

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
a 2025. december 31-ével végződő pénzügyi évre
a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS)
(ahogyan azokat az EU befogadta) összhangban

Budapest, 2026. április 29.

Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató

Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató

TARTALOMJEGYZÉK

Konzolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás.....	1
Konzolidált eredménykimutatás	2
Konzolidált átfogó jövedelemkimutatás	3
Konzolidált saját tőke változásainak kimutatása	4
Konzolidált Cash-Flow-ra vonatkozó kimutatás	5
1. Általános tájékoztatás.....	6
2. Számviteli politika összefoglalása.....	7
3. Telkek.....	15
4. Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések.....	16
5. Befektetési célú ingatlanok	16
6. A valós érték hierarchia.....	20
7. A valós érték meghatározására alkalmazott módszerek	21
8. Készletek	25
9. Fedezetül szolgáló eszközök	26
10. Vevő- és lízingkövetelések	26
11. Adókövetelések.....	27
12. Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek.....	27
13. Adott előlegek.....	27
14. Egyéb követelések	27
15. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	27
16. Kötvénykötelezettség	27
17. Hitelek és kölcsönök	28
18. Rövid lejáratú bankhitelek	31
19. Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek.....	31
20. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	32
21. Céltartalékok	32
22. Szállítók	32
23. Adófizetési kötelezettségek	32
24. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	33
25. Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevétel.....	33
26. Nettó bérleti díj.....	33
27. Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek.....	34
28. Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége	34
29. Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek.....	34
30. Szállodai szolgáltatások eredménye.....	34
31. Adminisztrációs költségek	35
32. Pénzügyi eredmény.....	35
33. Pénzügyi instrumentumok valós és könyv szerinti értéke	35
34. Nyereségadók.....	36
35. Tranzakciók kapcsolt felekkel	38
36. Szegmens információ	38
37. Kockázatok kezelése	43
38. A Csoport által indított peres, illetve nem peres eljárások	45
39. Mérlegen kívüli tételek.....	45
40. Mérleg fordulónap utáni események.....	45
41. Felelősségvállaló nyilatkozat.....	45
42. A konszolidált pénzügyi kimutatások jóváhagyása	45

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZETRE VONATKOZÓ KIMUTATÁS
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2025. december 31.	2024. december 31.
Immateriális javak		8 857	12 682
Telkek	3	16 175 000	18 267 500
Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések	4	39 658 427	33 289 256
Befektetési célú ingatlanok	5	141 217 318	137 665 915
Halasztott adó követelés	34	738 542	118 634
Befektetett eszközök összesen		197 798 144	189 353 987
Készletek	8	519 084 926	227 509 518
Vevő- és lízingkövetelések	10	948 381	2 026 012
Adókövetelések	11	1 385 275	816 660
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	12	285 851	62 000
Adott előlegek	13	20 988	152 788
Egyéb követelések	14	25 748 469	17 081 046
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	15	246 128 521	133 010 792
Forgóeszközök		793 602 411	380 658 816
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		991 400 555	570 012 803
Jegyzett tőke		4 220 000	4 220 000
Tőketartalék		23 082 320	23 082 320
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet		-1 563 341	360 983
Átértékelési tartalék		21 832 173	13 086 154
Eredménytartalék		131 464 030	103 072 343
Adózott eredmény		4 971 010	26 054 605
SAJÁT TŐKE		184 006 192	169 876 405
Kötvénykötelezettségek	16	91 017 477	85 883 242
Hitelek és kölcsönök	17	60 705 554	90 299 032
Halasztott adókötelezettség	34	3 233 082	2 630 098
Bérlők kauciója		1 106 057	677 078
Egyéb kötelezettségek	20	2 316 000	2 377 682
Hosszú lejáratú kötelezettségek		158 378 170	181 867 132
Hitelek	17, 18	20 979 028	2 511 091
Vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek	19	608 170 154	197 860 918
Céltartalékok	21	-	14 940
Szállítók	22	15 653 555	11 484 019
Adófizetési kötelezettségek	23	533 092	3 853 377
Egyéb kötelezettségek	24	3 680 364	2 544 921
Rövid lejáratú kötelezettségek		649 016 193	218 269 266
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		807 394 363	400 136 398
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		991 400 555	570 012 803

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Konszolidált eredménykimutatás

	Jegyzet	2025.	2024.
Bérleti díj bevétel	25, 26	6 951 197	6 080 020
Szolgáltatási díj bevétel	25, 26	4 436 659	3 414 882
Bérlemények egyedi kialakítási díja	25, 26	462 207	558 926
Szolgáltatási díjak költsége	26, 27	-4 012 777	-3 059 021
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	26, 27	-400 848	-628 772
Nettó bérleti díj		7 436 438	6 366 035
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	25, 28	9 724 369	84 902 487
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	28	-4 927 913	-54 580 151
Kulcsrakész ingatlanok elszámolt értékvesztése	28	-336 692	-
Átadott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	28	-	-503 137
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	28, 29	-924 851	-696 670
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége/(vesztesége)		3 534 913	29 122 529
Szállodai szolgáltatások bevételei	30	6 672 799	5 706 148
Szállodai szolgáltatások közvetlen költségei	30	-4 028 560	-3 915 970
Szállodai szolgáltatások eredménye	30	2 644 239	1 790 178
Adminisztrációs költség	31	-3 502 318	-4 279 451
Értékcsökkenés és amortizáció	4	-965 633	-956 057
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	5,6,7	-8 622 475	2 190 775
Kártérítési bevétel		-	444 993
Marketing költség		-623 002	-519 241
Működési nyereség/(veszteség)		-97 838	34 159 761
Pénzügyi bevétel	32	15 303 133	10 953 095
Pénzügyi ráfordítás	32	-8 555 918	-14 921 315
Pénzügyi nyereség/(veszteség)		6 747 215	-3 968 220
Adózás előtti eredmény		6 649 377	30 191 541
Jövedelemadók	34	-1 678 367	-4 136 936
Adózott eredmény		4 971 010	26 054 605

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás

	Jegyzet	2025.	2024.
Adózott eredmény		4 971 010	26 054 605
Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet		-1 924 324	1 158 639
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban elszámolható egyéb átfogó jövedelem		-1 924 324	1 158 639
Épületek valós érték változása	4	4 477 623	2 758 591
Épületek valós érték változásának halasztott adó hatása		-169 512	-248 273
Telkek valós érték változása	3	5 212 590	2 173 970
Telkek átértékelési különbözet halasztott adó hatása		-469 133	-195 657
A következő időszakokban a konszolidált eredménykimutatásban nem elszámolható egyéb átfogó jövedelem		9 051 568	4 488 631
Tárgyévi összes átfogó jövedelem		12 098 254	31 701 875

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Konzolidált saját tőke változásainak kimutatása

	Jegyzett tőke	Tőke-tartalék	Törzstőke	Beszámolási pénznemre átszámítás miatti átváltási különbözet	Átértékelési tartalék	Eredmény-tartalék	Tartalékok Összesen	Saját tőke
2024. január 1.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	-797 656	9 945 292	101 453 532	110 601 168	137 903 488
Devizaváltozás hatása	-	-	-	1 158 639	-	-	1 158 639	1 158 639
Épületek valós érték változása	-	-	-	-	2 758 591	-	2 758 591	2 758 591
Épületek valós érték változásának halasztott adó hatása	-	-	-	-	-248 273	-	-248 273	-248 273
Telkek valós érték változása	-	-	-	-	2 173 970	-	2 173 970	2 173 970
Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása	-	-	-	-	-195 657	-	-195 657	-195 657
Átfogó jövedelem	-	-	-	1 158 639	4 488 630	-	5 647 269	5 647 269
Telkek realizált valós értéke	-	-	-	-	-1 347 768	1 618 811	271 043	271 043
Adózott eredmény:	-	-	-	-	-	26 054 605	26 054 605	26 054 605
2024. december 31.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	360 983	13 086 154	129 126 948	142 574 086	169 876 406
Devizaváltozás hatása	-	-	-	-1 763 505	-	-	-1 763 505	-1 763 505
Épületek valós érték változása	-	-	-	-176 724	5 212 590	-	5 035 866	5 035 866
Épületek valós érték változásának halasztott adó hatása	-	-	-	15 905	-469 133	-	-453 228	-453 228
Telkek valós érték változása	-	-	-	-	4 477 623	-	4 477 623	4 477 623
Telkek valós értékének realizált halasztott adó hatása	-	-	-	-	-169 512	-	-169 512	-169 512
Átfogó jövedelem	-	-	-	-1 924 324	9 051 568	-	7 127 244	7 127 244
Telkek realizált valós értéke	-	-	-	-	-305 549	2 337 082	2 031 533	2 031 533
Adózott eredmény:	-	-	-	-	-	4 971 010	4 971 010	4 971 010
2025. december 31.	4 220 000	23 082 320	27 302 320	-1 563 341	21 832 173	136 435 040	156 703 873	184 006 192

KOPASZI GÁT ZRT.
KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW-RA VONATKOZÓ KIMUTATÁS
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Konzolidált Cash-Flow-ra vonatkozó kimutatás

	Jegyzet	2025.	2024.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		6 649 377	30 191 541
Értékcsökkenési leírás, amortizáció	4	965 633	956 057
Értékvesztés, selejtezés		-	503 137
Bérleti díj mentes időszak miatti módosítás	5,6	192 284	-597 210
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	5,6	8 622 475	-2 190 775
Kamatráfordítás	32	8 153 657	9 910 782
Kamatbevétel	32	-9 683 946	-10 352 651
Nem realizált árfolyamvesztés		-1 897 131	-1 558 935
Összesen		13 002 349	26 861 946
Működőtőke változásai			
Vevőkövetelések állományváltozása	10	1 020 536	-273 965
Készletek állományváltozása	8	-269 093 904	-80 505 304
Egyéb követelések állományváltozása	14	-9 084 846	-6 345 405
Adott előleg változása	13	130 536	60 746 373
Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek változása	19	397 633 611	41 574 842
Céltartalékok képzése / (feloldása)	21	-14 940	-113 359
Szállítók állományváltozása	22	4 169 535	-2 590 715
Egyéb kötelezettségek állományváltozása	24	1 502 739	-2 042 518
Fizetett nyereségadó		-6 290 340	-4 161 747
Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáram		132 975 276	33 150 148
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Befektetett eszközök beszerzése	3,4,5	-11 666 139	-3 215 183
Befektetett eszközök értékesítése		-	98 190
Kapott kamat	32	9 683 946	10 352 651
Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáram		-1 982 193	7 235 658
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hitelfelvétel	17, 18	27 577 939	9 569 463
Hiteltörlesztés	17,18	-40 110 351	-55 122 850
Fizetett kamat	32	-8 490 484	-10 326 842
Pénzügyi tevékenységből származó nettó pénzáram		-21 022 896	-55 880 229
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek az év elején	15	133 010 792	151 040 770
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek árfolyamnyeresége/(vesztése)		3 147 542	-2 535 557
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek növekedése/ (csökkenése)		109 970 187	-15 494 421
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az év végén	15	246 128 521	133 010 792

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános tájékoztatás

A Kopaszi Gát Zrt. (a továbbiakban „Kopaszi Gát Zrt.” vagy „a Társaság”) leányvállalataival együtt alkotja a Kopaszi Gát Csoportot (a továbbiakban „a Csoport”). A Társaság 2022. október 1-én alakult meg. Cégjegyzékszáma 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 korlátozott felelősségű társaságból zártkörűen működő részvénytársasággá. A 2025. december 31-i konszolidált pénzügyi kimutatásokat közzétesszük a Társaság weboldalán, illetve az megtekinthető a Társaság székhelyén.

A Csoport dolgozóinak átlagos állományi létszáma 2025-ben 68 fő volt (2024: 58 fő), amelyből 20 fő kapcsolódik a Csoport fejlesztési/vagyonkezelési/projekt menedzsment funkcióihoz (2024: 18 fő), míg 48 fő (2024: 40 fő) a hotel alkalmazottja.

Csoport szinten számítva a 2025. év könyvvizsgálati díj (konszolidált beszámolóval együtt): 160.000 EUR + ÁFA (2024: 160.000 EUR + ÁFA).

1.1. Tulajdonosok és a részvényinformációk

A pénzügyi kimutatásokban az anyavállalat alaptőkéje 4.220.000 EUR (2024: 4.220.000 EUR), amely a következő névértékű névre szóló EUR-ban denominált törzsrészvényekből áll:

Megnevezés	Darab	Névérték	Névérték összesen	%
A névre szóló törzsrészvény	4	500 000	2 000 000	47,4%
B névre szóló törzsrészvény	19	100 000	1 900 000	45,0%
C névre szóló törzsrészvény	30	10 000	300 000	7,1%
D névre szóló törzsrészvény	18	1 000	18 000	0,4%
E névre szóló törzsrészvény	19	100	1 900	0,0%
F névre szóló törzsrészvény	10	10	100	0,0%
Összesen	100	-	4 220 000	100,0%

A Társaság tulajdonosi szerkezetében 2025 folyamán nem történt változás, amely 2024. és 2025. december 31-én a következő volt:

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

1.2. A vezetőség

A Társaság ügyvezető szerve a három 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 Társaságot Fodor Tamás (2000 Szentendre, Sztaravodai út 51. 1.) és Nagy Gábor (1037 Budapest, Citromfű utca 10. fszt. 2.) együttesen képviselhetik, mint fejlesztési-, illetve gazdasági vezérigazgató.

1.3. A cégcsoport tevékenysége

A Kopaszi Gát Zrt. - mint holding központ - célja a Kopaszi-gáton található, vendéglátó egységeket és működő parkot tartalmazó terület, az azt körbevevő építési telkek, valamint a Lágymányosi Öböl területének egy társaság tulajdonában történő összpontosítása és hasznosítása.

Az 54 hektárnyi területen 2016-ban BudaPart néven egy Magyarországon unikálisnak számító ingatlan beruházás kezdődött meg. Tervek szerint a fejlesztés eredményeként 15 társasház, 11 irodaház és egy hotel jön létre (beleértve a már megépült épületeket is). A városnegyedben így 225 ezer m² iroda, 15 ezer m² kereskedelmi terület és 3 ezer darab lakás épül fel.

Magyarország Kormánya a projektet is magába foglaló ingatlanfejlesztéssel összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket a 105/2016. (V.13.) számú Kormányrendelettel nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásá nyilvánította.

A vállalkozás további üzleti célja a már kiépült, mintegy 17 hektár magántulajdonban álló, de a nagyközönség előtt megnyitott park teljes körű üzemeltetése, az itt már korábban megépült vendéglátó egységek bérbeadás útján történő hasznosítása.

A Kopaszi Gát Zrt. a tulajdonában lévő telkeket a várható fejlesztések ütemében önálló projektársaságokba apportálja. Mindegyik ingatlan fejlesztés külön projektcégekben valósul meg. A megújuló városnegyedet határoló utak mentén irodaházak ölelik majd körbe a leendő társasházakat. A két funkció között csökkentett gépjárműforgalmú bevasárlóutca számos vendéglátóegységgel kerül kialakításra. A tervek szerint több sportpálya, egy hotel, óvoda, fitness létesítmények is hozzájárulnak az itt lakók és dolgozók feltöltődésének ebben a kényelmes, nyugodt, mégis étellel teli új városrészben.

1.4. Ukrán háborús helyzet hatása

Az Oroszország és Ukrajna 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.

1.5. Az iráni háborús helyzet hatása

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.

2. Számviteli politika összefoglalása

2.1. A beszámoló készítésért és könyvvizsgálatáért felelős személyek

Az IFRS konszolidált beszámoló összeállításáért felelős az Eurocliens Kft. (1133 Budapest, Ipoly u. 8. 6. emelet 8, MKVK regisztrációs szám: 004198) az Eurocliens Kft. személy szerint felelős munkatársa: Buzás Dóra (1133 Budapest, Ipoly u. 8. 6. emelet 8, MKVK regisztrációs szám: 005614).

A Csoport könyvvizsgálatra kötelezett, de konszolidált pénzügyi kimutatásokat először csak 2021. január 1-ét követően kellett készítenie. A könyvvizsgálatot az Ernst and Young Könyvvizsgáló Kft. (1132 Budapest, Váci út 20.) végzi. A könyvvizsgálatért felelős személy: Bertalan Zsuzsanna, MKVK tagsági ig. száma: 005611. (1194 Budapest, Hárs u. 17.) A 2025. december 31-i konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálati díja 42.000 EUR + ÁFA (2024: 40.000 EUR + ÁFA) volt. Az Ernst & Young Tanácsadó Kft. által nyújtott 2025. évi adótanácsadási díjak összege 17.050 EUR + ÁFA volt.

2.2. A konszolidált pénzügyi kimutatások készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elve alapján készültek, amely elv azon a feltételezésen alapul, hogy a Csoport képes a működőképességét fenntartani az előrelátható jövőben, amely a mérleg fordulónapját követő legalább 12 hónap. A Csoport politikáinak és folyamatainak célja a csoport tőke-, pénzügyi és likviditási kockázatainak megbízható kezelése. A Csoport a napi működéshez szükséges működő-tőke követelményeket a már befejezett, vagy még fejlesztés alatt álló lakossági és üzleti jellegű ingatlanok (lakások, parkolók, tárolók, üzlethelyiségek, vendéglátó egységek, irodaterületek) eladásából, bérbeadásából származó pénzárammal biztosítja.

2.3. Az alkalmazott standardok és értelmezések

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásai az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottság által kiadott értelmezésekkel (IFRIC) összhangban készültek. Minden, a Nemzetközi Számviteli Standardok Testület (IASB) által kiadott, a konszolidált pénzügyi kimutatások készítésének időpontjában hatályos és a Kopaszi Gát Csoportra is releváns IFRS szabályt befogadott az EU. A Csoport az új és módosított standardokat hatálybalépéskor fogja alkalmazni, a korábbi alkalmazással nem él.

Ezen pénzügyi kimutatások jóváhagyásának időpontjában az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott IAS 21 – Az árfolyamváltozások hatásai: az átválthatóság hiánya (módosítások) standard módosításai kerültek alkalmazásra a beszámolóban. Ezen módosítások meghatározzák, hogy a gazdálkodó egység hogyan értékelje egy deviza átválthatóságát, valamint hogyan határozza meg az azonnali (spot) árfolyamot abban az esetben, ha az átválthatóság nem biztosított. Ez a módosítás 2025. január 1-től lépett hatályba és nem volt jelentős hatással a Csoport konszolidált eredményére, pénzügyi helyzetére és pénzügyi kimutatásaira.

2.4. Leányvállalatok konszolidációja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a Kopaszi Gát Zrt-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában.

- Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport a befektetéséből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység irányítása révén képes befolyásolni ezen hozamokat.
- Irányítás akkor áll fenn, ha a befektető meglévő jogai képessé teszik a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység lényeges tevékenységeinek befolyásolására. Lényeges tevékenységek azok, melyek meghatározzák a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység hozamait.

A Csoport tagjai valamennyien Magyarországon bejegyzett társaságok, székhelyük egységesen 1117 Budapest, Dombóvári út 26. I. em, kivéve a BudaPart Barbus Kft-t, amelynek székhelye 1117 Budapest, Dombóvári út 25. A. ép.

A konszolidált pénzügyi kimutatás a Kopaszi Gát Zrt. és leányvállalatai éves pénzügyi kimutatásainak a Csoporton belüli egyenlegek (beleértve a közbenső eredményt is) kiszűrése utáni tételeit tartalmazza.

A konszolidációba a Társaság valamennyi leányvállalatát bevontuk. Az év folyamán alapított, megszerzett vagy értékesített leányvállalatok eredményét az alapítás, vagy megszerzés időpontjától, illetve az értékesítés időpontjáig tartalmazza. A konszolidált pénzügyi kimutatások az IFRS-ben alkalmazott értékelési elveknek megfelelően (ahogyan azokat az EU befogadta) és az IFRS Értelmezési Bizottság által kiadott értelmezésekkel (IFRIC) összhangban készültek.

A konszolidált pénzügyi kimutatások az eredeti bekerülési érték elvének alkalmazásával készültek, kivéve azon eszközöket, amelyeket a számviteli politika szerint valós értéken mutat be a Csoport.

A konszolidációba bevont valamennyi leányvállalat Magyarországon bejegyzett társaság köre a következő 2025. 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	0%	100%	0%	100%
BudaPart Stellata Kft.	2017.02.20.	2024.09.30	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897276-2-43	0%	100%	0%	100%
Bpart Gavia Kft.	2017.02.20.	2024.09.30	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897300-2-43	0%	100%	0%	100%
Bpart Tower Kft.	2017. 02. 20.	2024.09.30	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	25897290-2-43	0%	100%	0%	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 beolvasdtk a BudaPart Ballerus Kft-be, amely cég a beolvasdtk társaságok általános jogutódja.

2.5. A Csoport tagjai és projektjeik

A Csoport tagjai fő tevékenysége és projektjeik a következők:

Kopasz Gát Zrt.

A Kopasz Gát Zrt. a Kopasz-gáton a tulajdonában lévő fejlesztési telkeket a várható fejlesztések ütemében önálló projektársaságokba apportálja. A tervek szerint a területen épül(t) fel az új BudaPart városnegyed 27 ingatlana, amely több fázisban készül el 2017-2032 között (a beszámoló készítés időpontjában 16 épület már megvalósításra került). A Kopasz Gát Zrt. felelős a BudaPart vagyonkezelési/fejlesztési/projekt menedzsment feladatainak biztosításáért.

BudaPart Ballerus Kft.

A társaság lakóingatlan fejlesztése 2021-ben lezárult és minden lakóingatlan értékesítve lett. A társaságba 2024.10.01-es hatállyal beolvasdtk több korábbi lakóingatlan fejlesztést megvalósító cégcsoporton belüli társaság és hosszú távon ezen társaság keretein belül kerülnek hasznosításra a Kopasz Gát Csoport által fejlesztett lakóingatlanokban elhelyezkedő, saját tulajdonban maradt üzlethelyiségei.

Bpart Aspius Kft.

A társaság fejlesztette a BudaPart városnegyed BOE jelű, 19 746 m² bérbeadható területtel rendelkező irodaházát 2018-2021 folyamán, amelyet teljes bérbeadottság mellett üzemeltet.

BudaPart Silurus Kft.

A társaság fejlesztette a BudaPart városnegyed BOG jelű, 8 738 m² bérbeadható területtel rendelkező irodaházát, amelyet 2023 folyamán fejezett be és azóta folyamatosan növekvő kihasználtság mellett üzemeltet.

BudaPart Barbus Kft.

A Társaság fejlesztette és tulajdonolja a BudaPart városnegyed 198 szobás - jelenleg Radisson márkanév alatt üzemeltetett szállodáját - amely 2023 augusztusa óta üzemel.

BPart Lucius Kft.

A társaság lakóingatlan fejlesztése 2024. elején lezárult, a már eladott ingatlanok átadása megtörtént, a még készleten lévők értékesítése jelenleg is zajlik. Tárgyév végén a lakás értékesítettségi szint 95%.

BudaPart Carassius Kft.

A társaság lakóingatlan fejlesztése 2023. év végén lezárult, a már eladott lakóingatlanok átadása megtörtént.

BudaPart Tilia Kft.

A társaság lakóingatlan fejlesztése 2022. év végén lezárult, a már eladott ingatlanok átadása megtörtént.

BudaPart Kerria Kft. (korábban: BudaPart Asset Management Kft.)

A társaság 2021. május 19-én került megalapításra, melynek keretében 2024 folyamán lakóingatlan-fejlesztési projekt indult.

BudaPart Iberis Kft.(korábban: BudaPart Társasházkezelő Kft.)

A társaság korábban lakóépület-üzemeltetési tevékenységet végzett, azonban 2025 folyamán lakóingatlan-fejlesztési tevékenységet indított.

BudaPart Amarus Kft.

A társaság 2023. május 25-én került megalapításra irodaépületek fejlesztésének céljából, amely fejlesztések a 2023-as év folyamán megkezdődtek és még jelenleg is zajlanak.

BudaPart Juniper Kft.

A társaság 2025. május 14-én került megalapításra, melynek keretében 2025 folyamán lakóingatlan-fejlesztési projekt indult.

2.6. Devizaműveletek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális pénzneme az euró (EUR). A Csoport beszámolási pénzneme szintén az euró (EUR). A Csoport tagjainak pénzügyi beszámolóiban az adatok az adott társaság elsődleges működési környezetének pénznemében ('funkcionális pénznem') szerepelnek, az alábbiak szerint:

Leányvállalat neve	Főtevékenység	Pénznem	
		2025. december 31.	2024. december 31.
Bpart Aspius Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
BudaPart Ballerus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Silurus Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	EUR	EUR
BudaPart Barbus Kft.	Szállodai szolgáltatás	HUF	HUF
BPart Lucius Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Carassius Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Tília Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Kerria Kft.	Saját tulajdonú és bérelt ingatlan bérbeadása és üzemeltetése	HUF	HUF
BudaPart Iberis Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Amarus Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	HUF
BudaPart Juniper Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	HUF	-

A devizaműveletek a tranzakció napján érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre. Az ilyen tranzakciók elszámolásakor keletkező, illetve a devizában nyilvántartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek év végén esedékes átértékeléséből származó árfolyamvesztés és árfolyamnyereség az eredménykimutatásban (pénzügyi eredmény) kerül elszámolásra. A Csoport azon tagvállalatainak, amelyek a pénzügyi kimutatások pénznemétől eltérő funkcionális pénznemmel rendelkeznek, eredménykimutatásai és mérlegei az alábbi módon kerülnek átváltásra a pénzügyi kimutatások pénznemére:

- az eszközök és kötelezettségek az adott mérlegfordulónapon érvényes záróárfolyamon kerülnek átváltásra;
- a saját tőke tételei historikus árfolyamon kerülnek átváltásra
- az eredménykimutatás tételei az MNB által az évben jegyzett napi záróárfolyamok éves átlagán lett átváltva
- minden árfolyamváltozásból adódó különbözet a konszolidált egyéb átfogó jövedelem-kimutatásban (halmozott átváltási különbözetként) kerül elszámolásra

2.7. Immateriális javak

Az immateriális javakat megszerzésekör bekerülési értéken veszi nyilvántartásba a Csoport. Az immateriális javakat akkor mutatja ki, ha valószínű, hogy az eszközökhöz kapcsolódó jövőbeli gazdasági hasznok befolyanak, és az eszköz költsége megbízhatóan megállapítható. Az immateriális javakat bekerülési értéken, a halmozott amortizáció és az esetleges halmozott értékvesztés levonásával tartja nyilván. Az immateriális javak amortizációját lineáris módszerrel, a hasznos élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján állapítja meg. Az amortizációs időszak és az amortizációs módszer felülvizsgálatára évente a pénzügyi év végén kerül sor. Az éves amortizációs kulcs mértéke 10-33%, amelyet lineárisan számol el a Csoport.

2.8. Telkek

A telkeket valós értékükön mutatja be a Csoport, amely tükrözi a beszámoló időpontjában érvényes piaci viszonyokat. A valós érték különbözetet az egyéb átfogó jövedelemmel szemben, a saját tőkében mutatja ki a Csoport. Ezen ingatlanok fordulónapi valós értékét független külső szakértő értékbecslése alapján határozza meg a Csoport. A szakértő (ESTON International Kft.) a telkek értékelését a piaci összehasonlító és a maradványértékelési módszerrel is elvégezte és a maradványértékelési módszer eredményét tekintette az ingatlanra érvényes becslő értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt.

2.9. Saját használatú ingatlanok gépek és berendezések

Saját használatú telkek

A saját használatú telkeket értékvesztéssel – ha van – csökkentett bekerülési értékükön mutatjuk be. Értékcsökkenést nem számolunk el rájuk.

Saját használatú épületek

A saját használatú épületeket a valós értékükön mutatjuk be. A valós érték különbözetet az átértékelési tartalékkal szemben számoljuk el a saját tőkében belül. A valós érték különbözet a saját használatú épületek halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéke és piaci értéke közötti különbözet. Értékesítéskor vagy egyéb jogcímen történő állomány csökkenéskor az eszközök bruttó értéke, halmozott értékcsökkenése és halmozott értékvesztése – ha van –, illetve a felhalmozott valós érték különbözete kivezetésre kerül a könyvekből, a felmerülő nyereség vagy

veszteség az eredmény kimutatásban kerül elszámolásra. Az üzembe helyezést követően felmerülő költségek, mint a karbantartás vagy javítás az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a felmerülésükkel egy időben. Az éves amortizációt lineárisan számolja el a Csoport az adott eszköz hasznos élettartamára elosztva, maradvány érték nélkül. Az alkalmazott leírási kulcsok a következők:

Saját használatú épületek:	2%
Épületgépeszeti berendezések:	5%
Épületelektronikai berendezések	4%
Felvonók	3%
Konyhatechnológiai berendezések	7%

Gépek, berendezések

A gépeket és berendezéseket a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel csökkentett bekerülési értékükön mutatjuk be. Értékesítéskor vagy egyéb jogcímen történő állomány csökkenéskor az eszközök bruttó értéke, halmozott értékcsökkenése és halmozott értékvesztése, ha van, kivételre kerül a könyvekből, a felmerülő nyereség vagy veszteség az eredmény kimutatásban kerül elszámolásra. Az üzembe helyezést követően felmerülő költségek, mint a karbantartás vagy javítás az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a felmerülésükkel egy időben. Az éves amortizációt lineárisan számolja el a Csoport az adott eszköz hasznos élettartamára elosztva, maradvány érték nélkül. Az alkalmazott leírási kulcsok a következők:

Egyéb gépek, berendezések	6-33%
---------------------------	-------

A bérelt berendezéseken végzett felújítások aktivált értékének az értékcsökkenése a várható hasznos élettartam és a bérleti időszak közül a rövidebb alapján történik. A pénzügyi kimutatásokban bemutatott időszakban a Csoport nem rendelkezett ilyen eszközökkel.

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon megfelelő tükröztetése érdekében.

2.10. Eszközök értékvesztése

Az amortizáció vagy értékcsökkenés tárgyát képező eszközök értékét minden olyan alkalommal felülvizsgálja a Csoport, amikor az események vagy a körülmények változásai azt jelzik, hogy a könyv szerinti érték nem fog megtérülni. Az értékvesztés miatti veszteség az az összeg, amennyivel az eszköz könyv szerinti értéke magasabb, mint annak megtérülési értéke. A megtérülési érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és használati értéke közül a magasabb. Az értékvesztés felmérése céljából az eszközök csoportosítása azokon a legalacsonyabb szinteken történik, ahol elkülönített cash flow-k azonosíthatók (pénztermelő egységek). Az értékvesztés miatti veszteség utólagos visszairásakor az eszköz (pénztermelő egység) könyv szerinti értékét a megtérülő összegére növeli, úgy, hogy a megnövelt könyv szerinti érték nem haladhatja meg azt a könyv szerinti értéket, amelyet akkor határozott volna meg, ha az előző években az eszközre (pénztermelő egységre) értékvesztés miatti veszteséget nem számolt volna el. A Csoport legkisebb pénztermelő egységként az egyedi, önállóan működő leányvállalatokat határozza meg.

2.11. Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok fejlesztési telkekből, illetve olyan kész, vagy még fejlesztés alatt álló épületekből állnak, amelyeket a potenciális jövőbeni felértékelődés miatt, illetve a célból tart a Csoport, hogy azokból bérleti díja származzon. A befektetési célú ingatlanokat a Csoport az alábbi három kategória szerint minősíti:

- Befektetési célú telkek
- Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok
- Befejezett befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú telkek és a már befejezett befektetési célú ingatlanokat a Csoport valós értéken, míg a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanokat befejezésükig bekerülési értéken tartja nyilván, amely magában foglalja a beszerzésükkel kapcsolatos tranzakciós költségeket, illetve a fejlesztésük során felmerülő költségeket.

A befektetési célú telkek és a befejezett befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából származó nyereség vagy veszteség bekerül a vonatkozó időszak eredményébe, figyelembe véve az értékváltozás halasztott adó hatását is.

A befektetési célú ingatlanokat akkor vezeti ki a Csoport a könyvekből, amikor eladták őket, vagy valami okból végérvényesen megsemmisültek. Az értékesítéssel kapcsolatos valamennyi költséget az eredménnyel szemben számolja el a Csoport.

Amennyiben a Csoport úgy dönt, hogy

- egy befektetési célú ingatlant értékesít, vagy más módon, nem bérbeadás céljával használ, akkor átsorolja azt az értékesítendő ingatlanok, illetve a saját használatú ingatlanok közé.
- egy korábban nem befektetési célból tartott ingatlant a továbbiakban befektetési céllal használ, akkor átsorolja azt a saját használatú ingatlanok közül a befektetési célú ingatlanok közé.
- egy korábban eladási célból a készletek között tartott ingatlant a továbbiakban befektetési céllal használ, akkor átsorolja azt a készletek közül a befektetési célú ingatlanok közé.

Az átsorolás csak és kizárólag akkor történik meg, amikor a felhasználás módjának változását tényleges esemény támasztja alá, mint például a tulajdonos beköltözése az adott ingatlanba, vagy egy korábban saját használatú ingatlan kiadása egy új bérlőnek, esetleg az eladási előkészületek megtétele.

2.11.1. Befejezett befektetési célú ingatlanok

A már befejezett és használatba vett befektetési célú ingatlanokat valós értékükön mutatja be a Csoport, amely tükrözi a beszámoló időpontjában érvényes piaci viszonyokat. Ezen ingatlanok fordulónapi valós értékét független külső szakértő értékbecslése alapján határozza meg a Csoport.

2.11.2. Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok

A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat a beszerzési értékükön mutatja be a Csoport. A beszerzési érték magában foglalja a Csoport valamennyi a fejlesztés során felmerült költségét, amely az adott ingatlanhoz szorosan köthető.

2.11.3. Befektetési célú telkek

A befektetési célú telkeket valós értékükön mutatja be a Csoport, amely tükrözi a beszámoló időpontjában érvényes piaci viszonyokat. Ezen ingatlanok fordulónapi valós értékét független külső szakértő értékbecslése alapján határozza meg a Csoport. A szakértő (ESTON International Kft.) a fejlesztési telkek értékelését a piaci összehasonlító és a maradványértékelési módszerrel is elvégezte és a maradványértékelési módszer eredményét tekintette az ingatlanra érvényes becslött értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt.

2.11.4. A befektetési célú ingatlanok valós érték hierarchiája

A befektetési célú ingatlanok valós értékének a hierarchiája attól függ, hogy azokat milyen adatforrások alapján határozták meg. Az adatforrások az alábbi szintekre sorolhatók be:

1. szint: Hasonló jellemzőkkel bíró eszközök és források nyilvános piacokon jegyzett (nem módosított) árai.
2. szint: Egyéb gyűjtési technikák, amelyek alapján a valós érték meghatározásához használt valamennyi jelentős adat és feltételezés közvetlenül, vagy közvetetten, de objektíven megfigyelhető és visszaegyeztethető
3. szint: Olyan gyűjtési technikák, amelyek nem a piacon objektíven megfigyelhető és visszaegyeztethető adatokat állítanak elő a valós érték meghatározásához használt valamennyi jelentősebb adat és feltételezés meghatározásához.

A Csoport a befektetési célú ingatlanjai közül a fejlesztési telkeit, valamint a befejezett és működő befektetési ingatlanjait mutatja be valós értékükön, amelyet 3. szintű adatok alapján határoznak meg. Az ezzel kapcsolatos részletes adatokat a 7. jegyzet tartalmazza.

2.12. Fejlesztés alatt álló és kulcsrakész eladásra szánt ingatlanok

A készletek között a Csoport eladásra szánt, befejezett, vagy még fejlesztés alatt álló ingatlanokat tart nyilván az elszámolt értékvesztéssel csökkentett, az értékvesztés visszaírt összegével növelt, bekerülési értéken.

Az eladásra szánt (kulcsrakész, vagy még fejlesztés alatt álló) ingatlanok bekerülési értéke magában foglalja a Csoport valamennyi, az adott ingatlan fejlesztése során felmerült költségét, amely az adott ingatlanhoz szorosan köthető, mindaddig, amíg az ingatlan be nem lett fejezve és megkapta a használatbavételi engedélyt.

A készletek a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken kerülnek bemutatásra. A nettó realizálható érték a rendes üzletmenet alapján becslött értékesítési ár és (a saját termelésű készleteknél) az elkészülésig még várhatóan felmerülő költségek, valamint a becslött értékesítési költségek különbségeként kerül meghatározásra.

2.13. Pénzügyi eszközök

A Csoport az IFRS 9 követelményeivel összhangban akkor, és csak akkor jelenít meg egy pénzügyi eszközt a pénzügyi helyzetére vonatkozó kimutatásában, amikor annak szerződéses feltételei rá vonatkozóvá válnak. Az IFRS 9 szerint a pénzügyi eszközöket amortizált bekerülési értékükön tartja nyilván a Csoport.

2.14. Vevő- és lízingkövetelések

A *vevőkövetelések* a Csoport azon követeléseit képviselik, amelyek neki feltétel nélkül járnak az IFRS 15 szerint elszámolt szolgáltatásnyújtás, illetve termékértékesítés ellenértékéeként, és amelyek kifizetése kizárólag az idő múlásával válik esedékessé. A Csoport vevőkövetelései jelentős finanszírozási komponenset nem tartalmaznak. A jelentős finanszírozási komponenset nem tartalmazó vevőköveteléseket kezdeti megjelenítésükkor az IFRS 15 standard szerint meghatározott üzleti áron értékeli a Csoport, a későbbiekben pedig amortizált bekerülési értéken, az effektív kamatláb módszerének alkalmazásával és az értékvesztés levonásával mutatja be a Csoport.

A *lízingkövetelések* között mutatja ki a Csoport az IFRS 16 szerinti operatív lízingből származó követeléseit.

A vevő és lízingkövetelések esetén a Csoport az IFRS 9 által lehetővé tett egyszerűsített módszertan szerint számolja el a várható hitelezési veszteséget. Az egyszerűsített módszertan a Csoport alkalmazásában a következő: a fordulónapon 360 késétségi napszámot meghaladó vevőkövetelések állománya kerül értékvesztésként elszámolásra. A Csoport historikus tapasztalatok alapján úgy értékeli, hogy a 360 napot meghaladó késétségi napszámmal rendelkező vevőkövetelések 100%-os értékvesztése megfelelően konzervatív megközelítést jelent.

2.15. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A pénzeszközök a készpénz és bankbetéteket foglalják magukban. A pénz-egyenértékesek olyan rövid távú, a beszerzéstől számított három hónapnál nem hosszabb lejáratú, magas likviditású befektetési formák, amelyek minimális értékváltozási kockázatot hordoznak és azonnal pénzeszközökre konvertálhatók.

2.16. Saját tőke

Jegyzett tőke és tartalékok

A jegyzett tőke és az eredménytartalék eredeti bekerülési értéken szerepelnek az éves beszámolóban. A keletkező árfolyam különbözet a saját tőkén belül az átváltási tartalékban kerül elszámolásra.

A konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő tartalékok értéke nem azonos a tulajdonosoknak kifizethető tartalékok összegével. Az osztalék mértékének meghatározására a Kopaszi Gát Zrt. egyedi, a magyar számviteli szabályok szerint készített éves beszámolója szolgál.

Beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási tartalék

A beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási tartalék azon vállalatok konszolidációja során keletkező átváltási különbözeteket tartalmazza, ahol a funkcionális pénznem eltér a Csoport beszámolási pénznemétől (euró). Amikor a kapcsolódó eszközök kivezetésre kerülnek, a felhalmozott deviza átváltási tartalék ugyanabban az időszakban kerül elszámolásra bevételként vagy ráfordításként (az eredménykimutatásban), amikor az értékesített eszközökből származó nyereség vagy veszteség.

Átértékelési tartalék

Az átértékelési tartalék a valós értéken kimutatott nem befektetési célú telkek valós értékre való átértékelési különbözetét tartalmazza, csökkentve a vonatkozó halasztott adókötelezettség mértékével. Amikor az adott telket a Csoport értékesíti, akkor annak vételárát és bekerülési értékét az értékesítés időszakában számolja el az eredményben, míg a vonatkozó átértékelési különbözetet az eredménytartalékkal szemben oldja fel.

Osztalék

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

2.17. Pénzügyi kötelezettségek

A Társaság az IFRS 9 követelményeivel összhangban valamennyi pénzügyi kötelezettséget amortizált bekerülési értéken mutat ki.

2.18. Szállítói és egyéb kötelezettségek

A szállítókat és egyéb kötelezettségeket (beleértve az elhatárolásokat) bekerüléskor valós értéken jeleníti meg a Csoport, és az amortizált bekerülési értéken mutatja be. A szállítói és egyéb kötelezettségek könyv szerinti értéke azok rövid lejáratra miatt megközelíti, és így jól reprezentálja a valós értéküket.

2.19. Lízingek

A Csoport bérbeadási tevékenységet is végez. A bérbe adott eszközöket a Csoport a befejezett befektetési ingatlanok között szerepelteti a pénzügyi kimutatásokban. A bérleti tevékenységből származó bevételeket és a velük kapcsolatos közvetlen költségeket a nettó bérleti díj részeként mutatja be az eredménykimutatásban. Ezzel kapcsolatban bővebb információt a 2.20 „Bevételek elszámolása”, valamint a 2.11 „Befejezett befektetési célú ingatlanok” jegyzetek szolgáltatnak.

2.20. Bevételek elszámolása

A Csoport bevételei – amelyeket az IFRS 15 és az IFRS 16 alapján számol el – alapvetően a következő forrásokból származnak:

- (a) Bérleti díjak, amelyeket az IFRS 16 alapján számol el
- (b) Vevői szerződésekből származó bevételek, amelyeket az IFRS 15 alapján számol el és amelyek a következők:
 - Bérloknek nyújtott szolgáltatások, beleértve a kezelési költségeket és a bérlokktől megtérülő egyéb költségeket
 - Készleten lévő kulcsrakész, vagy még fejlesztés alatt álló ingatlanok értékesítése

A (b) pontban felsorolt bevételi források számviteli elszámolását az IFRS 15 – A Vevői szerződésekből származó bevételek standard 5 lépéses bevétel elszámolási modellje alapján határozta meg a Csoport. Az 5 lépéses modell az alábbi lépésekből áll:

1. Szerződés beazonosítása
2. A szerződésben foglalt teljesítési kötelezettségek beazonosítása
3. A teljesítésekért járó szerződéses ellenérték meghatározása
4. A Szerződéses ellenérték felosztása az egyes teljesítési kötelezettségek között
5. Az ellenérték bevételként való elszámolási időpontjának meghatározása

A fentiek alapján az alábbiakban részleteztük szerint számoljuk el bevételeinket.

2.20.1. Bérleti díjak

A Csoport a saját tulajdonában álló befejezett befektetési ingatlanok bérbeadásából bérleti díjra tesz szert, amelyeket az IFRS 16 standard előírásai szerint számol el. A bérleti szerződések nem járnak a bérbeadott ingatlanok tulajdonjogából fakadó előnyök és kockázatok bérloknek való átadásával. A bérleti szerződésekkel kapcsolatos bérleti díjat, annak működési jellegére való tekintettel, a Csoport a bérleti szerződés futamideje alatt időarányosan, a bérleti díjmentes időszak futamidő alatti egyenletes elosztásával számolja el bevételként, kivéve az eseti bérleti díjakat, amelyeket akkor számol el a Csoport, amikor azok ténylegesen felmerülnek. A bérleti díjmentes időszakok miatti módosítást a befejezett befektetési ingatlanok valós értékével szemben számolja el a társaság.

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

A bérlokktől a bérleti szerződés idő előtti felmondása miatt, vagy a bérleményben okozott károkért kapott összegeket akkor számolja el a Csoport, amikor azok ténylegesen felmerülnek.

2.20.2. 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 Csoport megállapította, hogy ezek a szolgáltatások a bérleti szerződés különálló, nem bérlet jellegű összetevői (amelyeket a bérbevett eszköz használati jogától függetlenül ruháznak át a bérlőre), és mint ilyenek, az IFRS 15 hatálya alá tartoznak. Ennek megfelelően a Csoport 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 Csoport jellemzően harmadik felek közbeiktatásával nyújtja ezeket a szolgáltatásokat a bérlőinek. A Csoport arra a következtetésre jutott, hogy ezekben az esetekben ő az adott szolgáltatások fő nyújtója és nem csak közvetítő ügynökként jár el a harmadik felek és bérlők között; tekintettel arra, hogy abban a pozícióban van, hogy kontrollálhatja ezen szolgáltatások nyújtását. Ennek megfelelően az ezen szolgáltatásokból befolyó díjakat a Csoport bruttó módon mutatja be a könyveiben.

Bevételek a készleten lévő kulcsrakész, vagy még fejlesztés alatt álló ingatlanok értékesítéséből

A Csoport kulcsrakész ingatlanokat ad el, amelyekre vevőivel a fejlesztés alatt regisztrációs, adás-vételi előszerződést, illetve adás-vételi végszerződést köt.

(a) Készleten lévő kulcsrakész ingatlanok

A kulcsrakész ingatlanok eladása egyetlen teljesítési kötelezettséget jelent, amely akkor teljesül, amikor a teljes vételár megfizetését követően a Csoport a vevőnek birtokba adja az ingatlant.

(b) Fejlesztés alatt álló ingatlanok

A Csoport több, több különböző egységből álló társasházat fejleszt, amelyek különböző egységeit (lakás, parkolóhely, tároló, üzlethelyiség) külön-külön értékesíti. Egy-egy vevő jellemzően lakást, parkolóhelyet és tárolót is vásárol a Csoport által fejlesztett ingatlanban. Ezekben az esetekben az eladott egységek feletti jogok egyetlen időpontban, az ingatlanok elkészültét követően, a birtokbaadás napján szállnak át a fejlesztést végző Csoporttagról a vevőre.

A Csoport megvizsgálta, hogy ez a fizetési struktúra tartalmaz-e jelentős finanszírozási komponenst és arra a következtetésre jutott, hogy nem, mivel:

- a vételár döntő részét - 80%-át - az átadás előtti 6 hónapban kell megfizetni, azaz jellemzően kevesebb, mint egy év telik el a vételárrészlet megfizetése és a kulcsrakész ingatlan vevőnek való átadása között
- a vételár fennmaradó 20%-át jellemzően foglalóként fizetik ki, amely nem tekinthető jelentős finanszírozási elemnek, mivel alapvetően nem abból a célból fizetik meg, hogy a Csoport finanszírozását biztosítsák. A foglalók átlagosan 1-2 évig vannak a Csoportnál és összességében nem képeznek jelentős tételt.

Tekintettel erre a tényre az előlegként megkapott vételár-részleteket nem igazítjuk ki az időtényező hatásával az IFRS 15 szerint, mivel a Csoport arra a következtetésre jutott, hogy ez a hatás jelentéktelen.

A Csoport továbbá megvizsgálta, hogy a kulcsrakész ingatlanok eladási szerződéseiben vannak-e olyan teljesítési ígérek, amelyek különálló kötelezettséget jelentenek és amelyekre ezért a vételár egy részét allokálni kellene. Ezzel kapcsolatban megállapítottuk, hogy a Csoport olyan, több egységből álló társasházakat fejleszt, amelyek teljes kivitelezéséért és a vevőknek kulcsrakész állapotban való átadásáért felel.

Összességében az eladásra szánt, fejlesztés alatt álló ingatlanok (lakások, parkolóhelyek, tárolók, vagy boltok) vásárlói által fizetett összegeket (foglaló, vételárrészletek) vevők felé fennálló szerződéses kötelezettségként tartjuk nyilván, árbevételeként való elszámolásuk az ingatlanegységek birtokbaadásának napjával történik.

2.21. Hitelfelvételi költségek

A minősített eszközök bekerülési értékének részét képezik azon hitelköltségek, amelyek az eszköz beszerzéséhez, építéséhez vagy termeléséhez közvetlenül hozzárendelhetők. Az egyéb hitelköltségeket az eredménykimutatásban számolja el a Csoport. A hitelköltségek kamatot és más olyan finanszírozási költségeket tartalmaznak, melyeket a Csoport a hitelek kapcsán fizet.

A hitelfelvételi költségek aktiválási időszaka az eszköz használatra kész állapotának időpontjáig tart. A hitelfelvételi költségek a kamatokat, valamint a finanszírozáshoz kapcsolódó egyéb költségeket foglalják magukban, beleértve a beruházás finanszírozásához felvett devizahiteleken keletkezett árfolyam különbözetnek a kamatköltségeket helyettesítő részét is. Az aktiválható hitelköltség az adott időszak általános hitelfelvételi költségének súlyozott átlaga. Azt az eszközt nevezi a Csoport minősített eszköznek, amelynek használatba helyezése jelentős (jellemzően 6 hónapnál hosszabb) időt vesz igénybe.

2.22. Hosszú és rövid lejáratú eszközök és kötelezettségek bemutatása

A Csoport a pénzügyi kimutatásokban hosszú, illetve rövid lejáratú csoportokban mutatja be eszközeit és kötelezettségeit.

Egy eszköz abban az esetben rövid lejáratú, ha:

- Várhatóan egyetlen üzleti cikluson belül a Csoport fel akarja azt használni, vagy értékesíteni kívánja
- Elsősorban kereskedési céllal tartja a Csoport
- Várhatóan a beszámolási időszakot követő 12 hónapon belül a Csoport vagy felhasználja, vagy értékesíti

vagy, ha

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

- pénzeszköz, vagy pénzeszköz-egyenértékes, kivéve, amennyiben az legalább a beszámoló fordulónapját követő 12 hónapig nem használható kötelezettségek kiegyenlítésére.

Minden más esetben az eszköz hosszú lejáratúnak minősül.

Egy kötelezettség abban az esetben rövid lejáratú, ha:

- Várhatóan egyetlen üzleti cikluson belül a Csoportnak ki kell azt fizetnie
- Elsősorban kereskedési céllal tartja a Csoport
- Várhatóan a beszámolási időszakot követő 12 hónapon belül a Csoportnak ki kell azt fizetnie

vagy, ha

- A Csoport nem rendelkezik olyan visszavonhatatlan joggal, amely lehetővé teszi a számára, hogy a kötelezettséget a beszámoló fordulónapját követően legalább 12 hónapig ne fizesse ki. Azon kötelezettségek besorolása, amelyek a másik fél választási joga szerint valamilyen tőkeinstrumentummal kiválhatók, ettől a tényről függetlenül.

2.23. Nyereségadók

Tárgyévi adó

A társasági adót az illetékes adóhatóságnak kell fizetni. Az adófizetés alapja az adózó vállalat számviteli profitjának adóalap-csökkentő és adóalap-növelő tételeivel korrigált adózás előtti eredménye.

Az egyéb nyereségadó kategóriába tartoznak bizonyos helyi (iparűzési adó) adónemek, amelyeket Magyarországon a vállalatok jellemzően az anyagköltségekkel, alvállalkozói teljesítésekkel és közvetített szolgáltatásaik költségével csökkentett nettó árbevételére vetnek ki.

Halasztott adó

A halasztott adókat a mérlegkötelezettség módszerét alkalmazva az eszközök és kötelezettségek konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő könyv szerinti értéke és a társasági adózás céljából kimutatott összegek között fennálló átmeneti különbségekre képezi a Csoport. Halasztott adót nem számol el abban az esetben, ha egy eszközt vagy kötelezettséget először ismer el a könyvekben egy olyan – nem akvizíciós – tranzakció keretében, amely nincs hatással sem a számviteli, sem az adózandó eredményre. A halasztott adókövetelés és adókötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és adókövetelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a további vihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető, kivéve az alábbi eseteket:

- Amikor a levonható időbeli eltéréshez kapcsolódó halasztott adó eszköz olyan, nem üzleti kombinációból származó eszköz vagy kötelezettség felvételéből keletkezik, amely a tranzakció időpontjában nem érinti sem a számviteli eredményt, sem az adóalapot; illetve
- Leányvállalatokba, társult és közös vezetésű vállalkozásokba történő befektetésekhez kapcsolódó levonható időbeli eltérések esetében halasztott adó eszköz csak olyan mértékig vehető fel, ameddig valószínűsíthető, hogy az előre látható jövőben az időbeli eltérések megfordulnak, és elegendő adóalapot képező nyereség áll rendelkezésre, amellyel szemben az időbeli eltérések érvényesíthetőek lesznek.

Halasztott adó kötelezettség kerül felvételre valamennyi adóalapot képező időbeli eltérés vonatkozásában, kivéve az alábbi eseteket:

- Amikor a halasztott adó kötelezettség goodwill, vagy olyan, nem üzleti kombinációból származó eszköz vagy kötelezettség felvételéből keletkezik, amely a tranzakció időpontjában nem érinti sem a számviteli eredményt, sem az adóalapot; illetve
- Leányvállalatokba, társult és közös vezetésű vállalkozásokba történő befektetésekhez kapcsolódó adóalapot képező időbeli eltérések esetében, ahol azok megfordulásának időpontja a Csoport által irányítható, és valószínű, hogy az előre látható jövőben az időbeli eltérések nem fordulnak meg.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban a mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadó csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni. A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban, vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

2.24. Mérlegben kívüli tételek

A függő kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatások részét képező pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során keletkeztek. Ezek a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznót megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A függő követelések nem szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatások részét képező pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerülnek.

2.25. Kritikus számviteli feltételezések és becslések

A vezetőség becsléseket és feltételezéseket fogalmaz meg a jövőre vonatkozóan. A korábbi tapasztalatokon és más tényezőkön – ideértve a jövőbeli eseményekkel kapcsolatos, adott körülmények között észszerűnek vélt várakozásokat is – alapuló becsléseket és döntéseket folyamatosan felülvizsgálja a Csoport. Az alábbiakban azon tételeket foglaltuk össze, amelyek lényeges becslésen alapulnak:

Telkek valós értékének a meghatározása

A telkeket a Csoport a valós értékükön mutatja be, a valós érték különbözetet a saját tőkében elszámolva. A Csoport telkeinek valós értékét - egy a Csoporttól független értékbecslő - az ESTON International Kft. (a továbbiakban: „ESTON”) által elvégzett értékbecslés határozta meg. További információkat a 3. és a 7. jegyzetek tartalmaznak.

A befektetési célú, befejezett, vagy még fejlesztés alatt álló ingatlanok valós értékének a meghatározása

A befektetési célú ingatlanokat a Csoport a valós értékükön mutatja be, a valós érték különbözetet az eredményben elszámolva. Az ingatlanok valós értékét a Csoport külső szakértő segítségével évente határozza meg. További információkat a 5. és a 7. jegyzetek tartalmaznak.

Megfelelő mértékű adóalapot képező nyereség realizálása, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető

Halasztott adókövetelés csak akkor vehető fel, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képező nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adókövetelés érvényesíthető.

3. Telkek

	Telkek beszerzési értéke	Telkek átértékelése	Telkek értéke összesen
2024. január 1.	14 303 340	6 116 660	20 420 000
Átsorolás készletbe	-1 314 875	-3 011 595	-4 326 470
Átértékelési különbözet	-	2 173 970	2 173 970
2024. december 31.	12 988 465	5 279 035	18 267 500
Átsorolás készletbe	-3 975 967	-4 625 689	-8 601 656
Átértékelési különbözet	-	6 509 156	6 509 156
2025. december 31.	9 012 498	7 162 502	16 175 000

4. Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések

	Saját használatú telkek	Saját használatú épületek	Műszaki gépek, berendezések	Egyéb berendezések	Egyéb járművek	Irodatechnikai berendezések	Összesen
<i>Bruttó érték</i>							
2024. január 1.	1 010 441	25 549 997	322 054	2 171 843	125 831	174 731	29 354 897
Növekedések	-	903 952	-	-	-	74 817	978 769
Csökkenések	-	-	-	-98 189	-	-	-98 189
Árfolyamváltozás hatása	-67 290	-1 718 448	-	-142 114	-	-	-1 927 852
2024. december 31.	943 151	24 735 501	322 054	1 931 540	125 831	249 548	28 307 624
Növekedések	-	13 069	-	-	-	178 892	191 961
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
Árfolyamváltozás hatása	60 421	1 584 638	-	152 988	-	15 987	1 814 034
2025. december 31.	1 003 572	26 333 208	322 054	2 084 528	125 831	444 427	30 313 619
<i>Valós érték különbözet</i>							
2024. január 1.	475 009	3 460 553	-	-	-	-	3 935 562
Növekedések	-	2 758 591	-	-	-	-	2 758 591
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
Árfolyamváltozás hatása	-31 633	-230 456	-	-	-	-	-262 089
2024. december 31.	443 376	5 988 688	-	-	-	-	6 432 064
Növekedések	-	5 035 866	-	-	-	-	5 035 866
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
Árfolyamváltozás hatása	28 404	386 885	-	-	-	-	415 289
2025. december 31.	471 780	11 411 439	-	-	-	-	11 883 218
<i>Halmozott értékcsökkenés</i>							
2024. január 1.	-	-	-243 900	-31 371	-95 882	-132 518	-503 671
Éves értékcsökkenés	-	-544 151	-24 452	-298 181	-8 920	-71 057	-946 761
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
2024. december 31.	-	-544 151	-268 352	-329 552	-104 802	-203 575	-1 450 432
Éves értékcsökkenés	-	-575 531	-16 247	-325 806	-11 920	-26 868	-956 372
Csökkenések	-	-	-	-	-	-	-
Árfolyamváltozás hatása	-	-82 661	-	-21 112	-	-27 833	-131 606
2025. december 31.	-	-1 202 343	-284 599	-676 470	-116 722	-258 276	-2 538 410
Nettó érték 2024 január 1.	1 485 450	29 010 550	78 154	2 140 472	29 949	42 213	32 786 788
Nettó érték 2024. december 31.	1 386 526	30 180 038	53 702	1 601 988	21 029	45 973	33 289 256
Nettó érték 2025. december 31.	1 475 352	36 542 303	37 455	1 408 058	9 109	186 150	39 658 427

A saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések között a BudaPart Barbus Kft-ben megvalósított szálloda, annak gépei, berendezései és felszerelései, valamint a Kopaszi Gát Zrt. és a Budapest Ballerus Kft. különféle berendezései és felszerelései szerepelnek.

5. Befektetési célú ingatlanok

A Csoport összes befektetési célú ingatlanja saját tulajdonában áll és az alábbi kategóriákba volt sorolható:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Befejezett befektetési célú ingatlanok	106 604 619	107 950 162
Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	21 528 699	13 733 253
Befektetési célú telkek valós értéken	13 084 000	15 982 500
Összesen	141 217 318	137 665 915

A befektetési célú ingatlanokra hitelfelvételi költségeket aktivált a Csoport, mind 2024-ben, mind 2025-ben. Az aktiválási ráta 5,75% volt 2025-ben (5,75% 2024-ban), értékük 2025. december 31-én 4.441.298 EUR (2024. december 31-én 3.866.106 EUR) volt.

A befektetési célú ingatlanok mozgását a következő táblázat foglalja össze:

	Jegyzet	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Befektetési telkek	Befektetési célú ingatlanok összesen
2024. január 1.		99 303 544	8 762 338	19 830 000	127 895 882
Beruházás		1 264 746	971 668	-	2 236 414
Bérleti díj mentes időszak módosítás		597 210	-	-	597 210
Átsorolás befejezett befektetési célú ingatlanba	5.2	1 353 518	-1 353 518	-	-
Átsorolás készletből	5.2, 8	-	5 826 009	-	5 826 009
Árfolyamkülönbözet		-607 131	-	-	-607 131
Valós érték átértékelés eredménnyel szemben		6 038 275	-	-3 847 500	2 190 775
Tértítés nélküli átadás	28	-	-473 244	-	-473 244
2024. december 31.		107 950 162	13 733 253	15 982 500	137 665 915
Beruházás		3 359 302	8 109 440	-	11 468 742
Bérleti díj mentes időszak módosítás		-192 284	-	-	-192 284
Átsorolás készletekből	5.2, 8	823 595	2 887 696	-	3 711 291
Átsorolás készletekbe	5.2, 8	-	-3 574 923	-	-3 574 923
Árfolyamkülönbözet		387 819	373 233	-	761 052
Valós érték átértékelés eredménnyel szemben		-5 723 975	-	-2 898 500	-8 622 475
2025. december 31		106 604 619	21 528 699	13 084 000	141 217 318

5.1 Befejezett befektetési célú ingatlanok

A Csoport befejezett befektetési célú ingatlanai a következőkből tevődtek össze:

	2025. december 31.	2024. december 31
Kopasz-gáton lévő vendéglátó egységek	5 667 099	5 343 035
Bpart Aspius Kft. irodaháza	63 590 000	67 000 000
BudaPart Silurus Kft. irodaháza	28 205 000	26 750 000
Lakóépületek aljában lévő üzletek, tárolók és parkolók	9 142 520	8 857 127
Összesen	106 604 619	107 950 162

A Kopaszi Gát Zrt. tulajdonában álló, a Kopaszi-gáton lévő vendéglátó egységek az alábbi tételekből álltak össze:

Kopaszi Gát Zrt.	Telkek bekerülési értéken	Egyéb építmények	Épületek	Valós érték átértékelés	Befektetési célú ingatlan
2024. január 1.	-	1 587 369	4 469 712	-1 449 958	4 607 123
Fejlesztés	-	-	285 273	-	285 273
Csökkenés	-	-	-	-	-
Valós érték különbözet	-	-	-	450 640	450 640
2024. december 31.	-	1 587 369	4 754 985	-999 319	5 343 035
Fejlesztés	-	-	-	-	-
Csökkenés	-	-	-24 686	-	-24 686
Valós érték különbözet	-	-	-	348 750	348 750
2025. december 31	-	1 587 369	4 730 299	-650 569	5 667 099

A Kopaszi Gát Zrt. befejezett befektetési ingatlanait a közparkként használt telkei és a rajtuk lévő épületek és felépítmények jelentik. Ezek magukban foglalják a Kopaszi-gát földnyelvet, a lágymányosi Duna-öblöt és az öböl mellett létesített közparkot, valamint a földnyelven lévő épületeket és felépítményeket, amelyeket a Társaság bérbé ad. A földnyelv, az öböl, illetve az öböl melletti közpark telkei forgalomképtelenek, amelyek ugyan a Csoport tulajdonában állnak, de amelyeket a Csoport nem értékesíthet, ezért ezen telkeknek mind a könyv szerinti, mind a valós értéke nulla.

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A Bpart Aspius Kft. tulajdonában álló irodaház az alábbi tételekből állt össze:

	Telek		Irodaház	Egyéb		Bérleti díj	Befejezett
	Telek	Telek		felszerelések	Valós érték		
Bpart Aspius Kft.	bekerülési	bekerülési	bekerülési	bekerülési	átértékelési	időszak	ingatlan
	értéke	érték	értéke	értéke	különbözet	módosítás	összesen
2024. január 1.	3 155 810	1 944 190	49 580 112	124 798	8 840 629	504 461	64 150 000
Növekedés	-	-	267 067	-	-	378 519	645 586
Valós érték különbözet	-	-	-	-	2 204 413	-	2 204 413
2024. december 31.	3 155 810	1 944 190	49 847 179	124 798	11 045 042	882 980	67 000 000
Növekedés	-	-	-	-	-	-	-
Csökkenés	-	-	-	-	-	-315 354	-315 354
Valós érték különbözet	-	-	-	-	-3 094 645	-	-3 094 645
2025. december 31.	3 155 810	1 944 190	49 847 179	124 798	7 950 397	567 626	63 590 000

A Bpart Aspius Kft. tulajdonában álló irodaház 2021. június 30-án kapta meg a használatbavételi engedélyt. Az addig fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanként nyilvántartott irodaház ezzel a dátummal sorolódott át a befejezett befektetési ingatlanok közé. A fordulónapon az irodaház jelentős része aláírt bérleti szerződéssel rendelkezett. Fordulónapon az irodaterületek 92%-a, míg fordulónapot követően valamennyi irodaterület bérbeadásra került.

A BudaPart Silurus Kft. tulajdonában álló irodaház az alábbi tételekből állt össze:

	Telek		Irodaház	Valós érték	Bérleti díj	Befejezett
	bekerülési	bekerülési				
BudaPart Silurus Kft.	értéke	értéke	értéke	különbözet	időszak	ingatlan
	értéke	értéke	értéke	különbözet	módosítás	összesen
2024. január 1.	1 094 915	20 873 239	1 448 210	83 636	23 500 000	
Növekedés	-	712 406	-	218 691	931 097	
Valós érték különbözet	-	-	-	2 318 903	-	2 318 903
2024. december 31.	1 094 915	21 585 645	3 767 113	302 327	26 750 000	
Növekedés	-	3 236 232	-	123 070	3 359 302	
Csökkenés	-	-	-	-	-	
Átsorolás	-17 063	-	17 063	-	-	
Valós érték különbözet	-	-	-	-1 904 303	-	-1 904 303
2025. december 31.	1 077 852	24 821 877	1 879 874	425 397	28 205 000	

A fordulónapon az irodaház az irodaterületek 100%-ára (2024-ben 95%-ára) rendelkezett aláírt bérleti szerződéssel.

A lakóépületek aljában lévő üzletek, tárolók és parkolók az alábbi tételekből álltak össze:

	Telkek		Épületek	Valós érték	Lakóépületekben
	bekerülési	bekerülési			
	értéke	értéke	értéke	különbözet	ingatlanok
	értéke	értéke	értéke	különbözet	összesen
2024. december 31.	580 394	4 815 032	3 461 701	8 857 127	
Növekedés	-	-	-	-	
Átsorolás készletekből	143 938	679 657	-	823 595	
Valós érték különbözet	-	-	-	-1 073 777	-1 073 777
Árfolyamkülönbözet	37 182	250 503	247 890	535 575	
2025. december 31.	761 514	5 745 192	2 635 814	9 142 520	

A BudaPart Ballerus Kft. kezeli a már kész társasházakban megmaradt üzlethelyiségek és a hozzá kapcsolódó parkolók, tárolók bérbeadását.

5.2 Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok

A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok mozgását a következő táblázat foglalja össze:

Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok	Kopaszi Gát Zrt.	BudaPart Tília Kft.	BudaPart Amarus Kft.	Összesen
2024. január 1.	7 079 849	1 682 489	-	8 762 338
Növekedés	827 395	144 273	-	971 668
Térítés nélküli átadás	-	-473 244	-	-473 244
Átsorolás készletekből	-	-	5 826 009	5 826 009
Átsorolás befejezett befektetési ingatlanok közé	-	-1 353 518	-	-1 353 518
2024. december 31	7 907 244	-	5 826 009	13 733 253
Növekedés	426 514	-	7 682 926	8 109 440
Átsorolás készletekből	8	-	2 887 696	2 887 696
Átsorolás készletbe	8	-3 574 923	-	-3 574 923
Árfolyamkülönbözet	-	-	373 233	373 233
2025. december 31	4 758 835	-	16 769 864	21 528 699

- A Kopaszi Gát Zrt.-ben nyilvántartott befejezetlen beruházások olyan infrastrukturális és közműberuházások, amelyek a tervezett további társasház és irodaprojektek megvalósításához szükségesek vagy még önálló projektcégre nem kiszervezett fejlesztés előkészítési kiadások. Ezeket a tételeket a Kopaszi Gát Zrt. vagy még nem számlázta át a már fejlesztés alatt álló projektcégekbe, vagy a kapcsolódó projekt még olyan fázisban van, hogy nincs még hozzá külön projektcég.
- A BudaPart Tília Kft. által fejlesztett lakóépület aljában lévő üzlethelyiségeket 2024 első félévében készültek el végleg, így át lettek sorolva a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok közül a befejezett befektetési ingatlanok közé.
- A BudaPart Amarus Kft. által eladásra fejlesztett irodaépületek aljában lévő üzlethelyiségek, amelyek a tervek szerint tartósan a Csoport tulajdonában lesznek és amelyeket bérbeadás útján kíván hasznosítani a Csoport 2024 év végén át lettek sorolva a készletek közül a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok közé. 2025-ben szerződésmódosítás keretében is újabb ingatlanokról döntöttek úgy a szerződő felek, hogy a Csoport tulajdonában maradnak, amelyeket a Csoport a jövőben bérbeadás útján kíván hasznosítani, így hasonlóan az előző évhez, ezek az ingatlanok is át lettek sorolva a készletek közül a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok közé.

5.3 Befektetési célú telkek

A Csoport befektetési célú valós értéken értékelt telkei a Kopaszi Gát Zrt. tulajdonában állnak.

	2025. december 31.	2024. december 31.
Kopaszi Gát Zrt. befektetési célú telkek könyv szerinti értéken	6 816 269	6 816 269
Valós értékre való átértékelés	6 267 731	9 166 231
Kopaszi Gát Zrt. befektetési célú telkek valós értéken	13 084 000	15 982 500

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

6. A valós érték hierarchia

Minden valós értéken bemutatott ingatlant a számára elérhető lehető legjobb módon hasznosít a Csoport. Minden valós értéket a Csoport külső ingatlanszakértő segítségével becslési eljárással, jelentős, objektíven nem megfigyelhető alapadatok alkalmazásával határozott meg, így ezek az értékek a hierarchiatáblázatban a 3. szinten szerepelnek.

2025. december 31	Megfigyelhető aktív piaci ár alkalmazásával meghatározott	Jelentős, objektíven megfigyelhető alapadatok alkalmazásával meghatározott	Jelentős, objektíven nem megfigyelhető alapadatok alkalmazásával meghatározott	Valós érték összesen	Saját tőkén keresztül az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt profittartalom	Eredményen keresztül elszámolt profittartalom	Eredmény- tartalékban elszámolt profittartalom
	1. szint	2. szint	3. szint				
Kopaszi Gát Zrt. iroda fejlesztési telkei	-	-	13 084 000	13 084 000	-	-2 898 500	9 166 231
Kopaszi Gát Zrt. bérbeadott épületei és építményei	-	-	5 667 099	5 667 099	-	348 750	-999 319
Bpart Aspius Kft. Befejezett irodaháza	-	-	63 590 000	63 590 000	-	-3 094 645	11 045 042
BudaPart Silurus Kft. Befejezett irodaháza	-	-	28 205 000	28 205 000	-	-1 904 303	3 767 115
BudaPart Tília Kft. Üzlethelyiségei	-	-	-	-	-	-396 929	396 929
BudaPart Ballerus Kft. Üzlethelyiségei	-	-	9 142 520	9 142 520	-	-676 848	3 520 280
Befektetési célú ingatlanok	-	-	119 688 619	119 688 619	-	-8 622 475	26 896 279
Kopaszi Gát Zrt. társasház fejlesztési telkei	-	-	16 175 000	16 175 000	7 162 502	-	-
Telkek	-	-	16 175 000	16 175 000	7 162 502	-	-
BudaPart Barbus Kft. szállodája	-	-	39 439 543	39 439 543	11 883 218	-	3 460 553
Saját használatú épületek	-	-	39 439 543	39 439 543	11 883 218	-	3 460 553
Valós értéken tartott eszközök összesen	-	-	175 303 162	175 303 162	19 045 720	-8 622 475	30 356 832

2024. december 31	Megfigyelhető aktív piaci ár alkalmazásával meghatározott	Jelentős, objektíven megfigyelhető alapadatok alkalmazásával meghatározott	Jelentős, objektíven nem megfigyelhető alapadatok alkalmazásával meghatározott	Valós érték összesen	Saját tőkén keresztül az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt profittartalom	Eredményen keresztül elszámolt profittartalom	Eredmény- tartalékban elszámolt profittartalom
	1. szint	2. szint	3. szint				
Kopaszi Gát Zrt. iroda fejlesztési telkei	-	-	15 982 500	15 982 500	-	-3 847 500	13 013 731
Kopaszi Gát Zrt. bérbeadott épületei és építményei	-	-	5 343 035	5 343 035	-	450 640	-1 449 958
Bpart Aspius Kft. befejezett irodaháza	-	-	67 000 000	67 000 000	-	2 204 413	8 840 629
BudaPart Silurus Kft. befejezett irodaháza	-	-	26 750 000	26 750 000	-	2 318 903	1 448 212
BudaPart Tília Kft. üzlethelyiségei	-	-	1 353 518	1 353 518	-	413 705	-16 776
BudaPart Ballerus Kft. üzlethelyiségei	-	-	4 041 908	4 041 908	-	650 614	2 869 666
Befektetési célú ingatlanok	-	-	120 470 961	120 470 961	-	2 190 775	24 705 504
Kopaszi Gát Zrt. társasház fejlesztési telkei	-	-	18 267 500	18 267 500	5 279 035	-	-
Telkek	-	-	18 267 500	18 267 500	5 279 035	-	-
BudaPart Barbus Kft. szállodája	-	-	33 163 452	33 163 452	6 432 064	-	3 460 553
Saját használatú épületek	-	-	33 163 452	33 163 452	6 432 064	-	3 460 553
Valós értéken tartott eszközök összesen	-	-	171 901 913	171 901 913	11 711 098	2 190 775	28 166 057

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

7. A valós érték meghatározására alkalmazott módszerek

A Csoport telkeinek és befektetési ingatlanainak valós értékét – egy a Csoporttól független értékbecslő – az ESTON által elvégzett értékbecslés határozta meg. Az ESTON értékbecslői az értékbecslők országos egyesületének tagjai, továbbá az ingatlanok értékbecslése terén megfelelő képzettséggel és tapasztalattal rendelkeznek.

7.1. Telkek valós értéke

A Csoport a fejlesztési telkeit aszerint bontja meg, hogy az adott telken bérbeadási célú iroda-, vagy potenciálisan társasház-fejlesztést tervez-e. Mind a két típusú telket valós értékükön mutatja be, de, míg az irodafejlesztési telkeket a befektetési ingatlanok között, addig a társasház fejlesztésre szánt telkeket a tárgyi eszközök között mutatja ki. Előbbiek valós érték különbözetét az eredményben, míg utóbbiakét a saját tőkében számolja el.

	2025. december 31.	2024. december 31.
<i>Beszerezési érték</i>		
Befektetési célú fejlesztési telkek	6 816 269	6 816 269
Társasház fejlesztési telkek	9 012 498	12 988 465
Telkek beszerzési értéke összesen	15 828 767	19 804 734
<i>Valós érték különbözet</i>		
Befektetési célú fejlesztési telkek	6 267 731	9 166 231
Társasház fejlesztési telkek	7 162 502	5 279 035
Telkek valós érték különbözete összesen	13 430 233	14 445 266
Befektetési célú fejlesztési telkek	13 084 000	15 982 500
Társasház fejlesztési telkek	16 175 000	18 267 500
Telkek valós értéke összesen	29 259 000	34 250 000

7.2. A telkek értékelése az alábbi feltételezések alapján készült:

- A Nemzetközi Értékbecslési Standardoknak is megfelelő értékbecslést a hasonló ingatlanok esetében a piaci összehasonlító és a maradványértékelési módszerek alkalmazásával végezte az értékbecslő, amely során a maradványértékelés módszer eredményét tekintette az ingatlanra érvényes becslült értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt.
 - A maradványértékelés során több feltételezéssel élt az értékbecslő, többek között a késztermék eladási árával, illetve a várható építési költségekkel. Az eladási ár becslésénél a jelenlegi tényleges értékesítési árakkal kalkuláltak, míg az építési költségek becslésénél az előző évi tényleges generálkivitellezői költségeket emelték meg átlagosan 15-18%-kal.
 - Az input adatokat a Kopaszi-gáton megvalósuló komplex ingatlanfejlesztés már elkészült projektjeinek adatait vette figyelembe, matematikai átlaguk alapján határozták meg. A benchmarkot a már elkészült öt társasház és egy irodafejlesztés összes tényadata (a valós költség és bevétel adatok) alapján képezte a szakértő. A modellekből kapott profittartalom összevetésére került a megvalósult projektek fajlagos profittartalmával.
- A fenti módszerrel az értékbecslő meghatározta
 - minden egyes irodafejlesztési, illetve társasházfejlesztési projektre jutó négyzetméterenkénti fajlagos profittartalmat; illetve
 - a fajlagos négyzetméter profittartalomtól a bruttó szint feletti ráépítési lehetőséggel szorozva meghatározta az egyes projektek teljes várható profitját.
- Az egyes projektek tervezett időbeli sorrendje alapján meghatározták a projektenként várható profit jelenértékét. Az értékelés során a fejlesztési telkek értékelését egyenként végezték el, aminek eredményeként megkapták a telekre építhető iroda bérbeadásából és a felépített lakások értékesítéséből realizálható profit tartalmát. A profittartalom a telek előkészítési, építési hard- és soft költségeinek, valamint a kialakuló termékek piaci értékesítésekor elérhető bevétel különbségeként értelmezhető. A megállapított becslült érték a teljes telekcsoport együttes értékét jelenti. Az ingatlancsoport együttes értéke felfogható úgy is, mint a következő 10 évben történő egyedi értékesítések jelenértéke.
- Az ingatlan értékbecslés főbb paraméterei a következők voltak a 2025. december 31-i értékbecslés folyamán:

Ingatlanok típusa:	Fejlesztési telkek
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi-gáton található, egy egységként kezelt ingatlanfejlesztési terület
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület (projekt telkek)	59 055 m ²
Fejlesztési potenciál	167 042 m ²
Vizsgált projektek száma:	8
Megvalósítási időhorizont:	4 év
Diszkontráta	6,4% - 8%

- Az ingatlan értékbecslés főbb paraméterei a következők voltak a 2024. december 31-i értékbecslés folyamán:

Ingatlanok típusa:	Fejlesztési telkek
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi-gáton található, egy egységként kezelt ingatlanfejlesztési terület
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület (projekt telkek)	70 861 m ²
Fejlesztési potenciál	204 231 m ²
Vizsgált projektek száma:	10
Megvalósítási időhorizont:	5 év

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Diszkontráta	7,5%
--------------	------

A telkek számának csökkenése 2025 és 2024 között abból fakad, hogy a Kopaszi Gát Zrt. két telket apportált 2025 folyamán a BudaPart Juniper Kft-be, valamint a BudaPart Iberis Kft.-be amelyek ezek után már nem a fejlesztési telkek között, hanem készletként, a fejlesztés alatt álló lakóépületek részeként mutat be.

7.3. A Bpart Aspius Kft. irodaházának valós értéke

A Bpart Aspius Kft. tulajdonában álló irodaház valós értéke a jövedelemtermelő képessége alapján került meghatározásra. Az alkalmazott értékelési megközelítés célja a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékének számszerűsítése volt, amely az eszköznek mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Az értékelés során a modell figyelembe vette a bérleti díjmentes időszakokat (rent free), a bérbeadáshoz kapcsolódó tulajdonosi hozzájárulásokat, valamint a fordulónapot követően induló bérleti szerződések főbb feltételeit. A számítás alapját az eszköz birtoklásából és használatából származó, jövőben várható vagyoni előnyök képezték, amelyeket a vizsgálat időpontjára vetítve határoztak meg. A költségekkel csökkentett nettó működési bevételből a 10 éves cash-flow módszer alkalmazásával határozták meg az ingatlan nettó jelenértékét. Az értékelés során alkalmazott nettó hozamráta 2025-ben 6,5% volt (2024-ben 6,2%). Megjegyzendő, hogy a feltüntetett hozamadatok nem a headline bérleti díjbevételekre, hanem a nettó működési egyenlegre kerültek vetítésre, ezért ezek a hozamok alacsonyabbak a piacon jellemzően publikált, headline bérleti díjbevételek alapján számítottak.

Az értékelés alapvetően az alábbi két fő paraméterre épült:

- A megkötött, rendelkezésre álló bérleti szerződések paramétereire (különösen a bérleti díjak és a szerződések időtartama), amelyek alapján a szerződéses időszakokra vonatkozóan a költségekkel csökkentett nettó működési bevételből direkt tőkésítés módszerével határozták meg az ingatlan értékét. A szerződéses periódus során az értékelés 100%-os kihasználtságot feltételezett.
- A szabad piaci hasznosítási időszakokra, amely azon időtartamokat foglalja magában, amelyekre az értékelés fordulónapján még nem áll rendelkezésre bérleti szerződés. Ezekre az időszakokra az ingatlan hosszú távon jellemző kihasználtsági szintjeivel (2025-ben 92%, 2024-ben 95%), valamint átlagos piaci bérleti díjakkal számoltak.

Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2025. december 31-i értékelés folyamán:

Értékelt vagyontárgy:	Irodaház
Hrsz:	4042/160
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	6 119 m ²
Összes bérbeadható terület:	19 764 m ²
Összes bérbeadható parkoló	103 garázs
Átlagos jellemző bérleti díj:	18,5 €/m ² /hó
Alkalmazott hozam (iroda):	6,5%

Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2024. december 31-i értékelés folyamán:

Értékelt vagyontárgy:	Irodaház
Hrsz:	4042/160
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	6 119 m ²
Összes bérbeadható terület:	19 764 m ²
Összes bérbeadható parkoló	103 garázs
Átlagos jellemző bérleti díj:	18,14 €/m ² /hó
Alkalmazott hozam (iroda):	6,2%

Az értékbecslő az alkalmazott hozamalapú értékelés eredményét piaci összehasonlító vizsgálattal is ellenőrizte, amely megerősítette a hozamszámítással meghatározott valós értéket.

7.4. A BudaPart Barbus Kft. és a BudaPart Silurus Kft. befektetési ingatlanainak valós értéke

Hotel

A szállodai ingatlan valós értékének meghatározása hozamalapú értékelési módszer alkalmazásával történt, a jövedelemtermelő képesség figyelembevételével. Az értékelés alapját az ingatlan üzemeltetéséből származó várható működési cash-flow képezte. A modell kialakítása során figyelembevételre kerültek a szálloda tényleges és várható működési paraméterei, különösen a kihasználtsági mutatók alakulása, az átlagos napi szobaár (ADR) változása, valamint a négycsillagos szállodákra jellemző bevételi és költségstruktúra. Az értékelés nem fejlesztési, illetve nem költségalapú megközelítésen alapult, hanem a meglévő, folyamatos üzemeltetés feltételezése mellett realizálható jövedelemtermelő képességet tükrözi. Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2025. december 31-i értékelés folyamán:

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Értékelt vagyontárgy:	Négycsillagos szálloda
Hrsz:	4042/158/A
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	2 580 m ²
Bruttó terület:	8 596 m ²
Szobák száma:	198 szoba
Egy szoba becsült értéke	221 467 EUR (85 353 535 Ft)
Alkalmazott hozam (szálloda):	6,7%

Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2024. december 31-i értékelés folyamán:

Értékelt vagyontárgy:	Négycsillagos szálloda
Hrsz:	4042/158
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	2 580 m ²
Bruttó terület:	8 596 m ²
Szobák száma:	198 szoba
Egy szoba becsült értéke	171 768 EUR (68 686 869 Ft)
Alkalmazott diszkont ráta (szálloda):	7,3%

Irodaház

Fordulónapon az irodaház az irodaterületek 100%-ára rendelkezett aláírt bérleti szerződéssel. Az irodaépület értékét hozamszámítással határozták meg, kiegészítő piaci ellenőrzéssel. A számításban a bérleti díjmentes időszakokat, a bérleti díjakat és bérleti szerződések feltételeit, az esetleges tulajdonosi hozzájárulásokat, valamint a fordulónap után induló bérleteket is figyelembe vette az értékelés. Az értékelés nem 10 éves diszkontált cash-flow (DCF) modellre épült, hanem direkt tőkésítéssel történt. Készítettek piaci összehasonlító vizsgálatot is, melynek eredménye megerősítette a hozamszámítás eredményét. Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2025. december 31-i értékelés folyamán:

Értékelt vagyontárgy:	Irodaház
Hrsz:	4042/158 /B
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	2 751 m ²
Összes bérbeadható terület:	8 869 m ²
Összes bérbeadható parkoló	177 garázs
Átlagos jellemző bérleti díj (iroda projekt):	18,4 €/hó/m ²
Alkalmazott hozam (iroda):	6,7%

Az értékelés főbb paraméterei a következők voltak a 2024. december 31-i értékelés folyamán:

Értékelt vagyontárgy:	Irodaház
Hrsz:	4042/158
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Földterület	2 751 m ²
Összes bérbeadható terület:	8 869 m ²
Összes bérbeadható parkoló	177 garázs
Átlagos jellemző bérleti díj (iroda projekt):	18,1 €/hó/m ²
Alkalmazott diszkont ráta (iroda):	6,5%

Az értékelés a hozadéki (maradvány) értékelés módszerével készült az ingatlanok várható bevételeinek és költségeinek számbavételével, a projekt kifizetésének valószínűsítésével, a várható hozam (megtérülés) mértéke és a tőkésítési ráta megválasztásával, amelyek alapján megbecsülték az ingatlan nettó jelentértékét.

7.5. A társasházakban megtartott, befektetési célú üzlethelyiségek, tárolók és parkolók valós értéke

Ebbe az eszközcsoportba a már elkészült társasházi épületek aljában elhelyezkedő üzlethelyiségek, valamint a hozzájuk tartozó parkolóhelyek és tárolók tartoznak. Az ingatlanok társasházi alapító okirattal rendelkeznek, az egyes egységek önálló társasházi albetétek formájában kerültek kialakításra. Az értékelés során az értékelés figyelembe vette, hogy:

- A BudaPart városnegyed üzlethelyiségeinek bérlői köre továbbra is alakulóban van, ugyanakkor a szolgáltatói mix fokozatosan stabilizálódik. Tekintettel arra, hogy a kivitelezés alatt álló irodaépületek jelentős részében nem terveznek új üzlethelyiségeket, a meglévő egységek potenciális vásárlóköre várhatóan tovább bővül, ami középtávon kedvezően hat az üzlethelyiségek kihasználtságára és jövedelemtermelő képességére.

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

- Az üzlethelyiségek valós értékének meghatározása a jövedelemtermelő képesség alapján történt. Az alkalmazott hozamalapú megközelítés célja a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzáramok jelenértékének számszerűsítése volt, amely az eszközök üzleti befektetésként értelmezett értékét fejezi ki. Az értékelés alapját az eszközök birtoklásából és használatából származó, jövőben várható vagyoni előnyök képezték, amelyeket a vizsgálat időpontjára vetítve határoztak meg. A költségekkel csökkentett nettó működési bevételekből 10 éves cash-flow modell alkalmazásával határozták meg az üzlethelyiségek nettó jelenértékét. Az alkalmazott hozamráta a nettó működési eredményre került vetítésre, nem pedig a headline bérleti díjbevétele, ezért az így meghatározott hozamszint alacsonyabb a piacon jellemzően publikált, headline alapú hozamrátnál.
- Az üzlethelyiségek értékelése során a számítás alapvetően az alábbi két fő paraméteren nyugodott:
 - A már megkötött, rendelkezésre álló bérleti szerződések paraméterein, különösen a bérleti díjakon és a szerződések időtartamán. Ezek alapján a szerződéses időszakokra vonatkozóan a költségekkel csökkentett nettó működési bevételből, direkt tőkésítés módszerével határozták meg az értéket, a szerződéses periódus alatt 100%-os kihasználtság feltételezése mellett.
 - A szabadpiaci hasznosítási időszakokon, amelyek azon időtartamokat foglalják magukban, amelyekre az értékelés fordulónapján még nem állt rendelkezésre bérleti szerződés. Ezekre az időszakokra az ingatlanokra jellemző hosszú távú kihasználtsági szintekkel és becsült piaci bérleti díjakkal számoltak.
- A parkolóhelyek és tárolók valós értékének meghatározása összehasonlító piaci módszer alkalmazásával történt. Az összehasonlítás során az adott társasházakban korábban ténylegesen értékesített parkolóhelyek és tárolók eladási árait vették figyelembe, és azok átlagértékei alapján határozták meg az egyes egységek valós értékét.
- Az alkalmazott hozamalapú értékelés eredményét az értékbecslő piaci összehasonlító vizsgálattal is ellenőrizte, amely összhangban állt a hozamszámítás alapján meghatározott valós értékekkel.

7.6. Kopaszi Gát Zrt. bérbeadott épületeinek és építményeinek valós értéke

Az ebbe a csoportba tartozó ingatlanok a Kopaszi-gát felépítményes, bérbeadással hasznosított részei. Az épületek nagyrészt bérbe adtak, egy kisebb részük kiadásra vár. Funkciójuk vendéglátó, csónakház, iroda. Több étterem és egy rendezvényközpont kapott itt helyet, a terület a fővárosiak egyik népszerű rekreációs célpontja, illetve itt működik az egyik budapesti vízrendőr állomás, valamint egy evezősklub.

Az értékelés a hozam alapú módszerrel történt az ingatlanok jövedelemtermelő képessége alapján figyelembe véve egyedi jellegüket. Az értékbecslés során az értékbecslő figyelembe vette, hogy

- A Kopaszi-gát vendéglátóhelyiségei közül az elmúlt évben több újra ki lett adva, így az árbevétel jelentősen növekedett az előző évhez képest.
- A Kopaszi-gát parkja rendszeres filmforgatások és egyéb események helyszíne, így jelentős az épületekhez nem köthető bérleti díj bevétel is.
- A Kopaszi-gát ingatlanfejlesztés még zajlik, így még alakulóban van az a szolgáltatói mix, ami majd a végleges bérleti állománya lesz a negyednek. A kivitelezés alatt álló hat irodaépületnek köszönhetően várhatóan jelentősen bővül a vásárlószám, így a középtávú kilátások javulnak.

Ellenőrzésképp piaci összehasonlítást végzett az értékbecslő és megállapítása szerint a módszerek eredményei nagyságrendileg megerősítették egymást.

A Kopaszi Gát Zrt. bérbeadott épületeinek és építményeinek 2025. december 31-i értékelése az alábbi feltételezések alapján készült:

Ingatlanok típusa:	Bérbeadott ingatlanok és felépítmények a Gát területén
Az ingatlanok elhelyezkedése:	Budapest –Dombóvári út, Budafoki út, Hengermalom út, Duna folyam közötti fejlesztési terület
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület:	4 282 m ² a felépítmények alatt telek 293 744 m ² park, vízfelület
Felépítmények száma:	16 db (A gáton lévő egységek tekintetében az előző riportban 18 egység került nyilvántartásra. A P6–7–8 egységek egy bérlő részére, együttesen kerültek bérbeadásra, ezért egy soron kerültek értékelésre.)
Felépítmények nettó területe	4 282 m ²
Teraszterületek:	7 744 m ²
Átlagos bérleti díj:	továbbra is széles skálán mozog, 4.22 €/hó/m ² és 33 €/hó/m ² között
Hozam:	Jellemző hozamráta: 8,0% - 15% az ingatlan jellegétől és a bérleti szerződés paraméterein alapján

A Kopaszi Gát Kft. bérbeadott épületeinek és építményeinek 2024. december 31-i értékelése az alábbi feltételezések alapján készült:

Ingatlanok típusa:	Bérbeadott ingatlanok és felépítmények
Az ingatlanok elhelyezkedése:	a Budapest XI. kerület, Kopaszi Gát Zrt. felépítményes, bérbeadással hasznosított részei
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni arányok:	1/1
Földterület:	4 282 m ² a felépítmények alatt telek 293 744 m ² park, vízfelület
Felépítmények száma:	18 db
Felépítmények nettó területe	4 282 m ²
Teraszok nettó területe:	6 333 m ²
Átlagos bérleti díj:	a jellemző díjtartomány 16-30 €/m ² /hó
Hozam	Jellemző hozamráta: 8,5% - 12% az ingatlan jellegétől és a bérleti szerződés paraméterein alapján

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

7.7. Valós értékek érzékenysége

Telkek valós értékének érzékenysége

Budapest XI. kerület, Budafoki, Dombóvári út, Hengermalom utca és a Duna között fekvő fejlesztési telekcsoport esetében az érzékenységvizsgálatba bevont tényezők a lakásárak, építési költségek, valamint a projektek sorrendje és az ütemek megvalósítási ideje voltak. Az átlag lakásárak +/- 5%-os megváltozása változatlan építési költségek mellett a telekárak +/- 25%-os változását okozták változatlan profitarány figyelembevétele mellett. Ugyanakkor, ha a lakásárak és az építési költségek párhuzamosan változnak +/- 5%-kal a telekárak változása 2,73-3,42% közötti intervallumban marad. A projektek sorozatánál alkalmazott 7,5 %-os ráta +/- 1%-os módosítását vizsgáltuk. A számítások eredménye a következő intervallumban változott: az elvárt hozam 1%-os csökkenése 1%-kal emeli az értéket. Ugyanakkor, ha a befektetési kockázatok 1%-kal nőnek, az érték -1,3 %-kal csökken. Az intervallum azért szűkebb, mert a telkek jelentős részén megindult a fejlesztés, így a projektsor időintervalluma is lerövidült 10-ről 5 évre. A nem beépíthető telekcsoport értékére nem készített az értékbecslő érzékenységvizsgálatot, mivel a paraméterek széles változtatása esetén sem gondolja, hogy a telekcsoport pozitív értéket képvisel.

A Kopaszi-gáton lévő bérbeadott épületek és építmények valós értékének érzékenysége

Az öböl körül a Kopaszi-gáton és az öböl mellett épült többségében bérbeadott felépítmények értéke az elvárt hozam és a kihasználtság arányában szűkebb intervallumban változhatnak. Az ingatlancsoport átlagos hozama 8,8% 19 bérleti szerződéssel rendelkező üzlethelyiség adatai alapján (8,8 % 2024-ben). Az érzékenységi számítások szerint, a kihasználtság 10%-os növelése az üzlethelyiség, étterem értéket 11-13%-kal növeli továbbra is. A kihasználtság, elvárt hozam és az átlagos bérleti díj nem tekinthetők független piaci paramétereknek, kismértékű változásaik egymás értékmódosító hatását csökkenthetik, így a számítás megbízhatóságát elfogadható tartományban tartják.

A társasházakban megtartott, befektetési célú üzlethelyiségek, tárolók és parkolók valós értéke

Az értékesített lakóépületek földszintjén elhelyezkedő, részben bérbeadott üzlethelyiségek és ezekhez tartozó parkolóhelyek és tárolók értékének rugalmasságára a gáton fekvő üzlethelyiségek vizsgálatához hasonló számítást végeztünk. A kihasználtság 10%-os növelése az értéket 13,2%-kal növeli. Az elvárt hozam fél százalékos csökkentése az érték 6,18%-os növekedését okozza, míg az elvárt hozam fél százalékos növekedése az érték 6,94%-os csökkenését okozza. A kihasználtság, elvárt hozam és az átlagos bérleti díj nem tekinthetők független piaci paramétereknek, kismértékű változásaik egymás értékmódosító hatását csökkenthetik, így a számítás megbízhatóságát elfogadható tartományban befolyásolják.

8. Készletek

Készleteken az értékesítésre szánt kulcsrakész ingatlanokat (lakások, parkolók, tárolók), illetve a társasházakban lévő üzlethelyiségek, vagy a még folyamatban lévő, értékesítésre szánt ingatlanfejlesztéseket tartja nyilván a Társaság, amelyek összefoglalva a következők:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Kulcsrakész értékesítendő ingatlanok	2 460 291	8 206 241
Fejlesztés alatt álló értékesítésre készített irodaházak	443 595 612	197 995 031
Fejlesztés alatt álló értékesítésre készített társasházi ingatlanok	72 609 946	20 901 627
Szállodai készletek	419 077	406 619
Készleten lévő értékesítendő ingatlanok	519 084 926	227 509 518

A fejlesztés alatt álló, értékesítésre készített irodaházak a BudaPart Amarus Kft. által fejlesztett irodaházak, amelyek kivitelezése 2025 során folytatódott. A készleten lévő értékesítésre készített ingatlanok mozgását az alábbi táblázat foglalja össze:

	Jegyzet	Kulcsrakész értékesítendő ingatlanok	Fejlesztés alatt álló, értékesítésre készített irodaházak	Fejlesztés alatt álló, értékesítésre készített társasházi ingatlanok	Vásárolt szállodai készletek	Készletek összesen
2024. január 1		31 805 386	93 700 394	31 516 806	360 981	157 383 567
Fejlesztés		-	115 552 810	19 584 318	-	135 137 128
Vásárlás		-	-	-	3 774 532	3 774 532
Térítés nélküli átadás		-29 893	-	-	-	-29 893
Átsorolás fejlesztés alatt álló befejezettbe		32 427 102	-	-32 427 102	-	-
Átsorolás fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanok közé		-	-5 826 009	-	-	-5 826 009
Átsorolás telkekből		-	-	4 326 470	-	4 326 470
Értékesítés/felhasználás		-54 677 463	-	-	-3 728 894	-58 406 357
Árfolyamhatás		-1 318 891	-5 432 163	-2 098 866	-	-8 849 920
2024. december 31.		8 206 241	197 995 031	20 901 627	406 619	227 509 518
Fejlesztés		-	241 605 389	32 740 661	-	274 346 050
Vásárlás		-	-	-	12 459	12 459
Átsorolás készletből befejezett befektetési ingatlanok közé	8	-823 595	-	-	-	-823 595
Átsorolás befejezetlen befektetési ingatlanok közül	5.2	-	-	3 574 923	-	3 574 923
Átsorolás		-	-5 452 053	5 452 053	-	-
Átsorolás fejlesztés alatt álló beruházási ingatlanok közé	5.2	-	-2 887 696	-	-	-2 887 696
Értékvesztés		-336 692	-	-	-	-336 692
Átsorolás telkekből	3	-	-	8 601 656	-	8 601 656
Értékesítés/felhasználás		-4 927 913	-	-	-	-4 927 913
Árfolyamhatás		342 249	12 334 940	1 339 027	-	14 016 216
2025. december 31		2 460 291	443 595 612	72 609 947	419 078	519 084 926

A kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások szerves részét képezi.

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

9. Fedezetül szolgáló eszközök

A Csoport elkészült, illetve fejlesztés alatt álló ingatlanjain az adott projektet finanszírozó bankok javára az alábbi biztosítékok állnak fenn 2025. december 31-én:

Bpart Aspius Kft. (Hitelező: KH)	BudaPart Barbus Kft (Hitelező: MFB)	BudaPart Silurus Kft (Hitelező: MFB)	BudaPart Juniper Kft. (Hitelező: OTP Bank)	BudaPart Amarus Kft. (Jogosult: Magyar Állam)
Ingtatlan jelzálogjog	Ingtatlan jelzálogjog	Ingtatlan jelzálogjog	Ingtatlan jelzálogjog	Ingtatlan jelzálogjog
Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Bankgarancia*
Bankszámla zálogjog	Ingó jelzálogjog	Ingó jelzálogjog	Bankszámla zálogjog	Anyavállalati kezesség
Üzletrészt terhelő zálogjog	Bankszámla zálogjog	Bankszámla zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog	
Tulajdonosi kötelezettségvállalás	Üzletrészt terhelő zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog	Tulajdonosi kötelezettségvállalás	
	Tulajdonosi kötelezettségvállalás	Tulajdonosi kötelezettségvállalás	Garancia szerződés	
	Készfizető kezesség	Készfizető kezesség		
	Garancia szerződés	Garancia szerződés		

Banki hiteleink fedezetére a hiteleket felvevő társaságok a következő fedezeteket nyújtották 2024. december 31-én:

Bpart Aspius Kft. (Hitelező: KH)	BudaPart Barbus Kft (Hitelező: MFB)	BudaPart Silurus Kft (Hitelező: MFB)	BudaPart Kerria Kft. (Hitelező: OTP Bank)	BPart Lucius Kft. (BudaPart Kerria Kft OTP hiteléhez kapcsolódó zálogjogok)	BudaPart Carassius Kft. (BudaPart Kerria Kft. OTP hiteléhez kapcsolódó zálogjogok)	BudaPart Amarus Kft. (Jogosult: Magyar Állam)
Ingtatlan jelzálogjog	Ingtatlan jelzálogjog	Ingtatlan jelzálogjog	Ingtatlan jelzálogjog	Ingtatlan jelzálogjog	Ingtatlan jelzálogjog	Ingtatlan jelzálogjog
Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Követelés zálogjog	Anyavállalati kezesség
Bankszámla zálogjog	Ingó jelzálogjog	Ingó jelzálogjog	Bankszámla zálogjog	Bankszámla zálogjog	Bankszámla zálogjog	
Üzletrészt terhelő zálogjog	Bankszámla zálogjog	Bankszámla zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog			
Tulajdonosi kötelezettségvállalás	Üzletrészt terhelő zálogjog	Üzletrészt terhelő zálogjog	Tulajdonosi kötelezettségvállalás			
	Tulajdonosi kötelezettségvállalás	Tulajdonosi kötelezettségvállalás	Garancia szerződés			
	Készfizető kezesség	Készfizető kezesség				
	Garancia szerződés	Garancia szerződés				

10. Vevő- és lízingkövetelések

	2025. december 31.	2024. december 31.
Vevő és lízingkövetelések harmadik felektől	964 606	2 069 153
Vevő és lízing követelések harmadik felektől – értékvesztés	-16 225	-43 141
Összesen:	948 381	2 026 012

A Csoportnak nincsen a teljes vevőkövetelés állomány 10%-át meghaladó vevője. A Csoport tevékenységéből fakadóan a befejezett befektetési ingatlanoknak több kisebb bérlője, illetve az eladott társasházi ingatlanoknak több, elsősorban magánszemély vevője van. A vevői követelések lejáratú szerkezete a következő:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Nem lejárt	509 008	1 104 673
> 30 nap késedelem	126 941	378 584
31-90 nap késedelem	190 990	270 876
91-180 nap késedelem	58 299	147 399
	28 450	76
181-360 nap késedelem	34 693	760
360 < nap késedelem	34 693	47 720
Összesen:	948 381	2 026 012

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

11. Adókövetelések

	2025.	2024.
	december 31.	december 31.
Társasági adó	520 948	701 910
Innovációs járulék	25 271	14 424
Helyi iparűzési adó	839 056	100 326
Összesen	1 385 275	816 660

12. Szerződés-kötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek

	2025.	2024.
	december 31	december 31
BudaPart Kerria Kft.	196 891	62 000
BudaPart Juniper Kft.	88 960	-
Összesen	285 851	62 000

A szerződés-kötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek között azokat az előszerződéssel eladott, még fejlesztés alatt álló társasházi egységek elhatárolt, közvetlen értékesítési költségeit mutatjuk ki, amelyek már részlegesen kifizetett vételárát bevételként elszámolni még nem tudjuk és amelyeket a vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek között mutatunk ki a fejlesztés elkészültéig és a kész társasházi egységek birtokbaadásáig.

13. Adott előlegek

	2025.	2024.
	december 31.	december 31.
Szállítóknak adott előlegek	17 911	127 847
Irodafejlesztésre szállítóknak adott előlegek	3 077	24 941
Összesen	20 988	152 788

2025 folyamán az irodafejlesztések haladtak előre és a szállítók elvégezték a szerződéses munkáikat, melyeket kiszámláztak és amelyek értéke beépült a fejlesztés alatt álló értékesítésre készített irodaházak értékébe.

14. Egyéb követelések

	2025.	2024.
	december 31.	december 31.
Elszámoló számla fedezetkezelővel	21 811 651	15 424 303
Adott kaució	4 626	4 381
Működési költségek elhatárolása	398 504	260 638
Általános forgalmi adó követelés	2 183 792	886 525
Egyéb adókövetelés	-	3 730
Egyéb	1 349 896	501 469
Összesen	25 748 469	17 081 046

Az egyéb követelések vegyesen tartalmaznak pénzügyi és nem pénzügyi eszközöket. A pénzügyi eszközök összefoglaló táblázata a 33. jegyzetben szerepel.

15. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

	2025.	2024.
	december 31.	december 31.
Házipénztár	894	1 186
Bankszámlák	243 071 009	129 396 809
Korlátozott felhasználású bankszámlák	3 056 618	3 612 797
Összesen	246 128 521	133 010 792

A korlátozott felhasználású számlákon a vevőkkel kötött szerződések alapján a kulcsrakész ingatlanokra vételár előlegként, vagy foglalóként kapott összegek vannak addig, amíg a fejlesztést finanszírozó bank hitelét az adott projektársaság vissza nem fizette.

16. Kötvénykötelezettség

16.1. Kötvénykibocsátás

A Kopaszi Gát Zrt. 2022. január 31-én a Növekedési Kötvényprogram keretében 34.450 millió forint (84.005.950 EUR) névértékű kötvényt bocsátott ki további növekedésének finanszírozásához, amellyel stabil forrást biztosít a Csoport már folyamatban lévő, és jövőbeni beruházásaihoz is. A Kopaszi Gát Zrt. a bevont forrást részben EXIM Bank Zrt.-től felvett, illetve tulajdonosi hitelei refinanszírozására fordította, melynek eredményeképpen a hitelek és kölcsönök összege csökkent, valamint növekedett Csoport kötvényekkel kapcsolatos kötelezettsége a mérlegben. A kötvények 2022. április 27-én bevezetésre kerültek az BÉT Xbond piacra. A kötvény fő paramétereit a következő táblázat foglalja össze:

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Értékpapír megnevezése	KOPASZI 2032 Kötvény
Értékpapír kibocsátója	Kopaszi Gát Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Értékpapír Típus	Névre szóló
Értékpapír előállítási módja	Dematerializált
Értékpapírkód (ISIN)	HU0000361308
Kijelzés módja (Ticker)	KOP2032
Értékpapír névértéke	50 000 000 HUF
Bevezetett értékpapír mennyisége (db)	689
Bevezetési Nap	2022. ápr. 27.
Első Kereskedési Nap	2022. ápr. 27.
Kötésegység	1
Kereskedés pénzneme	%
Kereskedési idő	Xbond ÁÜSZ III. Könyv 9. fejezetében meghatározottak szerint.
Bevezetési Ár	100,7085
Futamidő	10 év
Kibocsátás napja	2022. jan. 31.
Lejárat napja	2032. jan. 31.
Kamatozás fajtája	Fix
Kamatozás mértéke	5,75%
Kamatfizetési időpontok	Évente, január 31.
Tőketörlesztés	2027-től 2031-ig évente a tőke 10%-10%-a, 2032-ben a tőke 50%-a

16.2. Kötvénykötelezettség

	2025. december 31.	2024. december 31.
Kötvény - tőketartozás	89 387 649	84 005 950
Kötvény - kamattartozás	4 540 062	4 559 047
Kötvényamortizáció	392 142	454 344
Kötvény - kezdeti valós érték különbözet	-3 302 376	-3 136 099
Kötvénykötelezettségek	91 017 477	85 883 242

A kötvénykötelezettség meghatározásához a Kopaszi Gát Zrt. az effektív kamatláb módszerét alkalmazza. Az alkalmazott effektív kamatláb 6.25%.

17. Hitelek és kölcsönök

	2025. december 31.	2024. december 31.
Bankhitelek	60 705 554	78 218 834
Tulajdonosi kölcsön	-	12 080 198
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	60 705 554	90 299 032
Bankhitelek	20 979 028	2 205 725
Tulajdonosi kölcsön	-	305 367
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	20 979 028	2 511 092
Bankhitelek összesen	81 684 582	80 424 559
Tulajdonosi kölcsönök összesen	-	12 385 565
Hitelek és kölcsönök összesen	81 684 582	92 810 124

A Csoport vezetősége elemezte az egyes leányvállalatok lehetséges finanszírozási igényeinek időzítését, jellegét és mértékét, és úgy véli, hogy a rendelkezésre álló készpénz, valamint a várható működési pénzáram elegendő lesz a csoport működőtőke-célokra vonatkozó várható készpénzigényének finanszírozására, amely a mérlegfordulónaptól számított legalább tizenkét hónap. A likviditási kockázatokra és a tőkekezelési folyamatokra vonatkozó részleteket a 37. jegyzet tartalmazza.

17.1. Beruházási és fejlesztési bankhitelek

A Csoport a következő hosszú lejáratú beruházási és fejlesztési bankhitelekkel rendelkezik:

	Bpart Aspius Kft. beruházási hitel	BudaPart Barbus Kft. Beruházási hitel	BudaPart Silurus Kft. Beruházási hitel	BudaPart Lucius Kft. Beruházási hitel	BudaPart Carassius Kft. Beruházási hitel	BudaPart Kerria Kft. Beruházási hitel	BudaPart Juniper Kft. Beruházási hitel	BudaPart Kerria Kft. Projekt hitel	Összesen
Folyósítási deviza	EUR	EUR	EUR	HUF	HUF	HUF	HUF	HUF	
Lejárat	2033.09.30	2033.12.17	2026.12.16	2025.05.31	2025.05.31	2026.12.31	2028.09.29	2026.12.31	
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	
<i>Bruttó</i>									
2024. január 1.	42 399 199	19 208 859	-	23 064 962	22 687 309	-	-	-	107 360 329
Folyósítás	-	2 584 318	291 706	-	-	5 442 291	-	-	8 318 315
Törlesztés	-	-	-	-23 064 962	-22 687 309	-	-	-	-45 752 271
Árfolyamkülönbözet	-	24 842	-	-	-	-	-	-	24 842
Átsorolás rövid lejáratú hitelek közé	-1 251 969	-952 573	10 665 661	-	-	-	-	-	8 461 119
2024. december 31.	41 147 230	20 865 446	10 957 367	-	-	5 442 291	-	-	78 412 334
Folyósítás	-	-	6 601 877	-	-	4 428 177	1 556 824	14 519 493	27 106 371
Törlesztés	-	-1 405 248	-	-	-	-10 219 119	-	-14 519 493	-26 143 860
Árfolyamkülönbözet	-	1 336 710	-	-	-	348 651	-	-	1 685 361
Átsorolás rövid lejáratú hitelek közül/(közé)	-1 322 261	-1 306 522	-17 559 244	-	-	-	-	-	-20 188 027
2025. december 31	39 824 969	19 490 386	-	-	-	-	1 556 824	-	60 872 179
<i>Hitel felvételi költségek</i>									
2024. január 1.	-215 000	-	-	-	-	-	-	-	-215 000
Új hitelfelvételi költség	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Éves amortizáció	21 500	-	-	-	-	-	-	-	21 500
2024. december 31.	-193 500	-	-	-	-	-	-	-	-193 500
Új hitelfelvételi költség	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Éves amortizáció	26 875	-	-	-	-	-	-	-	26 875
2025. december 31	-166 625	-	-	-	-	-	-	-	-166 625
<i>Nettó</i>									
2024. január 1.	42 184 199	19 208 859	-	23 064 962	22 687 309	-	-	-	107 145 329
2024. december 31.	40 953 730	20 865 446	10 957 367	-	-	5 442 291	-	-	78 218 834
2025. december 31	39 658 344	19 490 386	-	-	-	-	1 556 824	-	60 705 554

- A táblázatban felsorolt bankhitelek évi kamatlába bázis kamat + 2,25% és 2,45% között mozog, a fixált bankhitelek esetében pedig 6,41% között.
- A Bpart Aspius Kft. az előírt kovenánsokat teljesítette.
- A BudaPart Kerria Kft 2026. december 18-án, a lejáratú idő vége előtt visszafizette a beruházási hiteleit.
- A BudaPart Juniper Kft. 2025 végén lakóingatlan-fejlesztés finanszírozására beruházási hitelt vett fel, melynek lejáratú 2028.
- A BudaPart Silurus Kft. beruházási hitele a fordulónapon kevesebb, mint egy éves lejáratú miatt át lett sorolva a rövid lejáratú hitelek közé. A fordulónapot követően a BudaPart Silurus Kft. és a BudaPart Barbus Kft. bankhitelei kiváltásra kerültek hosszú lejáratú bankhitellel.
- A biztosítékkal fedezett hitelek meghatározott beruházási projektekhez lettek igénybe véve, melyekre a biztosítékokat a finanszírozott eszközök jelentik.

A beruházási hitelek törlesztőrészeleteinek az esedékességét a következő tábla foglalja össze 2025. december 31-én:

Esedékesség	Jegyzet	Éven belül esedékes				Teljes fennálló hitel	
		2027	2028	2029	2030-		
K&H Zrt. - Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft.	(a)	1 322 261	1 396 500	1 474 905	1 557 714	35 395 850	41 147 230
MFB Zrt. - Beruházási hitel - BudaPart Barbus Kft.	40 (a)	1 306 522	1 356 832	1 409 187	1 463 666	15 260 702	20 796 908
MFB Zrt. -Beruházási hitel - BudaPart Silurus Kft.	40 (a)	17 559 244	-	-	-	-	17 559 244
MFB Zrt. -Beruházási hitel - BudaPart Juniper Kft.		-	-	-	-	1 556 824	1 556 824
Összesen	(a)	20 188 027	2 753 332	2 884 092	3 021 380	52 213 376	81 060 206

A beruházási hitelek törlesztőrészeleteinek az esedékességét a következő tábla foglalja össze 2024. december 31-én:

Esedékesség	Jegyzet	Éven belül esedékes				Teljes fennálló hitel	
		2026	2027	2028	2029-		
K&H Zrt - Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft.	(a)	1 251 969	1 322 261	1 396 500	1 474 905	36 953 564	42 399 199
MFB Zrt - Beruházási hitel - BudaPart Barbus Kft.	(a)	952 573	1 306 522	1 356 832	1 409 187	16 792 906	21 818 019
MFB Zrt. -Beruházási hitel - BudaPart Silurus Kft.		-	10 957 367	-	-	-	10 957 367
OTP Bank Nyrt. -Beruházási hitel - BudaPart Kerria Kft.		-	5 442 291	-	-	-	5 442 291
Összesen	(a)	2 204 542	18 956 661	2 677 548	2 804 082	51 769 501	78 412 334

(a) Az éven belül esedékes törlesztőrészeleteket a rövid lejáratú bankhitelek között mutattuk ki.

A tulajdonostól kapott kölcsön az alábbiak szerint változott 2025 és 2024 folyamán:

Sinus Zrt.	Tőke	Elhatárolt kamat	Összesen
2024. január 1.	19 080 198	634 789	19 714 987
Törlesztés	-7 000 000	-	-7 000 000
Kamatfizetés	-	-1 338 298	-1 338 298
Időszaki kamat	-	1 008 876	1 008 876
2024. december 31.	12 080 198	305 367	12 385 565
Törlesztés	-12 080 198	-	-12 080 198
Kamatfizetés	-	-810 807	-810 807
Időszaki kamat	-	505 440	505 440
2025. december 31.	-	-	-

A tulajdonostól kapott kölcsön rövid, illetve hosszú távú besorolása a következő volt:

	2025. december 31.	2024. december 31
Hosszú lejárat	-	12 080 198
Rövid lejárat	-	305 367
Sinus Zrt.-től kapott kölcsön összesen	-	12 385 565

A tulajdonostól kapott kölcsönt a Kopaszi Gát Zrt. lejárat előtt teljes mértékben visszafizette 2025. július 10-én.

17.2. Finanszírozási tevékenységhez tartozó kötelezettségek változása

	2025. január 1.	Pénzáramok	Egyéb mozgások	Átsorolás hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek között	2025. december 31.
Hosszú lejáratú bankhitelek	78 025 334	962 511	1 905 736	-20 188 027	60 705 554
Hosszú lejáratú tulajdonosi kölcsön	12 080 198	-12 080 198	-	-	-
Rövid lejáratú bankhitelek	2 205 725	-1 886 292	471 568	20 188 027	20 979 028
Rövid lejáratú tulajdonosi kölcsön	305 367	-810 807	505 440	-	-
Finanszírozást nyújtó kötelezettségek összesen	92 616 624	-13 814 786	2 882 744	-	81 684 582

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	2024. január 1.	Pénzáramok	Egyéb mozgások	Átsorolás hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek között	2024. december 31.
Hosszú lejáratú bankhitelek	106 930 328	-37 433 956	67 843	8 461 119	78 025 334
Hosszú lejáratú tulajdonosi kölcsön	19 080 198	-7 000 000	-	-	12 080 198
Rövid lejáratú bankhitelek	11 786 275	-1 119 431	-	-8 461 119	2 205 725
Rövid lejáratú tulajdonosi kölcsön	634 789	-1 618 489	1 289 067	-	305 367
Finanszírozást nyújtó kötelezettségek összesen	138 431 590	-47 171 876	1 356 910	-	92 616 624

Az fenti táblázatokban az egyéb mozgások árfolyamkülönbszetekből és elhatárolt fizetendő kamatokból állnak.

18. Rövid lejáratú bankhitelek

A Csoport a rövid lejáratú bankhitelek között az alábbi tételeket mutatta ki:

	Folyósítási deviza	2025. december 31.	2024. december 31.
MFB Zrt. - Beruházási hitel - BudaPart Barbus Kft.	EUR	1 306 522	952 573
K&H Zrt. - Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft. - tőke	EUR	1 641 694	1 251 969
K&H Zrt. - Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft. - kamat	EUR	471 568	-
MFB Zrt. - Beruházási hitel -BudaPart Silurus Kft. *	EUR	17 559 244	-
Unicredit Zrt. - Folyószámlahitel - BudaPart Amarus Kft.	HUF	-	1 103
MBH Zrt. - Folyószámlahitel - BudaPart Amarus Kft.	HUF	-	80
Összesen		20 979 028	2 205 725

*A BudaPart Silurus Kft. beruházási hitele 2026.12.16-án lejár.

A Csoport rövid távú bankhitelei az alábbiak szerint alakultak:

	K&H Zrt.- Refinanszírozási hitel - Bpart Aspius Kft. - kamat	MFB Zrt. - Beruházási hitel - BudaPart Silurus Kft.	MFB Zrt. - forgóeszköz- hitel - BudaPart Barbus Kft.	MFB Zrt. - Beruházási hitel - BudaPart Barbus Kft.	Unicredit Zrt. - folyószámla hitel - BudaPart Amarus Kft.	MBH Zrt. - folyószámla hitel - BudaPart Amarus Kft.	Összesen
2024. január 1.	1 156 218	9 415 696	300 000	914 361	-	-	11 786 275
Átsorolás hosszú lejáratú kötelezettségek közül	1 251 969	-10 665 661	-	951 488	-	-	-8 462 204
Felvétel	-	1 249 965	-	-	1 103	80	1 251 148
Törlesztés	-1 156 218	-	-300 000	-913 276	-	-	-2 369 494
2024. december 31.	1 251 969	-	-	952 573	1 103	80	2 205 725
Átsorolás hosszú lejáratú kötelezettségek közül	1 322 261	17 559 244	-	1 306 522	-	-	20 188 027
Kamatelhatárolás	471 568	-	-	-	-	-	471 568
Törlesztés	-932 536	-	-	-952 573	-1 103	-80	-1 886 292
2025. december 31	2 113 262	17 559 244	-	1 306 522	-	-	20 979 028

19. Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek

A vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek a vevőktől a kulcsrakész ingatlanok adásvételére vonatkozó szerződésben foglalt fizetési feltételek szerint a következőket tartalmazzák:

- A vevőktől kapott regisztrációs díjak, amelyek az adás-vételi előszerződés alapján vagy beleszámítanak a vissza nem térítendő foglalóba, vagy annak megfizetése után a vevőnek visszajárnak
- A vevőktől kapott vissza nem térítendő foglalók, amelyek a kulcsrakész ingatlanok adásvételére vonatkozó vételi szándékot biztosítják és amelyek a vételár megfizetett részletének minősülnek az ingatlan átadásának napján. Ezek biztosítékot jelentenek a Csoport számára arra az esetre, ha a vevő időközben visszalépne az ügylettől. Amennyiben ez a helyzet állna elő, akkor a foglaló összegére a vevő nem jogosult. Az általános szerződéses feltételek szerint a szerződés aláírásakor, szerződéstípustól függően - 10% -20% foglalót kell fizetni.
- A vevőktől a kulcsrakész ingatlanok adásvételére vonatkozó szerződésben rögzített fizetési ütemezés szerint kapott, visszafizetendő vételár részletfizetések, amelyek a vételár megfizetett részleteinek minősülnek az ingatlan átadásának napján.

A vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek az alábbi társasházak fejlesztésével kapcsolatban álltak fenn:

	BudaPart Kerria Kft.	BudaPart Juniper Kft.	BudaPart Tilia Kft.	BudaPart Carassius Kft.	BudaPart Lucius Kft.	BudaPart Amarus Kft.	Összesen
2024. január 1.	-	-	-	24 983 301	9 217 433	133 235 801	167 436 535
Új befizetés	3 494 512	-	500 439	19 746 657	34 678 833	68 056 887	126 477 329
Elismerés árbevételeként	-	-	-500 440	-42 552 977	-41 849 070	-	-84 902 487
Árfolyamhatás	-	-	-	-1 663 766	-613 836	-8 872 857	-11 150 459
2024. december 31.	3 494 512	-	-	513 215	1 433 360	192 419 832	197 860 918
Új befizetés	21 185 923	5 268 251	28 547	1 651 452	6 009 965	373 213 840	407 357 979
Elismerés árbevételeként	-	-	-28 547	-2 165 336	-7 530 486	-	-9 724 369
Árfolyamhatás	223 870	-	-	32 878	91 826	12 327 051	12 675 625
2025. december 31	24 904 305	5 268 251	-	32 209	4 665	577 960 724	608 170 154

20. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2025. december 31.	2024. december 31.
Éven túli garanciális visszatartások	383 590	268 702
NKP kötvény prémium érték éven túli lejáratú része	1 932 410	2 108 980
Összesen	2 316 000	2 377 682

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek az alábbi tételeket tartalmazzák:

- Az NKP kötvények prémium értékét, amelyet a kötvény 10 éves futamideje alatt időarányosan számolunk el a kamatbevételekkel szemben és amelyek rövid lejáratú részét az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között mutatjuk be.
- A garanciális visszatartásokat, amelyek a kivitelezési szerződések alapján garanciális célokra visszatartott beruházói szállítói tartozásokat foglalják magukban a garanciális időszak – jellemzően 1-3 év – lejártáig. A garanciális visszatartások következő évben lejáró, éven belül esedékes részleteit az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között mutatjuk ki.

21. Céltartalékok

	Hosszú lejáratú céltartalék	Rövid lejáratú céltartalék	Összesen
2024. január 1.	113 359	14 940	128 299
Képzés	-	-	-
Feloldás	-113 359	-	-113 359
2024. december 31.	-	14 940	14 940
Képzés	-	-	-
Feloldás	29	-14 940	-14 940
2025. december 31	-	-	-

A Kopaszi Gát Zrt. 2021-ben 113.359 EUR összegben képzett céltartalékot veszélyes hulladék elszállításával kapcsolatos kötelezettségekre, amelyet a hosszú távú kötelezettségek között mutatott ki, majd 2024-ben feloldott, miután eleget tett ezirányú kötelezettségeinek. Továbbá 14.940 EUR értékben vállalkozónak kifizetett előleg fedezetére képzett céltartalékkal rendelkezett, amelyet 2025 folyamán feloldott.

22. Szállítók

	2025. december 31.	2024. december 31.
Harmadik fél szállítók	15 653 555	11 484 019
Összesen	15 653 555	11 484 019

23. Adófizetési kötelezettségek

	2025. december 31.	2024. december 31.
Társasági adó	364 627	2 626 924
Helyi iparüzési adó	128 845	1 059 804
Innovációs járulék	39 620	166 649
Összesen	533 092	3 853 377

24. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2025.	2024.
	december 31.	december 31.
Elhatárolt működési költségek	329 977	319 393
Elhatárolt bérleti díjak	938 284	1 229 576
Kapott előlegek	13 118	36 423
Bérek és járulékok	114 932	116 754
Egyéb adók és járulékok	1 508 322	222 576
Garanciális visszatartások	383 589	268 702
NKP Kötvény kibocsátási differenciából adódó költségelhatárolás	392 142	351 497
Összesen	3 680 364	2 544 921

Az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek vegyesen tartalmaznak pénzügyi és nem pénzügyi kötelezettségeket. A pénzügyi kötelezettségek összefoglaló táblázata a 33. jegyzetben szerepel.

25. Bérleti díjak és a vevői szerződésekből származó bevétel

		2025.	2024.
Számlázott bérleti díj	(a)	7 143 481	5 482 810
Bérleti díjmentes időszakok miatti módosítás	(b)	-192 284	597 210
Bérleti díj		6 951 197	6 080 020
Szolgáltatási díj	(c)	4 436 659	3 414 882
Bérlemények egyedi kialakítási díja	(d)	462 207	558 926
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	(e)	9 724 369	84 902 487
Ügyfelekkel kötött szerződésekből származó bevétel		14 623 235	88 876 295
Szállodai szolgáltatás bevételei	(f)	6 672 799	5 706 148
Bérleti díjak, ügyfelekkel kötött szerződések és szállodai szolgáltatások bevétele		28 247 231	100 662 463

(a) A Csoport már befejezett, működő, bérbeadott befektetési ingatlanaiból származó bérleti díjak. Ezek a Kopaszi Gát különböző létesítményei, illetve a Bpart Aspius Kft. és a BudaPart Silurus Kft. irodaházainak, valamint a BudaPart Ballerus Kft. üzlethelyiségeinek, parkolóinak és tárolóinak bérleti díjai. A pénzügyi kimutatások elkészítéséig ismertté vált, már megkötött bérleti szerződések alapján a Csoport nem diszkontált bérleti díjai várhatóan a következőképpen fognak alakulni a következő 5 évben:

	2026-ban	2-5. évben	6-10. évben
	esedékes éves	várható	várható bérleti díj*
	bérleti díjak	bérleti díj	
Kopaszi Gát Zrt. éttermei és egyéb egységei	724 341	2 659 062	796 715
Bpart Aspius Kft. irodaház	4 473 949	15 427 112	2 734 773
BudaPart Silurus Kft. irodaház	1 775 899	6 493 420	3 376 230
Társasházak alján lévő üzlethelyiségek	612 874	1 977 187	758 472
Összesen	6 862 722	23 897 719	6 869 475

*Az 6-10 évben várható bérleti díjak szegmensbe a már meglévő, határozatlan idejű szerződéseket, illetve a 2031 után lejáró határozott idejű szerződéseket soroltuk be.

- (b) A bérbeadott ingatlanok bérlőinek ösztönzőként adott bérleti díj mentes időszak miatti elhatárolások, illetve azok feloldása.
(c) A bérbeadott ingatlanokkal kapcsolatos különböző szolgáltatások díjai, jellemzően a tovább számlázott közműköltségek, illetve az ingatlanok fenntartásával, karbantartásával, illetve a bérlők által igényelt egyéb szolgáltatásokkal kapcsolatos díjak.
(d) A Bpart Aspius Kft. és a BudaPart Silurus Kft. irodaházai bérebevett területeinek egyedi kialakítási díjai a bérlők kívánságainak megfelelően.
(e) Nem volt a Csoportnak olyan vevője, amely a kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevételek több, mint 10%-át generálta volna.
(f) A BudaPart Barbus Kft. által birtokolt szálloda bevételei.

26. Nettó bérleti díj

	2025.	2024.
Bérleti díj	6 951 197	6 080 020
Szolgáltatási díj	4 436 659	3 414 882
Bérlemények egyedi kialakítási díja	462 207	558 926
Bérbeadással kapcsolatos bevételek	11 850 063	10 053 828
Szolgáltatási díjak költsége	-4 012 777	-3 059 021
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-400 848	-628 772
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-4 413 625	-3 687 793
Nettó bérleti díj	7 436 438	6 366 035

27. Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek

	<u>2025.</u>	<u>2024.</u>
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-400 848	-628 772
Karbantartás	-1 011 520	-5 214
Szolgáltatási díjak költsége	-2 672 104	-3 012 183
Ingtatlan üzemeltetés	-329 153	-41 623
Bérbeadással kapcsolatos közvetlen költségek	-4 413 625	-3 687 792

28. Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések nyeresége

	<u>2025.</u>	<u>2024.</u>
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	9 724 369	84 902 487
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	-4 927 913	-54 580 151
Kulcsrakész ingatlanok értékvesztése	-336 692	-
Kulcsrakész ingatlanok eladásának nyeresége	4 459 764	30 322 336
Tértítés mentesen átadott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	-	-503 137
Eladott infrastruktúrafejlesztés nyeresége	-	-503 137
Egyéb ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos bevételek és költségek	-924 851	-696 670
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége	3 534 913	29 122 529

(a) A Csoport 2024. évi bevételei elsősorban a BudaPart Carassius Kft, illetve a BPart Lucius Kft. által fejlesztett társasházak eladott egységeiből származtak. A BudaPart Carassius Kft. által fejlesztett társasház 2023. év végén kapta meg a használati engedélyt, így a tényleges átadások 2024 elején kezdődtek meg, így az ezekből származó bevételt 2024 folyamán tudta a társaság elismerni. A BPart Lucius Kft. által fejlesztett társasház 2024. februárjában kapta meg a használatbavételi engedélyt és utána tudta az átadásokat megkezdeni. A 2025. évi bevételek forrását a korábbi projektekből fennmaradó ingatlanegységek értékesítése jelentette.

29. Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek

	<u>2025.</u>	<u>2024.</u>
Közvetítői díj	408 628	192 851
Veszélyes hulladék céltartalék feloldás	21 -	113 359
Egyéb céltartalék feloldás	21 14 940	-
Behajthatatlan követelések visszairása	28 526	8 876
Egyéb projekt költségek	-1 412 598	-988 187
Nettó infrastruktúra és projekt ráfordítás	-1 369 132	-865 952
Megtérített kötbér	47 425	6 533
Fizetett kötbér	-11 772	-30 102
Nettó kötbér bevétel	35 653	-23 569
Összesen	-924 851	-696 670

30. Szállodai szolgáltatások eredménye

	<u>2025.</u>	<u>2024.</u>
Szállodai szolgáltatások bevételei	6 672 799	5 706 148
Közműdíjak	-414 811	-647 927
Bérek és járulékok	-1 248 069	-1 185 560
Étel és ital alapanyagok	-332 518	-341 977
Egyéb anyagköltség	-148 828	-292 576
Takarítás és üzemeltetési díj	-427 405	-459 451
Egyéb szolgáltatások	-1 456 929	-988 480
Szállodai szolgáltatások közvetlen költségei*	-4 028 560	-3 915 971
Szállodai szolgáltatások eredménye	2 644 239	1 790 177

* Az egyéb szolgáltatások a Radisson üzemeltetési költségeket, turisztikai költségeket, toborzási költségeket és egyéb kiegészítő szolgáltatásokat foglalnak magukban.

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

31. Adminisztrációs költségek

	<u>2025.</u>	<u>2024.</u>
Szakértői díj	-358 031	-561 740
Adók	-1 169 002	-1 032 493
Követelések értékvesztése	-54 328	-51 341
Audit és egyéb könyvelési díjak	-252 422	-249 258
Jogi költségek	-119 902	-148 762
Bérek és járulékok	-1 165 400	-1 114 680
Biztosítás	-86 183	-83 540
Egyéb	-297 050	-1 037 636
Adminisztrációs költségek	-3 502 318	-4 279 450

32. Pénzügyi eredmény

	<u>2025.</u>	<u>2024.</u>
Kamatbevétel	9 683 946	10 352 651
Realizált árfolyamnyereség	3 663 932	600 444
Nem realizált árfolyamnyereség	1 955 255	1 558 935
Pénzügyi bevétel	15 303 133	12 512 030
Kamatráfordítás	-8 153 657	-9 910 782
Realizált árfolyamvesztés	-402 261	-6 569 468
Pénzügyi ráfordítás	-8 555 918	-16 480 250
Pénzügyi eredmény	6 747 215	-3 968 220
Nettó realizált árfolyampozíció:	3 261 671	-5 969 024
Nettó nem realizált árfolyampozíció:	1 955 255	1 558 935
Nettó árfolyampozíció összesen	5 216 926	-4 410 089

A cash-flow kimutatásban bemutatott fizetett kamat és a kamatráfördítés közötti különbség a fejlesztés alatt álló készletekre és a fejlesztés alatt álló befektetési ingatlanokra aktivált kamatból adódik.

33. Pénzügyi instrumentumok valós és könyv szerinti értéke

A Csoport pénzügyi instrumentumai könyv szerinti értéken és valós értéken a következők 2025. és 2024. év végén:

	Könyv szerinti érték		Valós érték	
	<u>2025.12.31</u>	<u>2024.12.31</u>	<u>2025.12.31</u>	<u>2024.12.31</u>
Vevők	948 381	2 026 012	948 381	2 026 012
Pénzeszközök	246 128 521	133 010 792	246 128 521	133 010 792
Összesen	247 076 902	135 036 804	247 076 902	135 036 804
Kötvénykötelezettségek	91 017 477	85 883 242	81 208 705	80 658 625
Hosszútávú bankhitelek	48 625 356	78 218 834	48 625 356	78 218 834
Tulajdonosi kölcsönök	-	12 080 198	-	12 080 198
Egyéb hosszútávú kötelezettségek	2 316 000	2 377 682	2 316 000	2 377 682
Rövid távú bankhitelek	20 979 028	2 205 725	20 979 028	2 205 725
Rövid távú tulajdonosi kölcsönök	-	305 367	-	305 367
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	608 170 154	197 860 918	608 170 154	197 860 918
Szállítók	15 653 555	11 484 019	15 653 555	11 484 019
Egyéb rövidtávú kötelezettségek	1 714 015	1 849 775	1 714 015	1 849 775
Összesen	788 475 585	392 265 760	778 666 813	387 041 143

- A vezetőség úgy ítéli meg, hogy a pénzeszközök és rövid lejáratú bankbetétek, a vevők, a szállítók, a banki folyószámlahitelek, valamint az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek könyv szerinti értéke – tekintettel a rövid futamidejűkre - közelíti a valós értéküket, lényeges eltérés a könyv szerinti értékükhöz képest nincs.
- A Csoport rövid távú bankhitelei részben változó kamatozásúak, ezért a piaci változásokat folyamatosan követi a kamatláb változása, így a referenciakamatláb változásában tükröződik a valós érték változása is, ezért lényeges eltérés a könyv szerinti és a valós értékük között nincs.
- A kötvénykötelezettség 10 éves futamidejű és fix 5,75% kamatozású, ezért a jelenlegi magas kamatokkal működő piaci környezetben a valós értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke.
- A Csoport hosszú távú bankhitelei részben fix, részben változó kamatozásúak, ezért ezek esetében a piaci változásokat részben követi a kamatláb változása. Figyelembe véve a Csoport iparági és kockázati pozícióját a Csoport úgy ítéli meg, hogy nem változik a kockázati besorolás a hitelek futamideje alatt, így az effektív kamatláb a referencia kamatszint változásán keresztül tükröződik. Ezek alapján mutatta be a Csoport úgy, hogy bankhitelei könyv szerinti értéke megegyezik a valós értékkel.

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

- A vevőkkel szembeni szerződéses kötelezettségek a kulcsrakész ingatlanokra kötött adás-vételi szerződések alapján a vevők által befizetett foglalók, illetve vételárreszletek. A foglalók a vételár 20%-át teszik ki és maximum két évig maradnak a Csoporttagok könyveiben az adásvételi szerződés megkötésétől a kulcsrakész ingatlanok átadásáig. A vételár nagyobb részét – 80%-át – kitevő vételárelőlegeket a szerződések szerint a kulcsrakész ingatlanok átadását megelőző néhány hónapban kell a vevőknek megfizetnie. E tények következtében az időtényező nem jelentős, így a valós érték közelíti a könyv szerinti értékhez.

34. Nyereségadók

A nyereségadókból fakadó követelések és adókötelezettségek a következőképpen alakultak:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Nyereségadó követelések:	1 385 275	816 660
Nyereségadó kötelezettségek:	-533 092	-3 853 377
Nyereségadók nettó egyenlege	852 183	-3 036 717

	2025. december 31.	2024. december 31.
Halasztott adó követelés	738 542	118 634
Halasztott adó kötelezettség	-3 233 082	-2 630 098
Nettó halasztott adó összesen	-2 494 540	-2 511 464

A jövedelemadó a 2025. és 2024. december 31-én végződő évekre az alábbi elemekből áll:

	2025.	2024.
Társasági adó	1 614 662	3 087 901
Helyi iparüzési adó	567 101	1 251 251
Innovációs járulék	85 059	144 350
Halasztott nyereségadó	-588 455	-346 566
Jövedelemadók összesen	1 678 367	4 136 936

A Csoportot az adóhatóság rendszeresen ellenőrzi. A Csoport folyamatosan figyelemmel kíséri az adótörvény változásokat, pénzügyi kimutatásait a vonatkozó adójogszabályokkal összhangban vezeti.

A halasztott adóeszközök és adókötelezettségek 2025. év végi egyenlege a következő tételeket tartalmazza:

	Mérleg		2025. december 31.		
	2025. december 31.	2024. december 31.	Eredmény- kimutatás	Egyéb átfogyó jövedelem	Halasztott adóváltozás összesen
Adóalapban figyelembe nem vehető céltartalék	-1 460	-216	-1 244	-	-1 244
Fel nem használt elhatárolt veszteség	2 162 786	2 024 412	138 374	-	138 374
Elhatárolt kötvény árfolyamnyereség	-728 426	-800 060	71 635	-	71 635
Befektetési ingatlanok és telkek valós érték módosítása	-2 176 519	-2 849 676	673 157	-	673 157
Telkek valós érték változása ártértékelési tartalékkal szemben	-644 625	-475 113	-	-169 512	-169 512
Épületek valós érték változása ártértékelési tartalékkal szemben	-717 406	-248 273	-	-469 133	-469 133
Egyéb:	-388 890	-162 538	27 646	-	27 646
Nettó halasztott adó összesen	-2 494 540	-2 511 464	909 568	-638 645	270 923
					Deviza átváltási különbözet: -253 998
					Nettó halasztott adóváltozás összesen: 16 924

A halasztott adóeszközök és adókötelezettségek 2024. év végi egyenlege a következő tételeket tartalmazza:

	Mérleg		2024. december 31.		
	2024. december 31.	2023. december 31.	Eredmény- kimutatás	Egyéb átfogó jövedelem	Halasztott adóváltozás összesen
Adóalapban figyelembe nem vehető céltartalék	-216	-	-216	-	-216
Fel nem használt elhatárolt veszteség	2 024 412	1 298 304	726 108	-	726 108
Elhatárolt kötvény árfolyamnyereség	-800 060	-626 921	-173 139	-	-173 139
Befektetési ingatlanok és telkek valós érték módosítása	-2 849 676	-2 615 843	-233 833	-	-233 833
Telkek valós érték változása átértékelési tartalékkal szemben	-475 113	-550 498	-	75 385	75 385
Épületek valós érték változása átértékelési tartalékkal szemben	-248 273	-	-	-248 273	-248 273
Egyéb:	-162 538	-209 855	27 646	-	27 646
Nettó halasztott adó összesen	-2 511 464	-2 704 814	346 566	-172 888	173 679
			Deviza átváltási különbözet:		19 672
			Nettó halasztott adóváltozás összesen:		177 674

A beszámolási pénznemre történő átszámítás miatti átváltási különbözet abból fakad, hogy a pénzügyi kimutatások pénznemére való átváltáskor a mérlegtételeket az év végi MNB árfolyamon, míg az eredménytégeket az éves MNB átlagárfolyamon váltja át a Csoport.

A Csoport a következő, eddig még fel nem használt elhatárolt veszteségekkel rendelkezett 2025. december 31-én:

	Elhatárolt veszteség	Halasztott adó hatás
Nem felhasználható összesen:	722 011	64 981
<i>Felhasználhatóság lejárata:</i>		
2026	2 740 625	246 656
2027	4 000 613	360 055
2028	7 189 948	647 095
2029	7 059 868	635 388
2030	4 395 119	395 561
Felhasználható összesen	25 386 173	2 284 756
Összesen:	26 108 184	2 349 737

A Csoport a következő, eddig még fel nem használt elhatárolt veszteségekkel rendelkezett 2024. december 31-én:

	Elhatárolt veszteség	Halasztott adó hatás
Nem felhasználható összesen:	205 765	18 519
<i>Felhasználhatóság lejárata:</i>		
2025	472 777	42 550
2026	2 575 622	231 806
2027	3 759 161	338 324
2028	6 734 210	606 079
2029	9 428 389	848 555
Felhasználható összesen	22 970 158	2 067 314
Összesen:	23 175 923	2 085 833

A Magyarországon érvényes 9%-os társasági adókulccsal számított és a tényleges adókötelezettség közötti különbség bemutatása:

	2025. december 31.	2024. december 31.
Adózás előtti eredmény	6 649 377	30 191 541
Magyarországon érvényes társasági adókulcs:	9%	9%
Társasági adó 9%-os adókulccsal számolva	598 444	2 717 239
<i>Módosító tételek:</i>		
Helyi iparüzési adó	567 101	1 251 251
Innovációs adó	85 058	144 350
Le nem vonható költségek:	-1 592	43 659
Minimum-adókulcs alkalmazása	-3 919	-230 473
Egyéb módosító tételek	433 275	210 910
Módosító tételek összesen:	1 079 923	1 419 697
Jövedelemadók összesen:	1 678 367	4 136 936
Tényleges adókulcs:	25%	14%

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

35. Tranzakciók kapcsolt felekkel

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott ügyletek piaci alapon jönnek létre. A kapcsolt felek közötti ügyletek során alkalmazott ár megfelel a jogszabályokban lefektetett elvek szerinti szokásos piaci áraknak. Az árképzés megfelel az OECD Irányelveknek a szokásos piaci feltételeknek megfelelően.

35.1. Tulajdonostól kapott kölcsön

A Constellation Hungary S.A. részesedésének megvásárlásával egyidejűleg a Sinus Investment Zrt. átvállalta a Constellation Hungary S.A. által korábban önerő, illetve infrastruktúra fejlesztés és projektelőkészítés céljából a Csoport rendelkezésre bocsátott, hosszú lejáratú tulajdonosi kölcsönt. A kölcsön EUR-ban denominált, kamata 8%. A kölcsön és kamatai 2025 folyamán teljes mértékben vissza lettek fizetve. További részleteket a „17.1 Beruházási és fejlesztési bankhitelek” jegyzet tartalmaz.

36. Szegmens információ

A Csoport tagjai kizárólag Magyarországon működnek, ezért földrajzi szegmensek megállapítása nem volt szükséges. Üzletági alapon 2023-tól az alábbi négy szegmens határozta meg a Csoport:

- **Eladásra fejlesztett lakóingatlan (korábban: társasház) fejlesztési és értékesítési szegmens.** Ide tartoznak a társasházfejlesztéssel foglalkozó projektcégek (BudaPart Albellus Kft., BudaPart Stellata Kft., Bpart Gavia Kft., Bpart Tower Kft., BudaPart Ballerus Kft., BPart Lucius Kft., BudaPart Carassius Kft., BudaPart Tilia Kft., BudaPart BudaPart Kerria Kft., BudaPart Juniper Kft. és a BudaPart Iberis Kft.), valamint az anyavállalat, a Kopaszi Gát Zrt. lakóingatlanok és ezek infrastruktúra fejlesztéséhez sorolható tételei.
- **Eladásra fejlesztett irodaház szegmens.** Végfelhasználók részére történő irodaház fejlesztési tevékenység. Ide tartozik a BudaPart Amarus Kft. tevékenysége.
- **Szálloda-üzemeltetési szegmens.** Ide tartozik a BudaPart Barbus Kft. tevékenysége, amely jelenleg a BudaParton található Radisson hotelt működteti. A szálloda fejlesztési szakaszában az ide tartozó tételek a „irodaház, szálloda és üzlethelyiség fejlesztési, bérbeadási, illetve értékesítési” szegmensbe tartoztak, a szálloda működésbe állásával azonban önálló, új szegmensként mutatjuk be ezt a tevékenységet.
- **Bérbeadásra fejlesztett ingatlan szegmens.** Az ebbe a szegmensbe tartozó tételek korábban a Irodaház, szálloda és üzlethelyiség fejlesztési, bérbeadási, illetve értékesítési szegmensben voltak bemutatva. Ide tartoznak a már kész irodaházak üzemeltetésével foglalkozó projektcégek (Bpart Aspius Kft., BudaPart Silurus Kft.), valamint az anyavállalat, a Kopaszi Gát Zrt. iroda és ezek infrastruktúra fejlesztéséhez sorolható tételei és magán a Kopaszi-gáton lévő bérbeadásra fejlesztett különféle bérbeadó ingatlanok, valamint a társasházi projektek aljában lévő üzlethelyiségek és a hozzájuk tartozó parkolók és tárolóhelyiségek, amelyeket a Csoport hosszú távon meg kíván tartani és bérbeadás útján hasznosítani.
- **Fel nem osztott szegmens.** Az anyavállalat – a Kopaszi Gát Zrt. – egyik szegmenshez se sorolható, általános tételei – mint például a hosszú lejáratú az egyes fejlesztésekhez nem dedikált kötvénykötelezettsége, vagy a Csoport általános adminisztrációjával kapcsolatos tételek – a fel nem osztott kategóriába kerültek.
- A Csoport struktúrájából fakadóan (minden fejlesztés külön projektcégekben van) nincsenek lényeges szegmensek közötti tranzakciók a Csoporton belül.

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2025. december 31.	Eladásra fejlesztett lakóingatlan	Eladásra fejlesztett irodaház	Szálloda	Bérbeadásra fejlesztett ingatlan	Fel nem osztott	Összesen
Immateriális javak	-	-	5 495	3 363	-	8 857
Telkek	16 175 000	-	-	-	-	16 175 000
Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések	2 811	-	39 439 544	216 073	-	39 658 427
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	141 217 318	-	141 217 318
Halasztott adó követelés	51 397	-	-	687 145	-	738 542
Befektetett eszközök összesen	16 229 207	-	39 445 038	142 123 898	-	197 798 144
Készletek	73 840 256	444 825 593	419 077	-	-	519 084 926
Vevők	86 814	-	118 670	742 896	-	948 381
Adókövetelések	1 374 462	-	-	10 813	-	1 385 275
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	285 851	-	-	-	-	285 851
Adott előlegek	184	3 077	17 465	263	-	20 988
Egyéb követelések	3 690 957	21 635 492	102 343	319 676	-	25 748 468
Pénzeszközök és pénz-egyenértékesek	13 324 116	168 917 207	3 571 111	60 316 087	-	246 128 521
Forgóeszközök	92 602 641	635 381 369	4 228 666	61 389 736	-	793 602 411
ESZKÖZÖK	108 831 848	635 381 369	43 673 704	203 513 634	-	991 400 555
Jegyzett tőke	-	-	-	-	4 220 000	4 220 000
Tőketartalék	-	-	-	-	23 082 320	23 082 320
Deviza átváltási tartalék	-1 888 112	395 929	-71 157	-	-	-1 563 341
Átértékelési tartalék	14 578 399	0	7 253 774	-	-	21 832 173
Eredménytartalék	9 348 893	6 303 550	-2 350 531	118 162 118	-	131 464 030
Adózott nyereség/(veszteség)	2 917 468	4 087 280	821 378	-1 362 022	-1 493 094	4 971 010
SAJÁT TŐKE	24 956 648	10 786 758	5 653 464	116 800 096	25 809 226	184 006 192
Kötvénykötelezettségek	-	-	-	-	91 017 477	91 017 477
Hitelek és kölcsönök	1 556 824	-	19 490 386	39 658 344	-	60 705 554
Halasztott adó kötelezettség	304 959	-	547 916	2 380 207	-	3 233 082
Céltartalékok	-	-	-	-	-	--
Bérlők kauciója	-	-	-	1 106 057	-	1 106 057
Egyéb kötelezettségek	383 589	-	-	1 932 411	-	2 316 000
Hosszú lejáratú kötelezettségek	2 245 372	-	20 038 302	45 077 018	91 017 477	158 378 170
Hitelek és kölcsönök	-	-	1 306 522	19 672 506	-	20 979 028
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	30 209 431	577 960 724	-	-	-	608 170 154
Céltartalékok	-	-	-	-	-	-
Szállítók	1 401 203	11 550 602	195 272	2 506 478	-	15 653 555
Adófizetési kötelezettségek	32 866	36 780	44 298	419 148	-	533 092
Egyéb kötelezettségek	1 654 555	155 297	510 448	1 360 064	-	3 680 364
Rövid lejáratú kötelezettségek	33 298 054	589 703 403	2 056 540	23 958 196	-	649 016 193
KÖTELEZETTSÉGEK	35 543 426	589 703 403	22 094 842	69 035 215	91 017 477	807 394 363
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK	60 500 074	600 490 161	27 748 307	185 835 310	116 826 703	991 400 555

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2025.	Eladásra fejlesztett lakóingatlan	Eladásra fejlesztett irodaház	Szálloda	Bérbeadásra fejlesztett ingatlan	Fel nem osztott	Összesen
Bérleti díj	-	-	-	6 951 197	-	6 951 197
Szolgáltatási díj	-	-	-	4 436 659	-	4 436 659
Bérlemények egyedi kialakítási díja	-	-	-	462 207	-	462 207
Szolgáltatási díjak költsége	-	-	-	-4 012 777	-	-4 012 777
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-	-	-	-400 848	-	-400 848
Nettó bérleti díj	-	-	-	7 436 438	-	7 436 438
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	9 724 369	-	-	-	-	9 724 369
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	-	-	-	-	-	-
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	-4 927 913	-	-	-	-	-4 927 913
Kulcsrakész ingatlanok elszámolt értékvesztése	-336 692	-	-	-	-	-336 692
Eladott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	-	-	-	-	-	-
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	-649 268	-699 660	-	424 077	-	-924 851
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége	3 810 496	-699 660	-	424 077	-	3 534 913
Szálloda bevételei	-	-	6 672 799	-	-	6 672 799
Szálloda közvetlen költségei	-	-	-4 028 561	-	-	-4 028 561
Hotel működtetésének eredménye	-	-	2 644 239	-	-	2 644 239
Adminisztrációs költség	-246 650	-103 577	-716 637	-961 290	-1 474 164	-3 502 318
Értékcsökkenés	-	-	-906 282	-59 351	-	-965 633
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	-	-	-	-8 622 475	-	-8 622 475
Kártérítési bevétel	-	-	-	-	-	-
Marketing költség	-347 262	-102 836	-144 899	-9 075	-18 930	-623 002
Működési nyereség/(veszteség)	3 216 584	-906 073	876 421	-1 791 676	-1 493 094	-97 838
Pénzügyi bevétel	254 148	5 399 142	2 237 586	7 412 258	-	15 303 133
Pénzügyi ráfordítás	-17 142	-1 489	-2 094 815	-6 442 472	-	-8 555 918
Pénzügyi nyereség/(veszteség)	237 006	5 397 652	142 771	969 786	-	6 747 215
Adózás előtti eredmény	3 453 591	4 491 579	1 019 192	-821 890	-1 493 094	6 649 377
Jövedelemadók	-536 123	-404 299	-197 814	-540 132	-	-1 678 367
Adózott eredmény	2 917 468	4 087 280	821 378	-1 362 022	-1 493 094	4 971 010

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2024. december 31.	Eladásra fejlesztett lakóingatlan	Eladásra fejlesztett irodaház	Szálloda	Bérbeadásra fejlesztett ingatlan	Fel nem osztott	Összesen
Immateriális javak	-	-	8 083	4 599	-	12 682
Telkek	18 267 500	-	-	-	-	18 267 500
Saját használatú ingatlanok, gépek és berendezések	3 981	-	33 163 452	121 823	-	33 289 256
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	137 665 915	-	137 665 915
Halasztott adó követelés	16 632	-	-	102 002	-	118 634
Befektetett eszközök összesen	18 288 113	-	33 171 535	137 894 339	-	189 353 986
Készletek	35 887 742	191 215 157	406 619	-	-	227 509 518
Vevők	145 607	-	121 210	1 759 196	-	2 026 012
Adókövetelések	319 333	5	-	497 322	-	816 660
Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek	62 000	-	-	-	-	62 000
Adott előlegek	9 710	24 941	92 613	25 525	-	152 788
Egyéb követelések	137 298	15 105 842	91 386	1 746 521	-	17 081 046
Pénzeszközök és pénze- egyenértékesek	8 722 851	42 132 599	4 087 451	78 067 891	-	133 010 792
Forgóeszközök ESZKÖZÖK	45 284 540	248 478 544	4 799 278	82 096 455	-	380 658 817
	63 572 653	248 478 544	37 970 813	219 990 794	-	570 012 804
Jegyzett tőke	-	-	-	-	4 220 000	4 220 000
Tőketartalék	-	-	-	-	23 082 320	23 082 320
Deviza átváltási tartalék	-2 304 730	2 620 849	44 864	-	-	360 983
Átértékelési tartalék	10 575 837	-	2 510 317	-	-	13 086 154
Eredménytartalék	4 937 346	2 014 661	812 191	95 308 146	-	103 072 343
Adózott nyereség/(veszteség)	24 887 666	4 288 109	-3 144 573	2 483 535	-2 460 132	26 054 605
SAJÁT TŐKE	38 096 119	8 923 618	222 800	97 791 681	24 842 188	169 876 406
Kötvénykötelezettségek	-	-	-	-	85 883 242	85 883 242
Hitelek és kölcsönök	5 442 291	-	20 865 446	63 991 295	-	90 299 032
Halasztott adó kötelezettség	368 459	-	38 084	2 223 554	-	2 630 098
Céltartalékok	-	-	-	-	-	-
Bérlők kauciója	-	-	-	677 078	-	677 078
Egyéb kötelezettségek	268 702	-	-	2 108 980	-	2 377 682
Hosszú lejáratú kötelezettségek	6 079 452	-	20 903 530	69 000 907	85 883 242	181 867 132
Hitelek és kölcsönök	-	1 183	952 573	1 557 336	-	2 511 092
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	5 441 086	192 419 832	-	-	-	197 860 918
Céltartalékok	-	-	-	14 940	-	14 940
Szállítók	1 086 574	7 834 709	412 075	2 150 662	-	11 484 019
Adófizetési kötelezettségek	3 417 817	256 077	103 074	76 409	-	3 853 377
Egyéb kötelezettségek	399 408	11 756	306 577	1 827 179	-	2 544 920
Rövid lejáratú kötelezettségek	10 344 885	200 523 556	1 774 299	5 626 526	-	218 269 266
KÖTELEZETTSÉGEK	16 424 337	200 523 556	22 677 829	74 627 433	85 883 242	400 136 398
SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉGEK	54 520 456	209 447 174	22 900 629	172 419 115	110 725 430	570 012 804

KOPASZI GÁT ZRT.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2024.	Eladásra fejlesztett lakóingatlan	Eladásra fejlesztett irodaház	Szálloda	Bérbeadásra fejlesztett ingatlan	Fel nem osztott	Összesen
Bérleti díj	-	-	-	6 080 020	-	6 080 020
Szolgáltatási díj	-	-	-	3 414 882	-	3 414 882
Bérlemények egyedi kialakítási díja	-	-	-	558 926	-	558 926
Szolgáltatási díjak költsége	-	-	-	-3 012 183	-	-3 012 183
Ingatlan működtetési költségek	-	-	-	-46 837	-	-46 837
Bérlemények egyedi kialakításának költsége	-	-	-	-628 772	-	-628 772
Nettó bérleti díj	-	-	-	6 366 035	-	6 366 035
Kulcsrakész ingatlanok eladásából származó bevétel	84 902 487	-	-	-	-	84 902 487
Eladott Infrastruktúrafejlesztésből származó bevétel	-	-	-	-	-	-
Eladott kulcsrakész ingatlanok bekerülési értéke	-54 580 151	-	-	-	-	-54 580 151
Kulcsrakész ingatlanok elszámolt értékvesztése	-	-	-	-	-	-
Eladott Infrastruktúrafejlesztés bekerülési értéke	-503 137	-	-	-	-	-503 137
Egyéb ingatlanfejlesztési bevételek és költségek	-695 368	-1 301	-	-	-	-696 670
Kulcsrakész ingatlanok és ingatlanfejlesztések eladásának nyeresége	29 123 830	-1 301	-	-	-	29 122 529
Szálloda bevételei	-	-	5 706 148	-	-	5 706 148
Szálloda közvetlen költségei	-	-	-3 915 970	-	-	-3 915 970
Hotel működtetésének eredménye	-	-	1 790 178	-	-	1 790 178
Adminisztrációs költség	-891 403	-216 919	-602 073	-423 714	-2 145 341	-4 279 450
Értékcsökkenés	-7 521	-	-878 523	-70 014	-	-956 057
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	-	-	-	2 190 775	-	2 190 775
Kapott kártérítés	-	-	444 993	-	-	444 993
Marketing költség	-187 261	-44 335	-22 826	-14 181	-250 638	-519 241
Működési nyereség/(veszteség)	28 037 645	-262 555	731 749	8 048 901	-2 395 979	34 159 761
Pénzügyi bevétel	1 019 825	4 976 753	257 056	4 699 461	-	10 953 095
Pénzügyi ráfordítás	-319 303	-1 497	-4 332 186	-10 268 328	-	-14 921 315
Pénzügyi nyereség/(veszteség)	700 522	4 975 256	-4 075 130	-5 568 867	-	-3 968 220
Adózás előtti eredmény	28 738 167	4 712 700	-3 343 381	2 480 034	-2 395 979	30 191 541
Jövedelemadók	-3 850 500	-424 592	198 808	-60 652	-	-4 136 936
Adózott eredmény	24 887 666	4 288 109	-3 144 573	2 419 382	-2 395 979	26 054 605

37. Kockázatok kezelése

Tőkekockázat

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával. A Csoport átfogó stratégiája megalapítása óta nem változott. A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből (a készpénzzel és a bankszámlákkal csökkentett hitelek), valamint a Csoport saját tőkéjéből áll. A nettó idegen tőke aránya az alábbiak szerint alakult:

	Jegyzet	2025. december 31.	2024. december 31.
Hosszú lejáratú bankhitelek:	17	60 705 554	78 218 834
Rövid lejáratú bankhitelek:	17	20 979 028	2 205 725
Bankhitelek összesen:		81 684 582	80 424 559
Kötvénykötelezettségek:	16	91 017 477	85 883 242
Pénzeszközök és pénzgyenértékesek:	15	-246 128 521	-133 010 792
Nettó idegen tőke:		-73 426 462	33 297 009
Saját tőke összesen:		184 006 192	169 876 405
Nettó idegen tőke/ saját tőke:		-40%	20%
Vevőkkel szemben fennálló szerződéses kötelezettségek	19	608 170 154	197 860 918
Nettó idegen tőke ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségekkel együtt		534 743 692	231 157 927
Kiegészített nettó idegen tőke/ saját tőke:		291%	136%

Hitelezési kockázat

A Csoport számos irodaházi bérlőnek és lakásvásárlónak nyújt bérleti szolgáltatást és értékesít ingatlanokat. Figyelembe véve a szerződési volumeneket és a vevők hitelképességét nem áll fent jelentős hitelkockázat.

A vevőkövetelések esetén a Csoport az IFRS 9 által lehetővé tett egyszerűsített módszertan szerint számolja el a várható hitelezési veszteséget. Az egyszerűsített módszertan a Csoport alkalmazásában a következő: a fordulónapon 360 késétségi napszámot meghaladó vevőkövetelések állománya kerül értékvesztésként elszámolásra. A Csoport historikus tapasztalatok alapján úgy értékeli, hogy a 360 napot meghaladó késétségi napszámmal rendelkező vevőkövetelések 100%-os értékvesztése megfelelően konzervatív megközelítést jelent.

Az irodaházak és egyéb bérbeadandó épületek és építmények esetében a bérlők fizetési kockázatát kezeli a Csoport. A bérlőket minden esetben céginformációs adatbázisból, historikus pénzügyi beszámolójuk-, nyilvánosan elérhető adatok-, versenyhelyzetük-, piaci pozíciójuk alapján előminősíti és csak ezt követően köt velük előbérleti szerződést, 3 havi bérleti díjnak megfelelő kaució vagy bankgarancia biztosításával együtt. Az irodaházak többségében multi-tenant jellegűek, azaz több bérlő részére adja ki a Csoport az irodaházakat, ezzel porlasztva a bérlői kockázatot. A bérlők bonitásvizsgálata, 3 havi kaució és a több bérlős bérbeadási stratégia megfelelő szintre mérsékli a bérlők esetleges nemfizetési kockázatát. A bérlők minden esetben előre fizetik ki a bérleti díjakat.

A társasházfejlesztési projekteknél a vevők fizetési kockázatát megfelelően kezeli a Csoport. A társasház projekteknél rendszerint egy társasházban 100-200 lakásegységet értékesít a Csoport, így a vevőkockázat megfelelően porlasztott. Vevőkoncentráció nem jellemző, általában legfeljebb 1-2 lakást vásárol egy vevő. A vevőktől jellemzően 20% foglalót és előleget kér a Csoport el előre az adásvételi előszerződés megkötése során, így biztosított a vevő visszalépési kockázata.

Kamatkockázat

A Csoport vezetése a változó kamatozású hitelekkel eredő kamatkockázatot nem itéli meg jelentős kockázati tényezőként, mivel a kamatmértékek nem képviselnek akkora nagyságrendet, mely nem lenne kizárható az üzleti tevékenység nyereségéből.

A társasházfejlesztésre felvett bankkölcsönök rövid-közép lejáratúak (jellemzően 2 évesek), forintban denomináltak és részben fix, részben változó kamatozásúak. Az irodaház fejlesztésre felvett bankkölcsönök közép lejáratúak (2-7 évesek), euróban denomináltak és részben fix, részben változó kamatozásúak.

Likviditási kockázat

A Csoport működéséhez és az új ingatlanprojektek elindításához és megvalósítóhoz szükséges forrást a Csoport minden esetben megfelelően biztosítja tőkéből, tagi kölcsönből és bankhitelből. A Csoport az alábbi év végén még le nem hívott hitelkeretekkel rendelkezett:

	2025. december 31.	2024. december 31.
BudaPart Silurus Kft.	861 161	7 463 037
BudaPart Kerria Kft.	-	31 903 170
BudaPart Juniper Kft.	54 805 397	-
Fel nem használt hitelkeret összesen	55 666 558	39 366 207

(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A kötelezettségek lejárat szerkezete az alábbi:

	1 éven belüli lejárat	1-5 éven belüli lejárat	5 éven túli lejárat	Összesen
2025. december 31.				
Hitelek és kölcsönök	-	8 492 178	52 213 376	60 705 554
Kötvénykötelezettségek	-	-	91 017 477	91 017 477
Halasztott adó kötelezettség	-	3 233 082	-	3 233 082
Céltartalékok	-	-	-	-
Bérlők kauciója	-	1 106 056	-	1 106 056
Egyéb kötelezettségek	-	2 316 000	-	2 316 000
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	15 147 316	143 230 853	158 378 169
Hitelek	20 979 028	-	-	20 979 028
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	30 209 431	577 960 723	-	608 170 154
Céltartalékok	-	-	-	-
Szállítók	15 653 555	-	-	15 653 555
Adófizetési kötelezettségek	533 092	-	-	533 092
Egyéb kötelezettségek	3 680 363	-	-	3 680 363
Rövid lejáratú kötelezettségek	71 055 469	577 960 723	-	649 016 192
Kötelezettségek összesen	71 055 469	593 108 039	143 230 853	807 394 361

	1 éven belüli lejárat	2-5 éven belüli lejárat	5 éven túli lejárat	Összesen
2024. december 31.				
Hitelek és kölcsönök	-	38 529 531	51 769 501	90 299 032
Kötvénykötelezettségek	-	-	85 883 242	85 883 242
Halasztott adó kötelezettség	-	2 630 098	-	2 630 098
Céltartalékok	-	-	-	-
Bérlők kauciója	-	677 078	-	677 078
Egyéb kötelezettségek	-	2 377 682	-	2 377 682
Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	44 214 389	137 652 743	181 867 132
Hitelek	2 511 091	-	-	2 511 091
Ügyfelekkel szembeni szerződéses kötelezettségek	5 441 086	192 419 832	-	197 860 918
Céltartalékok	14 940	-	-	14 940
Szállítók	11 484 019	-	-	11 484 019
Adófizetési kötelezettségek	3 853 377	-	-	3 853 377
Egyéb kötelezettségek	2 544 920	-	-	2 544 920
Rövid lejáratú kötelezettségek	25 849 434	192 419 832	-	218 269 266
Kötelezettségek összesen	25 849 434	236 634 221	137 652 743	400 136 398

Földrajzi terület kockázata

A Csoport kizárólag Magyarország területén működik.

Országkockázat

Tekintettel a tényre, hogy a Csoport kizárólag Magyarország területén működik, ezért tevékenysége és eredményessége kitétt Magyarország politikai, makrogazdasági, és államháztartás pénzügyi helyzetének. A politikai és makrogazdasági környezet esetleges változása negatívan hathat a Csoport tevékenységére, eredménytermelő képességének alakulására.

Árfolyamkockázat

A Kopaszi Gát Zrt. és iroda fejlesztésre alapított projektárságainak könyvelési pénzneme az EUR. Ezen társaságok bérelti szerződéseiket, telek értékesítéssel kapcsolatos tranzakcióikat EUR alapon kötik, banki, illetve tulajdonosi kölcsöneit szintén EUR-ban veszi fel és törleszti, így a devizakockázatuk döntően a tulajdonostól EUR-ban felvett és a Kopaszi Gát Zrt. által a forintban vezetett leányvállalatoknak forintban továbbadott kölcsönökből adódhat. A társasház fejlesztésre alapított projektárságok könyvelési pénzneme a forint. Ezen társaságok ingatlan adásvételi szerződéseiket forint alapon kötik, banki, illetve tulajdonosi kölcsöneit szintén forintban veszi fel és törleszti.

Adókockázat

A Csoport a változó törvényi szabályozók módosulásait folyamatosan figyeli, nyomon követi, és amennyiben a Csoportot érintő szabályzóváltozás lép életbe, azonnal meghozza a megfelelő intézkedéseket, kialakítja – módosítja – az eljárási rendet, így a management által azonosított jelentős adókockázatok, melyekről a vezetésnek tudomása lenne, nincsenek.

38. A Csoport által indított peres, illetve nem peres eljárások

A beszámoló készítés időpontjában folyamatban lévő, nyitott peres ügye nincs a Csoportnak.

39. Mérlegen kívüli tételek

A BudaPart Amarus Kft-ben zajló irodaházfejlesztési projektek kapcsán a szavatossági kötelezettségek biztosítására nyújtott bankgaranciák mellett a BOA épület adásvételének zárása során a Magyar Állam (képviselésében eljáró MNV Zrt.), mint Vevő és a BudaPart Amarus Kft., mint Eladó között késedelmi kötbérrel kapcsolatos vita alakult ki, azzal kapcsolatban, hogy a késedelem az Eladó vagy a Vevő érdekkörébe tartozó okból merült fel. Felek a vita kapcsán konstruktív egyeztetések után abban állapodtak meg, hogy független műszaki szakértő döntésének vetik alá magukat. A potenciális kötbér maximális összege 1.163.693.900 Ft, amelynek biztosítására Eladó fizetési bankgaranciát nyújtott Vevő részére.

40. Mérleg fordulónap utáni események

- A BudaPart Kerria Kft. által fejlesztett társasház megkapta a használatbavételi engedélyt, és 2026 áprilisában megkezdte a kész lakóingatlanok (lakások, parkolók, tárolók) átadását.
- A BudaPart Amarus Kft. által értékesítési céllal fejlesztett irodaházak közül három a fordulónapot követően elkészült és birtokbaadásra került a vevő részére.
- A Market Asset Management Zrt. Kopaszi Gát Zrt.-ben fennálló részvényei adásvételi szerződés útján az SSViridium Befektetési Kft. részére kerültek átruházásra.
- A BudaPart Barbus Kft. és a BudaPart Silurus Kft. által a Magyar Fejlesztési Banktól felvett hitelek 2026. március 11-én - a K&H Bank által nyújtott, kedvezőbb finanszírozási feltételek mellett – kiváltásra kerültek. A hitelkiváltás keretében a BudaPart Barbus Kft. esetében 22,68 millió EUR, míg a BudaPart Silurus Kft. esetében 20 millió EUR összegű hitelkeret került biztosításra. A beszámoló elkészítéséig a teljes hitelkeretek lehívásra kerültek. A finanszírozás lejáratát 2035. szeptember 30. napjára módosították.

41. Felelősségvállaló nyilatkozat

Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a Csoport legjobb tudása szerint elkészített konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozásai eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről.

42. A konszolidált pénzügyi kimutatások jóváhagyása

A Kopaszi Gát Zrt. 2025. december 31-én végződő évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2026. április 29-én elfogadta és előterjesztette a tulajdonosok jóváhagyására, továbbá javasolja az adózott eredmény eredménytartalékba való áthelyezését.

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

Konzolidált üzleti jelentés – 2025.12.31.

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

1. A Cégcsoport 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 Cégcsoport 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 Cégcsoport átlagos állományi létszáma 2025-ben 68 fő volt (ebből 48 fő a 2023 augusztusában indult BudaPart Barbus Kft. keretein belül működő hotel átlagos állományi létszáma).

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 Cégcsoport 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 Cégcsoport tervei szerint a BudaPart Projekt részeként a területen összesen 15 lakóépület, 11 irodaépület és 1 szálloda kerül kialakításra, létrehozva ezzel 3.000 lakást, 225.000 négyzetméternyi irodaterületet és mintegy 15.000 négyzetméternyi kiskereskedelmi területet. A BudaPart Projekt eredményeként 2030-32-re egy teljesen új városrész jön létre Budapest ezen egyedülálló adottságokkal rendelkező, de eddig hasznosítatlan területén.

A Társaság konszolidációba bevont valamennyi leányvállalata Magyarországon bejegyzett társaság, 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%	-

2. A Cégcsoport üzleti környezete

A Cégcsoport 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 cégcsoporton belüli eseményei

A Cégcsoport 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 negyedében 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 Cégcsoportban 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 Cégcsoport 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 Cégcsoport 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 Cégcsoport 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, telek értékesítéssel kapcsolatos tranzakcióikat jellemzően EUR alapon kötik. A Kopaszi Gát Zrt. HUF és EUR finanszírozással is rendelkezik, ami megfelelő devizakitettséget jelent a HUF és EUR alapú fejlesztések miatt. A lakóingatlan fejlesztéssel foglalkozó társaságok könyvelési pénzneme: HUF. Ezen társaságok értékesítésből származó bevételei és hiteleivel kapcsolatos adósságszolgálatára 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 Cégcsoport finanszírozási ügyleteinek jelentős részénél fix a kamatozás, ezért a Cégcsoport vezetése a változó kamatozású hitelekből eredő kamatkockázatot nem itéli meg jelentős kockázati tényezőként, mivel a kamatmértékek nem képviselnek akkora nagyságrendet, mely nem lenne kigazdálkodható az üzleti tevékenység nyereségéből.
- **Likviditási kockázat:** A Cégcsoport jelentős likvid pénzállománnyal rendelkezik, amelyeket a reálérték megőrzése érdekében kockázatmentes betéti ügyletekben kamatoztat. A vezetés véleménye szerint likviditási nehézségek nem várhatók. A Cégcsoport nem rendelkezik 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. Bérelő 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 Csoport a tulajdonában álló ingatlanon megvalósuló fejlesztés során a vonatkozó jogszabályok és környezetvédelmi engedély előírásainak betartására köteles, amelyet a fennálló vállalkozási szerződéseinek keresztül biztosít. A Csoport 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 Kopaszi Gát Csoport mérlegfőösszege 2025-ben jelentősen, 421,4 millió EUR-val nőtt, így elérte a 991,4 millió EUR szintet, amit döntően az értékesítési céllal fejlesztett irodaház projekt (későbbiekben: Amarus) növelt. A növekedés főként a forgóeszközök bővüléséből adódott, ezen belül a készletek 292 millió EUR-val emelkedtek, elsősorban az Amarus, valamint a BRK, BRJ és BRI lakófejlesztések miatt. Ezzel szemben a BRL és BRG értékesítések mérsékeltek a készletszintet. A pénzeszközök növekedése főként a vevői előlegek beáramlásához kapcsolódik, miközben a projektfejlesztések és hitelek visszafizetése csökkentő hatást gyakorolt. A kötelezettségek állománya szintén nőtt, elsősorban az Amarus előlegek elszámolása valamint a kötvény ártértékelése miatt, míg a Sinus tagi kölcsön és a BRK projekthitel végtörlesztése csökkentette a kötelezettségeket.

2025-ben a bérleti díjbevételek növekedését a magasabb kihasználtság és a bérleti díjmentes időszakok kifutása támogatta, miközben lakóprojektekből csak minimális értékesítés történt. A hotel teljesítménye jelentősen, közel 50%-kal javult. Az adminisztratív költségek csökkenése kedvezően hatott, azonban az ingatlanok ártértékelése 8,6 millió EUR értékcsökkenést okozott, így a működési eredmény -98 ezer EUR szinten zárt. A pénzügyi eredmény ugyanakkor erős, 6,7 millió EUR nyereséget mutatott, főként

árfolyamnyereség és kamatbevételek miatt, így az adózott eredmény végül közel 5 millió EUR szinten zárt.

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 és leányvállalatai („Csoport”) mellékelt Kopaszi Gát Zrt_Konzolidált IFRS beszámoló_2025 12 31.pdf¹ digitális fájlban lévő 2025. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból - melyben az eszközök összesen 991.400.555 EUR, az adózott eredmény 4.971.010 EUR nyereség -, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból, konszolidált átfogó jövedelemkimutatásból, konszolidált saját tőke változásainak kimutatásából, konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatásból, valamint a lényeges számviteli politika információkat is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2025. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő pénzügyi évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash flow-iról a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - („EU IFRS-ek”) összhangban, valamint az minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) EU IFRS-ek szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

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 a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól 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 megfelelnünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

¹ fent hivatkozott digitális fájl digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal:
9080BFEA488C7FBFD675D081DDD1E9572101A22DE6EA92ECB609DFA3B5FF0557



Shape the future
with confidence

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

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

Teljesítettük „A könyvvizsgálónak a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakaszban leírt felelősségünket, beleértve az alább részletezett kérdésekkel kapcsolatosakat is. Ennek megfelelően a könyvvizsgálatunk magába foglalta a konszolidált pénzügyi kimutatásokban foglalt lényeges hibás állításokra vonatkozó kockázatbecslésünk alapján kialakított eljárásoknak a végrehajtását. A könyvvizsgálati eljárásaink eredményei - beleértve az alábbi kérdéseket célzóan végrehajtott eljárásokat is - nyújtanak alapot a konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó könyvvizsgálói véleményünkhöz.

A bérbeadással kapcsolatos bevételek elszámolásának időzítése

A bérbeadással kapcsolatos éves konszolidált árbevétel (mely magában foglalja a bérleti díjat, a szolgáltatási díjat, illetve a bérlemények egyedi kialakítási díját) 11.850.063 EUR.

A bérbeadással kapcsolatos bevételek elszámolása általában jelentős megítélést igénylő terület, ahol magasabb a lényeges hibás állítások kockázata. Általánosságban a bérbeadással kapcsolatos bevételek a lízingszerződések feltételeinek megfelelően, a lízing futamideje alatt lineárisan kerülnek elszámolásra.

Az értékesítési tranzakciók sokasága miatt magasabb a kockázata annak, hogy a bérbeadással kapcsolatos bevételek nem a megfelelő időszakban kerülnek elszámolásra a beszámolási időszak végén, ezért kiemelt könyvvizsgálati kérdésnek tekintjük ennek vizsgálatát.

Könyvvizsgálati eljárásaink közé tartozott többek között annak értékelése, hogy a Csoport bérbeadással kapcsolatos bevételeinek elszámolására vonatkozóan kialakított számviteli politikája az EU IFRS-ek alapján és azzal összhangban került-e összeállításra.

Megismertük a Csoport bérbeadással kapcsolatos bevételeinek elszámolására vonatkozó belső ellenőrzési rendszerét. Adatelemzési eljárásokat végeztünk a Csoport bérbeadással kapcsolatos bevételeinek teljes állományára vonatkozóan, amely magában foglalta a bérbeadással kapcsolatos bevételek, a vevőkövetelések, az általános forgalmi adó és a pénzáramok közötti összerendelések vizsgálatát.

A fordulónapi vevőkövetelések egyenlegének alátámasztásához mintavételen alapuló egyenleg visszaigazoltatást végeztünk és utólagos pénzbefolyást vizsgáltunk.

Elvégeztük az értékesítési tranzakciók mintavételen alapuló részletes vizsgálatát annak alátámasztására, hogy a bérbeadásból származó bevételek a szerződési feltételeknek megfelelően kerültek-e elszámolásra, továbbá, hogy az esetlegesen előforduló speciális bérleti



Shape the future
with confidence

záradékokat beazonosítsuk, a számviteli elszámolás megfelelőségét értékeljük.

A vevőkkel megkötött bérleti szerződéseket összevetettük a tárgyév alatt elszámolt bérbeadással kapcsolatos bevételekkel az elszámolás teljeskörűségének ellenőrzése érdekében. Továbbá elsődleges analitikus eljárásokat végeztünk a bérbeadással kapcsolatos bevételekre, illetve az elszámolás időszakára 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 a konszolidált pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletében közölt információk helyességét.

A Csoport bérbeadással kapcsolatos bevételeinek közzétételeit, valamint az elszámolására vonatkozó számviteli politikáit a konszolidált pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletének 2.20.1. Bérleti díjak és 26. Nettó bérleti díj pontjai mutatják be.

Befektetési célú ingatlanok valós értékelése

A Csoport befektetési célú ingatlanjainak valós értéke 141.217.318 EUR, amely a konszolidált mérlegfőösszeg 14,2%-a.

A vezetőség évente meghatározza a befektetési célú ingatlanok piaci értékét az EU IFRS-ek szerinti IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standardjának valós érték modellje alapján.

A befektetési célú ingatlanok értékelése jelentős feltételezéseket igényel a vezetőségtől és bizonyos kulcsfontosságú feltételezéseken alapul. A legfontosabb feltételezések magukban foglalják a jövőbeli bérleti díjbevételeket, a kihasználtsági

A könyvvizsgálati eljárásaink - további eljárásaink mellett - magukban foglalták értékelő szakembereink bevonását a Csoport befektetési célú ingatlanok valós értékelése során alkalmazott értékelési modelljében használt főbb feltételezések és számítási módszertan vizsgálatába.

Megítéltük a külső szakértő ilyen jellegű értékelésekben való jártasságát.

Megítéltük az értékelési módszertan EU IFRS-eknek való megfelelését, valamint a tavalyi évhez való konzisztenciáját.



**Shape the future
with confidence**

rátákat, a tőkésítési rátákat és függenek az egyes befektetési célú ingatlanok jellegétől és az uralkodó piaci feltételektől. A vezetőség külső szakértőt alkalmaz az értékelés elvégzésére.

A befektetési célú ingatlanok jelentőségére és a kapcsolódó becslési bizonytalanságra tekintettel a befektetési célú ingatlanok értékelését kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésnek tekintjük.

Telkek értékelése

A Csoport telkeinek valós értéke 16.175.000 EUR, amelyet évente az IAS 16 által megengedett átértékelési modell szerint értékelnek. A Csoport telekportfóliója a konszolidált mérlegfőösszeg 1,6%-át teszi ki.

A telkek értékelése kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés, tekintettel annak pénzügyi nagyságrendjére és ezen eszközök valós értékének megállapítása során alkalmazott becslési bizonytalanságra. A becslés az alkalmazott értékelési módszerekre és az azokban foglalt feltételezésekre vonatkozik. A főbb feltételezések közé tartozik a kész ingatlan piaci értéke, a fejlesztői profit, illetve a maradványérték. A vezetőség külső szakértőt alkalmaz az értékelés elvégzésére.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Csoport 2025. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

Értékeljük a Csoport azon közzétételeinek teljeskörűségét és megfelelőségét, amelyekre az értékelési modell eredménye a legérzékenyebb.

A Csoport befektetési célú ingatlanjaira vonatkozó közzétételeit a konszolidált pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletének 2.11. Befektetési célú ingatlanok és 5. Befektetési célú ingatlanok pontjai mutatják be, melyek részletezik a valós érték meghatározása során alkalmazott főbb feltételezéseket is.

A könyvvizsgálati eljárásaink - további eljárásaink mellett - magukban foglalták értékelő szakembereink bevonását a Csoport telkeinek valós értékelése során alkalmazott értékelési modelljében használt főbb feltételezések és számítási módszertan vizsgálatába. Megítéltük a külső szakértő ilyen jellegű értékelésekben való jártasságát.

Megítéltük az értékelési módszertan EU IFRS-eknek való megfelelését, valamint a tavalyi évhez való konzisztenciáját. Értékeljük a Csoport azon közzétételeinek teljeskörűségét és megfelelőségét, amelyekre az értékelési modell eredménye a legérzékenyebb.

A Csoport telkeire vonatkozó közzétételeit a konszolidált pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletének 2.8. Telkek és 3. Telkek pontjai mutatják be, melyek részletezik a valós érték meghatározása során alkalmazott főbb feltételezéseket is.



**Shape the future
with confidence**

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy 1) a konszolidált üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz, valamint, hogy 2) a konszolidált üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint a Csoport 2025. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2025. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

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

A fentiekén túl a Csoportról 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) a konszolidált üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítéséért az EU IFRS-ekkel összhangban, valamint a számviteli törvény EU IFRS-ek szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeivel összhangban történő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlése a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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



Shape the future
with confidence

A könyvvizsgálónak a konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások 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 konszolidált pénzügyi kimutatások 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 a konszolidált pénzügyi kimutatások 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 Csoport 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.
- ▶ 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 Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- ▶ Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesülnek-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.



**Shape the future
with confidence**

- ▶ Megtervezzük és végrehajtjuk a csoport könyvvizsgálatot annak érdekében, hogy elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerezzünk a Csoporton belüli társaságok vagy gazdasági egységek pénzügyi információira vonatkozóan ahhoz, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokról véleményt alkothassunk. Mi vagyunk a felelősök a csoport-könyvvizsgálat érdekében elvégzett könyvvizsgálati munka irányításáért, felügyeletéért és áttekintéséért. A könyvvizsgálói véleményünkért kizárólag a miénk marad a felelősség.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport 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 konszolidált pénzügyi kimutatások 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 összevont (konszolidált) éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá
- a Kopaszi Gát Zrt. igazgatóságának összevont (konszolidált) beszámolója a 2025-ös üzleti évről megbízható képet ad a Kopaszi Gát Zrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, bemutatva a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest

**Fodor
Tamás**

Digitálisan aláírta:
Fodor Tamás
Dátum: 2026.04.29
22:59:26 +02'00'

**Nagy
Gábor**

Digitálisan aláírta:
Nagy Gábor
Dátum: 2026.04.29
15:09:55 +02'00'

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