kapott előlegek	0	13 118
Szállítók	447 998	391 331
Kapcsolt vállalkozással sz. kötelezettség	26 777 658	656 967
egyéb részes. viszonyban lévő vállalkozással	934 721	1 723 035
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	858 408	2 291 504
vevő kötelezettség	6 712	10 284
társasági adó	0	315 316
ÁFA	133 029	520 950
HIPA	0	43 932
garanciális visszatartás	511 343	756 925
innovációs járulék	1 673	10 415
óvadék, kaució	0	130 771
bérbeadott ingatlan kaució	129 531	0
SZOCHO	0	18 879
TB	0	24 821
SZJA	0	21 318
költségvetési befizetési kötelezettségek (munkabérhez kapcsolódó)	76 120	0
lakásvásárláshoz kapcsolódó vevők által fizetett foglaló, regisztrációs díj, vételár részlet	0	437 886
egyéb kötelezettség	0	7

A rövid lejáratú kötelezettségek nagy mértékű változását a Társaság leányvállalataitól kapott kölcsön visszafizetése, illetve osztalékkal történő kompenzálása okozta.

7. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

A Társaság 5.621.404 € passzív időbeli elhatárolást számolt el az alábbiak szerint:

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2025.12.31-i Éves beszámolóhoz

Megnevezés (euró)	2024.12.31	2025.12.31
Passzív időbeli elhatárolások összesen	5 890 817	5 621 404
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	4 956 004	4 775 704
hitelkamat - Sinus investment Zrt.	305 367	0
kötvény kamat	4 559 548	4 632 636
konzolidált beszámoló készítés díja	20 150	17 820
könyvvizsgálat díja	50 121	63 363
tanácsadói díj	4 492	0
ügyvédi díj	7 935	0
áramköltség	699	775
víz és csatorna díj	2 659	1 931
üzemeltetés	0	1 812
bónusz	0	57 262
egyéb	5 033	104
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	903 966	818 634
bérleti díjak	104 405	0
parküzemeltetési hozzájárulás	4 851	0
védjegyhasználati díj	14 591	15 631
kötvény elhatárolás folyósításkori különbözet	454 344	392 142
költséggel nem ellentételezett bevétel elhatárolása	186 094	186 094
befolyt kártérítés költséggel nem ellentételezett része	139 681	139 681
költségek ellentételezésére kapott támogatások elhatárolása	0	85 086
Halasztott bevételek	30 847	27 066

C. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE

Értékesítés nettó árbevételként kell kimutatni a teljesítés időszakában a naptári évben értékesített terméket, anyagot, árut, teljesített szolgáltatások árkiegészítéssel és felárral növelt, engedménnyel csökkentett, áfát nem tartalmazó árbevételét. Értékesítés nettó árbevétele csak a vevő által elismert teljesítmény értéke lehet.

Bérleti díjak

A Társaság a saját tulajdonában álló ingatlanjai bérbeadásából bérleti díjra tesz szert. A bérleti szerződések nem járnak a bérbeadott ingatlanok tulajdonjogából fakadó előnyök és kockázatok bérlőknek való átadásával. A bérleti szerződésekből fakadó bérleti díjat, annak működési jellegére való tekintettel, a Társaság a bérleti szerződés futamideje alatt időarányosan számolja el bevételként, kivéve az esetleges bérleti díjakat, amelyeket akkor számol el a Társaság, amikor azok ténylegesen felmerülnek.

A bérleti szerződés futamideje a fel nem mondható bérleti időtartam plusz az az időtartam, amelyre a bérlőnek opciós joga van, hogy - amennyiben úgy dönt - továbbra is bérelhesse az adott ingatlant, addig a mértékig, ameddig a Társaság ésszerű keretek között valószínűsíti, hogy a bérlő élni fog az opciós jogával.

A bérlőktől a bérleti szerződés idő előtti felmondása miatt, vagy a bérleményben okozott károkért kapott összeget akkor számolja el a Társaság, amikor azok ténylegesen felmerülnek.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2025.12.31-i Éves beszámolóhoz

Vevői szerződésekből származó bevételek

Bérlőknek nyújtott szolgáltatásokból származó bevételek.

A bérleti szerződések üzemeltetéssel kapcsolatos szolgáltatásokat is tartalmaznak (például a közös területek takarítását, őrzését, tereprendezését, vagy hóeltakarítását), illetve egyéb kiszolgáló tevékenységeket (például a recepciós szolgáltatásokat, biztosítási díjakat, egyéb szolgáltatásokat). Az ezen szolgáltatásokért a bérlők a bérelt négyzetméter alapon kalkulált üzemeltetési díjat fizetnek.

A Társaság megállapította, hogy ezek a szolgáltatások a bérleti szerződés különálló, nem bérlet jellegű összetevői (amelyeket a bérbevett eszköz használati jogától függetlenül ruháznak át a bérlőre). Ennek megfelelően a Társaság a bérleti szerződés alapján neki járó díjakat két különálló részre – bérleti díjra, illetve üzemeltetési díjakra - osztja szét azon az alapon, hogy ezek relatíve két külön szolgáltatásnak minősülnek.

A Társaságnak exportból származó árbevétele nem volt, belföldi értékesítésből 15.032.111 € árbevételt realizált az alábbiak szerint:

Megnevezés (euró)	2024.12.31	2025.12.31
bérleti díj	834 771	881 089
üzemeltetési díjak	79 002	0
parkoló bérbeadás és üzemeltetés bevétele	307 792	392 176
ingatlan közvetítói díj	11 301	4 979
csapadékvíz-elvezetés szolgáltatás	39 972	56 597
projekt menedzsment, holding díj	2 041 383	2 247 038
közvetített szolgáltatás bevétele	12 738 585	3 937 310
közvetített közüzemi teljesítések bevétele	436 908	448 406
infrastruktúra kivitelezés bevétele, egyéb alvállalkozói teljesítés bevétele	1 357 327	6 787 326
egyéb árbevétel	169 481	277 190
Összesen:	18 016 522	15 032 111

2. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE

Aktivált saját teljesítmény a tárgyévben nem volt.

3. EGYÉB BEVÉTELEK

A Társaság a tárgyévben 256.645 € egyéb bevételt számolt el az alábbiak szerint:

Megnevezés (euró)	2024.12.31	2025.12.31
Káreseményekkel kapcsolatosan kapott bevételek	5 654	4 256
Egyéb címen képzett céltartalék felhasználása	113 359	14 940
Követelések visszaírt értékvesztése	0	10 351
Költségvetésből kapott támogatás, juttatás	0	2 824
Egyéb	18 438	224 275
Összesen	137 451	256 645

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2025.12.31-i Éves beszámolóhoz

3. ÜZEMI KÖLTSÉGEK

Megnevezés (euró)	2024.12.31	2025.12.31
Anyagköltség	276 039	271 508
közüzemi díjak	218 386	231 078
irodaszer	9 231	7 211
üzemanyag	16 037	16 078
egyéb	32 385	17 141
Igénybe vett szolgáltatások	2 432 468	2 373 397
ügyvédi költségek	112 636	114 761
szállítás, rakodás	5 240	3 981
postaköltség,távközlés	0	952
könyvvizsgálat	60 140	59 800
internet, telefon	15 496	16 065
bérleti díjak	212 128	201 711
vagyonvédelem	178 642	155 927
ingatlan szakértői díj	21 488	7 133
karbantartás	60 571	102 214
takarítás	42 996	68 520
fejlesztési, hasznosítási projektmanagement díj	205 930	198 084
gazdasági szakértői díjak, üzletviteli tanácsadás	29 252	72 959
tűzvédelem	4 497	5 474
közös költség	0	589
reklám, propaganda	0	16 439
utazás és kiküldetés költségei (napidíj nélkül)	0	2 050
gépkocsi használathoz kapcsolódó szolgáltatás kgt.	0	2 259
gépkocsi szervizelés	0	7 847
oktatás	0	750
szennyvíz díj, csapadékvíz elvezetés	41 661	176
távfűtés költsége	0	7 001
kertészet	568 435	698 090
könyvelés, vezetési szolgáltatás költségei	0	74 147
egyéb	596 235	258 190
egyéb szakértői díj	245 002	221 490
üzemeltetés	32 119	76 790
Egyéb szolgáltatások	37 476	36 455
hatósági díjak	13 704	0
bankköltség	19 697	30 125
biztosítás	4 062	6 318
egyéb	13	12
ELÁBÉ	0	0
Eladott, közvetített szolgáltatások	14 532 820	9 150 830
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	17 278 803	11 832 190
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	1 079 040	1 144 111
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	328 347	321 053
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 345 149	591 146
késedelmi, önell. pótlék	1 853	2 002
fizetett kötbér	0	427
iparüzési adó	64 153	112 196
telekadó	228 520	287 727
épitményadó	86 295	111 147
egyéb	964 328	24 307
tagdíj	0	205
behajthatatlan követelés leírt összege	0	36 297
elkülönített alapokkal elszámolt adók, illetékek, hozzájárulások	0	16 830
kárral kapcsolatos ráfordítások	0	8
ÜZEMI KÖLTSÉGEK összesen:	20 031 339	13 888 500

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2025.12.31-i Éves beszámolóhoz

5. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE

A Társaság pénzügyi műveletekből 32.101.494 € nyereséget realizált:

Megnevezés (euró)	2024.12.31	2025.12.31
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	24 755 330	39 488 134
kapott (járó) osztalék és részesedés	10 780 621	23 065 476
· ebből kapcsolt vállalkozástól kapott	10 780 621	23 065 476
részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	3 011 595	4 625 689
· ebből kapcsolt vállalkozástól kapott	3 011 595	4 625 689
kapott kamat	7 088 364	7 871 913
· ebből kapcsolt vállalkozástól kapott kamat	2 939 743	4 063 973
árfolyamnyereség	3 874 750	3 925 056
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	14 041 302	7 386 640
hitelkamat	7 665 703	6 475 294
· ebből fizetett kamat (kapcsolt)	1 399 086	937 322
árfolyamvesztés	6 375 599	911 346
Pénzügyi műveletek eredménye	10 714 028	32 101 494

6. TÁRSASÁGI ADÓ

A Társaság adózás előtti eredménye 33.501.750 €, társasági adó fizetési kötelezettsége 752.473 € értékben keletkezett, részletezve az alábbiak szerint:

	EUR	eFt
Adózás előtti eredmény	33 501 750	12 911 574
Adózás előtti eredményt csökkentő tételek	23 307 403	8 982 673
· Várható kötelezettségekre képzett céltartalék felhasználása miatt adóévben bevételként elszámolt összeg	14 940	5 758
· Tao tv. sz. értékcsökkenés és tárgyi eszköz kivezetési érték	216 636	83 492
· kapott osztalék	23 065 476	8 889 434
· követelésre az adóévben visszaírt értékvesztés, továbbá a követelés bekerülési értékéből a sztv alapján behajthatatlanná vált rész	10 351	3 989
Adózás előtti eredményt növelő tételek	1 221 848	470 900
· Sztv. szerint elszámolt értékcsökkenés, eszközök kivezetési értéke	321 053	123 734
· nem a vállalkozás érdekében felmerült költség (debt-push-down)	23 655	9 117
· kötelezettségnek a hosszú lejáratú kötelezettségek közül való kikerüléskor a 7. § (1) bek dzs) szerinti adóalap csökkentésként elszámolt összeg arányos része	840 745	324 023
· jogerős határozatban megállapított bírság (kivéve önellenőrzéshez kapcsolódó)	98	38
· behajthatatlan követelésnek nem minősülő adóévben elengedett követelés	36 297	13 989
Elhatárolt veszteség tárgyévi felhasználása	3 055 384	1 177 545
Adóalap	8 360 811	3 222 257
Társasági adó (9%)	752 473	290 003

Alkalmazott euró árfolyam: 385,4

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2025.12.31-i Éves beszámolóhoz

1.sz melléklet

AZ EREDMÉNY ÉS A JÖVEDELMEZŐSÉG ALAKULÁSA				
			adatok EUR-ban	
AZ EREDMÉNY FŐBB ÖSSZETEVŐI			ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Üzemi tevékenység eredménye			-1 877 366	1 400 256
Pénzügyi műveletek eredménye			10 714 028	32 101 494
Adózás előtti eredmény összesen			8 836 662	33 501 750
Adófizetési kötelezettség				752 473
Adózott eredmény			8 836 662	32 749 277
Az eredmény összetételét a kapott osztalék, apport és árfolyamnyereség határozza meg, az üzleti tevékenység eredménye a tárgyévben nem jelentős a pénzügyi eredményhez képest.				
MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Árbevétel arányos üzemi eredmény	$\frac{\text{Üzemi tev. eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}}$	Er. A	-10,42%	9,32%
		Er. I.		
Tőkearányos adózott eredmény	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	Er. D	8,18%	23,26%
		D.		
Eszközhatékonyosság	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Teljes eszközállomány}}$	Er. D	3,70%	13,60%
		A+B+C		

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2025.12.31-i Éves beszámolóhoz

A KÖLTSÉGSZERKEZET ALAKULÁSA ("A")

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	EUR	%	EUR	%
Nettó árbevétel	18 016 522	-	15 032 111	-
Saját termelésű készletek állománvváltozása		-		-
Saját előállítású eszközök aktívált értéke		-		-
Bruttó árbevétel (termelési érték)	18 016 522	-	15 032 111	-
Egyéb bevétel	137 451	-	256 645	-
Összes árbevétel	18 153 973	100%	15 288 756	100%
Anyagköltség	276 039	2%	271 508	2%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 432 468	13%	2 373 397	16%
Egyéb szolgáltatások értéke	37 476	0%	36 455	0%
Eladott áruk beszerzési értéke				
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	14 532 820	80%	9 150 830	60%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	17 278 803	95%	11 832 190	77%
Béreköltség	935 548	5%	988 462	6%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	21 228	0%	25 482	0%
Bérfelrakások	122 264	1%	130 167	1%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	1 079 040	6%	1 144 111	7%
Értécsökkenési leírás	328 347	2%	321 053	2%
Egyéb ráfordítások	1 345 149	7%	591 146	4%
Összes költség és ráfordítás	20 031 339	110%	13 888 500	91%
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-1 877 366	-10%	1 400 256	9%

A PÉNZÜGYI HELYZET RÖVIDTÁVÚ MUTATÓI

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	B F.III.	2,88	14,09
Likviditási gyorsráta	$\frac{\text{Pénzeszközök + ért.pap.+követelések}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	B.IV.+B.III.+B.II. F.III.	2,88	14,09
Készpénzlikviditás	$\frac{\text{Pénzeszközök + ért.pap.}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	B.IV.+B.III. F.III.	2,52	9,69
Nettó működő tőke	$\frac{\text{Forgóeszk.} - \text{Rövid lejáratú köt.}}{\text{Átlagos napi árbevétel}}$	B – F.III.	54 599 046 EUR	66 434 033 EUR
Vevőintlevőség napokban	$\frac{\text{Záró vevőállomány}}{\text{Átlagos napi árbevétel}}$	B.II.1. Er.I./365	8,77	8,54
Készletállomány napokban	$\frac{\text{Zárókészlet}}{\text{Átlagos napi ELÁBÉ}}$	B.I. Er."A".08/365		

** Kereskedő cégeknél, ha "Összköltség" típusú eredménykimutatást készít*

A likviditási mutatók növekedését a kapott kölcsönök jelentős mértékben történt visszafizetése okozta.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2025.12.31-i Éves beszámolóhoz

A VAGYONI HELYZET ÉS A TŐKESZERKEZET MUTATÓI

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Tőkeszerkezeti mutató	Saját tőke	D	86,36%	149,05%
	Kötelezettségek	F		
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	Saját tőke	D	2560,32%	3336,35%
	Jegyzett tőke	D.I.		
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke	D	69,94%	83,57%
	Befektetett eszközök	A		
Vagyonszerkezet	Befektetett eszközök	A	184,75%	235,61%
	Forgóeszközök	B		
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszköz	A	64,62%	69,94%
	Teljes eszközállomány	A+B+C		

A tőkeszerkezeti mutatók növekedését a jelentős tárgyévi eredmény, illetve a kötelezettségek csökkenése okozta.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2025.12.31-i Éves beszámolóhoz

			2. sz. melléklet
2025. évi cash flow-kimutatás			
		EUR	
Srsz	Megnevezés	2024.	2025.
I.			
1a	Adózás előtti eredmény	8 836 662	33 501 750
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	-13 776 695	-27 691 165
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	-4 940 033	5 810 585
2.	Elszámolt amortizáció (+)	1 238 488	321 053
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás (+)	10 351	27 971
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete (+)	-113 359	-14 940
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (+)	0	2 022 212
6.	Szállítói kötelezettség változása (+)	-748 200	1 692 842
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (+)	-2 878 335	-28 947 008
8.	Passzív időbeli elhatárolás változása (+)	-415 898	-269 413
9.	Vevőkövetelés változása (+)	1 694 016	5 766 939
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása (+)	26 533 490	-3 051 988
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása (+)	-81 326	63 018
12.	Fizetett adó (nyereség után) (-)	-1 829 577	-346 777
13.	Fizetett osztalék, részesedés (-)	0	0
I.	Működési cash flow (1-13. sor)	18 469 617	-16 925 506
II.			
14.	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-9 885 580	-8 556 676
15.	Befektetett eszközök eladása (+)	12 375 448	2 589 193
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása (+)	2 248 740	848 016
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)	-9 003 853	-14 921 380
18.	Kapott osztalék, részesedés (+)	10 780 621	23 065 476
II.	Befektetési cash flow (14-18. sor)	6 515 376	3 024 629
III.			
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele (+)	0	0
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele (+)	26 855 703	1 246 106
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	1 269 100	369 101
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) (-)	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése (-)	-7 253 356	-12 080 198
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	-2 573	-12 390
	Finanszírozási cash flow (19-26. sor)	20 868 874	-10 477 381
IV.			
	Pénzeszközök változás (I+II+III. sorok)	45 853 867	-24 378 258
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése (+)	-801 112	538 962
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	45 052 755	-23 839 296

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

Üzleti jelentés – 2025.12.31.

A Kopaszi Gát Zrt. a 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet előírásaival összhangban közzé teszi a 2025-es üzleti évre vonatkozó beszámolóját (*külön mellékelve*), valamint jelent dokumentumban szereplő üzleti jelentését.

1. A Társaság tevékenysége és struktúrája

A Kopaszi Gát Zrt. (a továbbiakban „Kopaszi Gát Zrt.” vagy „a Társaság”) leányvállalataival együtt alkotja a Kopaszi Gát Csoportot (a továbbiakban „Cégcsoport”). A Társaság 2022. október 1-én alakult meg, cégjegyzékszám 01-10-142037, adószáma: 32082429-2-43. A Társaság székhelye 1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. emelet. A Társaság alaptevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Csoport webcíme: www.budapart.hu. A Társaság – amely korábban Kopaszi Gát Kft. volt – 2022. szeptember 30-i fordulónappal alakult át korlátolt felelősségű társaságból zártkörűen működő részvénytársasággá. A Társaság átlagos statisztikai létszáma 2025-ben 20 fő volt.

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

Az Igazgatóság tagjai:

- Hall Krisztián
- Komondi Zsolt
- Scheer Sándor

A Társaság operatív vezetését Nagy Gábor gazdasági vezérigazgató és Fodor Tamás fejlesztési vezérigazgató látják el.

A Kopaszi Gát Zrt. és annak leányvállalatai a Budapesten található Kopaszi-gát és Lágymányosi-öböl térségében, egy 54 hektáros terület tulajdonosaként valósítanak meg nagyszabású városrész-fejlesztési programot (továbbiakban **BudaPart Projekt**), amelynek célja a területen lakó-, iroda-, hotel-, és kiskereskedelmi ingatlanok fejlesztése, majd ezt követően ezek értékesítése vagy hosszú távú hasznosítása, valamint a tervezett fejlesztési program részeként a terület infrastruktúrával való ellátása.

A Társaság tervei szerint a BudaPart Projekt részeként a területen összesen 15 lakóépület, 11 irodaépület és egy szálloda kerül kialakításra, létrehozva ezzel közel 3.000 lakást, 225.000 négyzetméternyi irodaterületet és mintegy 15.000 négyzetméternyi kiskereskedelmi területet (beleértve a már megvalósult épületeket). A BudaPart Projekt eredményeként 2030-32-re egy teljesen új városrész jön létre Budapest ezen egyedülálló adottságokkal rendelkező, de eddig hasznosítatlan területén.

A Társaság leányvállalatai Magyarországon bejegyzett társaságok, amelyek köre a következő volt 2025. december 31-én és 2024. december 31-én:

Leányvállalat neve	Alapítás dátuma	Meggzűnés dátuma*	Fő tevékenysége	Adószám	Tulajdoni hányad		Szavazati arány	
					%		(%)	
					2025	2024	2025	2024
BudaPart Albellus Kft.	2017.02.20.	2024.09.30	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897252-2-43	-	100%	-	100%
BudaPart Stellata Kft.	2017.02.20.	2024.09.30	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897276-2-43	-	100%	-	100%
Bpart Gavia Kft.	2017.02.20.	2024.09.30	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897300-2-43	-	100%	-	100%
Bpart Tower Kft.	2017. 02. 20.	2024.09.30	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897290-2-43	-	100%	-	100%
Bpart Aspius Kft.	2017.09. 01.	n.a	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26142311-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Ballerus Kft.	2018. 01. 19.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26250140-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Silurus Kft.	2018.06. 18.	n.a	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	26375164-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Barbus Kft.	2018.06.18.	n.a	Szállodai szolgáltatás	26375140-2-43	100%	100%	100%	100%
BPart Lucius Kft.	2018.06.18.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	26375157-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Carassius Kft.	2020.09.02.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776949-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Tilia Kft.	2020.09.02.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	28776956-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Kerria Kft. (korábban BudaPart Asset Management Kft.)	2021.05.19.	n.a	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	27427989-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Iberis Kft. (korábban: BudaPart Társasházkezelő Kft.)	2022.11.22.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	32170140-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Amarus Kft.	2023.05.25.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	32296536-2-43	100%	100%	100%	100%
BudaPart Juniper Kft.	2025.03.27.	n.a	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	32797642-2-43	100%	-	100%	-

* A BudaPart Albellus Kft, a BudaPart Stellata Kft, a Bpart Gavia Kft. és a Bpart Tower Kft. 2024. szeptember 30-i hatállyal beleolvadtak a BudaPart Ballerus Kft-be, amely cég a beolvadt társaságok általános jogutódja.

2. A Társaság üzleti környezete

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

Orosz-ukrán háború

Az orosz-ukrán háború 2022. februárjában történt kitörése nagymértékben növelte a makrogazdasági helyzet bizonytalanságát, valamint átmenetileg jelentősen növelte az energiahordozók árát. Az energiahordozók árának konszolidációja a 2025-ös évre vonatkozóan stabil környezetet teremtett, így a háború fennállásának ténye érdemben nem befolyásolta a Társaság üzletmenetét.

Iráni háborús helyzet

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

Pénzügyi környezet változása (infláció, kamatszintek)

A 2024-es év során a magyarországi infláció a korábbi évek magas szintjeihez képest jelentősen mérséklődött, és éves átlagban 3–5% közötti sávba tért vissza, mely lényegesen kiszámíthatóbb gazdasági környezetet teremtett. Ez a stabilizáció 2025-ben is fennmaradt, tovább erősítve a tervezhetőséget mind a fejlesztők, mind a finanszírozók oldalán.

A finanszírozási környezet szempontjából meghatározó BUBOR szintek 2024 során csökkenő pályán mozogtak, majd az év második felére stabilizálódtak. Ez a trend 2025 elején is fennmaradt, mely kedvezőbb finanszírozási feltételeket eredményezett.

Az EUR alapú finanszírozási környezetben szintén hasonló folyamatok voltak megfigyelhetők: az infláció az eurózónában 2–3% körüli szinten stabilizálódott, míg az EURIBOR 2024 során csökkenő pályára állt, mely 2025 első felében tovább folytatódott, ezt követően pedig az év második felére stabilizálódott.

A csökkenő kamatkörnyezet következtében az alacsony kockázatú befektetési lehetőségek hozama mérséklődött, amely az ingatlanpiac irányába terelte a befektetői kereslet egy részét. Ennek eredményeként 2024-ben élénkülés volt tapasztalható, amely 2025-ben tovább erősödő keresleti oldalt vetített előre, különösen a lakóingatlan-fejlesztések piacán.

COVID alakulása

A vállalati szektor alkalmazkodása az irodai és otthoni munkavégzéshez megtörtént és kialakulni látszik egy egyensúly, ami az irodafejlesztések kapcsán kalkulálható működési modell.

Az üzleti környezet felsorolt kiemelt tényezői összességében nem voltak negatív hatással a Társaság üzleti tevékenységére és a terveinek megvalósítására.

3. 2025. jelentős eseményei

A Társaság leányvállalatain keresztül 2025-ben a korábbi években lefektetett stratégiai ütemterv szerint folytatta a BudaPart Projekt megvalósítását az alábbiak szerint:

- **Lakóingatlan fejlesztések:** 2025-ben tovább folytatódott a BudaPart Otthonok „K” (BRK) projekt fejlesztése, valamint megkezdődött a BudaPart Otthonok „J” (BRJ) és „I” jelű (BRI) épületek kivitelezése. Ennek megfelelően az év során összesen 545 lakást, továbbá a hozzájuk kapcsolódó parkolókat, tárolóhelyiségeket és földszinti üzlethelyiségeket magában foglaló lakóingatlanfejlesztés állt kivitelezés alatt.
A BRK projekt 2026 első negyedévében megszerezte a használatbavételi engedélyt, melyet követően megkezdődött az ingatlanok vevők részére történő birtokbaadása.
- **Kereskedelmi ingatlan fejlesztések:** 2025-ben új kereskedelmi ingatlan fejlesztést a cégcsoport nem indított. A korábban elkészült irodaépületeket (BudaPart City, BudaPart Downtown) a Cégcsoport bérbeadás útján hasznosítja, üzemelteti. A 2023-ban átadott BudaPart Radisson Hotelt a Cégcsoport saját tulajdonban hasznosítja a Radisson brand-del együttműködve. A felsoroltakon túl 2025-ben is folytatódott a Cégcsoport jelentős volumenű eladási célú irodafejlesztési programja.
- **Infrastruktúra fejlesztések:** A BudaPart projekt infrastruktúrájának fejlesztése a tervezett ütem szerint haladt tovább.

2025. kiemelt jelentőségű eseményei voltak továbbá:

- **Hitelminősítés:** A Kopaszi Gát Kft. (beleértve a teljes Cégcsoportot) Növekedési Kötvényprogramban való részvétele kapcsán hitelminősítói eljárásban vett részt, melynek eredményeként a Scope Ratings hitelminősítő társaság a Kopaszi Gát Kft-t 2022. január 19-én B+ stabil minősítésben részesítette, amely minősítést a jogutód Kopaszi Gát Zrt-re vonatkozóan 2025. december 11-én az éves felülvizsgálat során megerősítette.

2025-ös tőketranszferek:

- 2025.05.14. – A Kopaszi Gát Zrt. 2.120.000.000 Ft értékben apportált fejlesztési telket a BudaPart Juniper Kft-be (424.000.000 Ft jegyzett tőke emelés, 1.696.000.000 Ft tőketartalék).
- 2025.05.26. – A Kopaszi Gát Zrt. 5.000.000 Ft összegben pótbefizetést teljesített a BudaPart Társasházkezelő Kft. részére (névváltozást követően: BudaPart Iberis Kft.)
- 2025.09.26. – A BudaPart Carassius Kft. 1.200.000.000 Ft összegben tőkeleszállítást teljesített a Kopaszi Gát Zrt. részére.
- 2025.10.06. – A BPart Lucius Kft. 1.200.000.000 Ft összegben tőkeleszállítást teljesített a Kopaszi Gát Zrt. részére.
- 2025.12.16 – A Kopaszi Gát Zrt. 1.780.000.000 Ft értékben apportált be fejlesztési telket a BudaPart Iberis Kft-be (356.000.000 Ft jegyzett tőke emelés, 1.424.000.000 Ft tőketartalék).

Mérlegfordulónap utáni lényeges események:

A Társaság leányvállalatai tekintetében az alábbi jelentős mérlegfordulónap utáni események történtek:

- **BudaPart Kerria Kft.:** A projektársaság által fejlesztett társasház megkapta a használatbavételi engedélyt, és 2026 áprilisában megkezdte a kész lakóingatlanok (lakások, parkolók, tárolók) átadását.
- **BudaPart Barbus Kft. és BudaPart Silurus Kft.:** A társaságok beruházási hitelei a fordulónapot követően más pénzügyintézetnél hitelkiváltásra kerültek.
- **BudaPart Amarus Kft.:** A hat értékesítési céllal fejlesztett irodaházak közül három a fordulónapot követően elkészült, és birtokbaadásra került a vevő részére.
- **Kopaszi Gát Zrt.:** A Market Asset Management Zrt. Kopaszi Gát Zrt.-ben fennálló részvényei adásvételi szerződés útján az SSViridium Befektetési Kft. részére kerültek átruházásra.

4. A vállalkozás célja és stratégiája

A Társaság célja változatlanul a BudaPart Projekt fejlesztési tervének végrehajtása, mérlegelve az aktuális üzleti és makrogazdasági környezetet.

5. A vállalkozás főbb erőforrásai és kockázatai

Erőforrások

A Társaság a stratégiája végrehajtásához rendelkezik a szükséges szakmai és pénzügyi háttérrel, illetve azokkal a stratégiai partnerségekkel, amelyek hozzásegítik céljai eléréséhez. A Társaság a BudaPart Projekt korábbi fejlesztései kapcsán kialakította azt a működési modellt és partnerségi hálózatot, amely lehetővé teszi a sikeres projekt megvalósítást és hasznosítást.

Kockázatok

A kockázatok között elsősorban az Európai Uniót és benne Magyarországot fenyegető makrogazdasági hatások emelhetők ki, úgymint az energiaárak változása, recessziós félelmek, infláció- és kamatkörnyezet, illetve ezen hatások mikroszintű döntésekbe történő beágyazódása, ami fékezheti a lakossági keresletet és kihatással lehet a vállalati döntésekre.

A kockázatok főbb kategóriáinként részletezve:

- **Bérleti díj kockázat:** A Társaság következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A projektek minden esetben konzervatív díjfeltételezésekkel kerültek megtervezésre, így a folyamatban lévő projektek bérleti díjai megfelelnek a fenntartható üzleti tervek feltételeinek.
- **Vételár megfizetéséhez kapcsolódó kockázat:** A Társaság következetes, kiszámítható és versenyképes eladási árakat állapított meg vevői részére. A jelenlegi eladási árak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A lakóingatlanok vételárának megfizetése előfeltétele az ingatlanok tulajdonba és birtokba adásának, így fizetési kockázat ezen a területen nem jelentkezik.

- **Devizakockázat:** A Cégcsoportba tartozó iroda fejlesztéssel foglalkozó társaságok, illetve a Kopaszi Gát Zrt. könyvelési pénzneme az EUR. Bérleti szerződéseiket jellemzően EUR alapon kötik. A Kopaszi Gát Zrt. HUF és EUR finanszírozással is rendelkezik, ami megfelelő deviza kitétséget jelent a HUF és EUR alapú fejlesztések miatt. A lakóingatlan fejlesztéssel foglalkozó társaságok könyvelési pénzneme: HUF. Ezen társaságok értékesítésből származó bevételei és hiteleivel kapcsolatos adósságszolgálatok forintban merül fel, költségei szintén forintban fizetendők, így megállapítható, hogy a működésükben érdemi árfolyamkockázat nincs.
- **Kamatláb kockázat:** A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. Tekintettel arra, hogy a Társaság és leányvállalataink a finanszírozási ügyleteinek jelentős részénél fix a kamatozás, ezért a Társaság vezetése a változó kamatozású hitelekkel eredő kamatkockázatot nem ítéli meg jelentős kockázati tényezőként, mivel a kamatmértékek nem képviselnek akkora nagyságrendet, mely nem lenne kigazdálkodható az üzleti tevékenység nyereségéből.
- **Likviditási kockázat:** A Társaság jelentős likvid pénzállománnyal rendelkezik, amelyeket a reálérték megőrzése érdekében kockázatmentes betéti ügyletekben kamatoztat. A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók. A Társaság és leányvállalatai nem rendelkeznek kockázatos tőzsdei, devizapiaci, fedezeti vagy egyéb potenciálisan likviditási kockázatot keletkeztető pénzügyi pozíciókkal.
- **Hitelezési kockázat:** A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a partner egy pénzügyi eszközzel vagy vevői szerződéssel kapcsolatos fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és ezzel pénzügyi veszteséget okoz. A Cégcsoport bérbeadási és ingatlan értékesítési tevékenységével kapcsolatban van kitéve hitelezési kockázatnak. Bérleti partnerek esetében a hitelezési kockázat csökkentése érdekében a bérleti szerződések letéttel, vagy bankgaranciával kerülnek biztosításra, illetve nagy hangsúlyt fektet a Cégcsoport a bérleti kintlévőségek folyamatos nyomon követésére. A lakóingatlan fejlesztéssel foglalkozó társaságok vevőkkel kötött ingatlan értékesítési ügyletei óvadékkal kerülnek biztosításra.

A Társaság és a Cégcsoport a tulajdonában álló ingatlanon megvalósuló fejlesztés során a vonatkozó jogszabályok és környezetvédelmi engedély előírásainak betartására köteles, amelyet a fennálló vállalkozási szerződéseik keresztül biztosít.

A Társaság nem foglalkozik és nem vesz részt kutatási és fejlesztési tevékenységekben.

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

6. 2025. eredményei és kilátásai

A Társaság 2025. december 31-i fordulónapi mérlegfőösszege 240,88 millió EUR (2024: 239,06 millió EUR), adózott eredménye 32,75 millió EUR (2024: 8,84 millió EUR).

A mérlegfőösszeg az előző üzleti évhez viszonyítva összességében stabil szinten alakult, ugyanakkor a mérlegszerkezeten belül jelentős átrendeződés figyelhető meg. A befektetett eszközök állományán belül növekedést mutatnak a kapcsolt vállalkozásokban fennálló tartós részesedések, amely elsősorban az ingatlanfejlesztési projektársaságok részére teljesített apportok, valamint a részükre nyújtott tagi finanszírozások következménye.

A forgóeszközök körében a legjelentősebb változás a pénzeszközök állományának csökkenése, amely több tényező együttes hatására vezethető vissza, ideértve különösen a projektársaságok részére nyújtott tagi kölcsönöket, valamint a Sinus részére nyújtott tagi kölcsön teljes körű végtörlesztését. A tagi

kölcsön visszafizetése egyidejűleg a kötelezettségek állományának csökkenését eredményezte. A saját tőke nagysága az üzleti évben realizált adózott eredmény hatására növekedett.

A Sinus tagi kölcsön végtörlesztéséből eredő kötelezettségcsökkenést tovább erősítette, hogy a BRG és BRL projektekhez kapcsolódó osztalékbevételek elszámolása során a projekttársaságok az anyavállalattal szemben fennálló követeléseiket beszámítással rendezték, amely az anyavállalat oldalán a kötelezettségek további mérséklődését eredményezte.

A tárgyidőszakot követően a BRK projekt lakóegységeinek átadása 2026 áprilisában megkezdődött. A BRJ projekt átadásának várható kezdete 2027 I. negyedéve, míg a BRI projekt esetében 2028 I. negyedéve. A társaság ezen projektek vonatkozásában továbbra is jelentős eredménytermelő képességgel számol.

Az irodaterületek kihasználtsága a tárgyidőszakot követően 100%-ra emelkedett mindkét irodaház esetében, míg az üzlethelyiségek és a Kopaszi-gáton található vendéglátóegységek stabil, folyamatos cash-flow termelő tevékenységet biztosítanak a Társaság számára.

Budapest, 2026. április 29.

Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató

Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük a Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság („Társaság”) Kopaszi Gát Zrt_Éves beszámoló_2025.12.31.pdf¹ digitális fájlban lévő 2025. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 240.879.173 EUR, az adózott eredmény 32.749.277 EUR nyereség -, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő pénzügyi évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben („számviteli törvény”) foglaltakkal összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, és a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete (IESBA) által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex Könyvvizsgálóknak (benne foglalva a Függetlenségre Vonatkozó Nemzetközi Standardok)”-ban (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatainak összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt. Az alábbi kérdés esetében a könyvvizsgálati megközelítésünk leírása ebben a kontextusban történt.

¹ fent hivatkozott digitális fájl digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal:
6F2C014C6071ACE41F6A3D01E353C345B3AOC0168CE70DFF2EA92A1ABC267AA3



Shape the future
with confidence

Teljesítettük „A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakaszban leírt felelősségünket, beleértve az alább részletezett kérdéssel kapcsolatosat is. Ennek megfelelően a könyvvizsgálatunk magába foglalta az éves beszámolóban foglalt lényeges hibás állításokra vonatkozó kockázatbecslésünk alapján kialakított eljárásoknak a végrehajtását. A könyvvizsgálati eljárásaink eredményei - beleértve az alábbi kérdést célzóan végrehajtott eljárásokat is - nyújtanak alapot az éves beszámolóra vonatkozó könyvvizsgálói véleményünkhöz.

A bérbeadásból és egyéb üzemeltetésből származó bevételek elszámolásának időzítése

A Társaság árbevétele a 2025-ös üzleti évre 15.032.111 EUR.

Az árbevétel-elszámolás általában jelentős megítélést igénylő terület, ahol magasabb a lényeges hibás állítások kockázata. A Társaság az árbevételeit a szolgáltatás teljesítésekor számolja el. Az értékesítési tranzakciók sokasága miatt magasabb a kockázata annak, hogy az árbevétel nem a megfelelő időszakban kerül elszámolásra a beszámolási időszak végén, ezért kiemelt könyvvizsgálati kérdésnek tekintjük ennek vizsgálatát.

Könyvvizsgálati eljárásaink közé tartozott többek között annak értékelése, hogy a Társaság árbevétel elszámolásra vonatkozóan kialakított számviteli politikája a magyar számviteli törvény alapján és azzal összhangban került összeállításra.

Megismertük a Társaság bérbeadási és egyéb üzemeltetési bevételek elszámolására vonatkozó belső ellenőrzési rendszerét. Adatelemzési eljárásokat végeztünk a bérbeadásból és egyéb üzemeltetésből származó árbevételének teljes állományára vonatkozóan, amely magában foglalta az árbevételek, a vevőkövetelések, az általános forgalmi adó és a pénzáramok közötti összerendelések vizsgálatát.

A fordulónapi vevőkövetelések egyenlegének alátámasztásához mintavételen alapuló egyenleg visszaigazoltatást végeztünk el.

Elvégeztük az értékesítési tranzakciók mintavételen alapuló részletes vizsgálatát annak alátámasztására, hogy a bérbeadásból származó bevételek a szerződési feltételeknek megfelelően kerültek elszámolásra, továbbá, hogy az esetlegesen előforduló speciális bérleti záradékokat beazonosítsuk, a számviteli elszámolás megfelelőségét értékeljük.

A vevőkkel megkötött bérleti szerződéseket összevetettük az üzleti év során elszámolt bérbeadási és egyéb üzemeltetéssel kapcsolatos bevételekkel az elszámolás teljeskörűségének ellenőrzése érdekében.



Shape the future
with confidence

Továbbá elsődleges analitikus eljárásokat végeztünk a bérbeadási és egyéb üzemeltetési bevételekre vonatkozóan. A mérlegfordulónapon és a körülötte lévő időszakban elszámolt értékesítési tranzakciókra vizsgálati eljárásokat végeztünk annak ellenőrzésére, hogy az értékesítések és a kapcsolódó vevőkövetelések az alátámasztó dokumentációknak megfelelő időszakban kerültek-e rögzítésre.

Megvizsgáltuk az éves beszámoló kiegészítő mellékletében közölt információk helyességét. A Társaság árbevételrel kapcsolatos közzétételeit, valamint az elszámolására vonatkozó számviteli politikáit a kiegészítő melléklet C/1. Értékesítés nettó árbevétele pontjában mutatja be.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2025. december 31-i fordulónapra elkészített üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint a Társaság 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2025. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről a könyvvizsgálat során megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelentenivalónk.



Shape the future
with confidence

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli éves beszámolóban való alkalmazásáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- ▶ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.



**Shape the future
with confidence**

- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- ▶ Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Ezen felül az irányítással megbízott személyek felé nyilatkozunk arról, hogy megfeleltünk a függetlenségünkre vonatkozó releváns etikai előírásoknak, és kommunikálunk feléjük minden olyan kapcsolatot és egyéb ügyet, amely ésszerű megfontolás mellett érintheti a függetlenségünket, valamint, ahol releváns, a fenyegetés kiküszöbölése érdekében meghozott intézkedéseket vagy alkalmazott óvintézkedéseket.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat, amelyek a legnagyobb jelentőséggel bírtak a jelen időszaki éves beszámoló könyvvizsgálata során, és amelyek ily módon kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdéseknek minősülnek.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnere Bertalan Zsuzsanna.

Budapest, 2026. április 29.

Bertalan Zsuzsanna
Megbízásért felelős partner
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

Bertalan Zsuzsanna
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005611

NYILATKOZAT

A **Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (Cg.01-10-142037; székhely: 1117 Budapest, Dombóvári út 26. 1. em.; képviseli: Fodor Tamás fejlesztési vezérigazgató és Nagy Gábor gazdasági vezérigazgató együttes képviseleti jogosultsággal) (a továbbiakban: „**Kopaszi Gát Zrt.**”) ezúton nyilatkozik, hogy

- az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásuk szerint elkészített 2025. évre vonatkozó éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- a Kopaszi Gát Zrt. igazgatóságának beszámolója a 2025-ös üzleti évről megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, bemutatva a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest

Fodor Tamás	Digitálisan aláírta: Fodor Tamás Dátum: 2026.04.29 22:58:57 +02'00'	Nagy Gábor	Digitálisan aláírta: Nagy Gábor Dátum: 2026.04.29 15:09:15 +02'00'
------------------------	--	-----------------------	---

Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviselet: Fodor Tamás fejlesztési vezérigazgató és
Nagy Gábor gazdasági vezérigazgató együttes
képviseleti jogosultsággal