

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

A. A VÁLLALKOZÁS ÉS A SZÁMVITELI POLITIKA BEMUTATÁSA

1. A VÁLLALKOZÁS ISMERTETÉSE

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

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

Jegyzett tőke a fordulónapon 4 220 000 €.

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

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

A vezető tisztségviselők díjazásban nem részesültek.

A Társaság operatív vezetését Nagy Gábor (1138 Budapest, Sólyatér utca 4/A ép. 6em.4.) gazdasági vezérigazgató és Fodor Tamás (2000 Szentendre, Sztaravodai út 51. 1.) fejlesztési vezérigazgató látják el.

A Társaság tulajdonosi szerkezete a fordulónapon a következő:

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

Az éves beszámoló aláírására együttesen jogosultak:

Név	Beosztás	Lakcím
Nagy Gábor	gazdasági vezérigazgató	1138 Budapest, Sólyatér utca 4/A ép. 6em.4.
Fodor Tamás	fejlesztési vezérigazgató	2000 Szentendre, Sztaravodai út 51. 1.

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

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

2. A SZÁMVITELI POLITIKA BEMUTATÁSA

a.) Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a **kettős könyvvitel** szabályait alkalmazza, könyveit pedig **euróban** vezeti. A beszámoló készítésének időpontja 2024. március 31. A beszámoló fordulónapja 2023. december 31. Az éves beszámoló a magyar számviteli törvénnyel összhangban készült. A Társaság összköltség eljárással állapítja meg az üzleti tevékenység eredményét. A mérlegét a számviteli törvényben meghatározott „A” változatú mérlegszerű formában, szerkezetben és előírásban készíti.

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

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

b.) A számviteli politikában meghatározott kritériumok ismertetése

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

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

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

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

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

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

A Társaság az értékcsökkenési leírást az amortizálható immateriális javak és tárgyi eszközök hasznos élettartama, rendeltetésszerű használati ideje alatt, a terv szerinti értékcsökkenési

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

módszer alkalmazásával időarányosan havonta, illetve a kis értékű eszközöket illetően használatba-vételkor egy összegben számolja el.

A számviteli alapelvektől a Társaság 2023-ban nem tért el.

Könyvvizsgálat

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

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

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

A 2023. évi Éves beszámoló könyvvizsgálati díja 16 871 EUR+ ÁFA.

II. SPECIFIKUS RÉSZ

A. KÜLSŐ ESEMÉNYEK, MELYEK HATÁSSAL VANNAK AZ ÜZLETMENETRE

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

2022. április 29-én hatályba lépett a 166/2022 (IV.28.) Kormányrendelet, mely a Budapest területét **rozsdáövezetnek** jelöli ki.

Új, rozsdáövezeti besorolás lényege:

Az – általános szabályoktól függetlenül – a rozsdáövezeti többlakásos lakóingatlanban kialakított (150 m²-nél kisebb hasznos alapterületű) lakások értékesítése jelenleg 5% áfa fizetési kötelezettséget keletkeztet.

B. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK

1. IMMATERIÁLIS JAVAK

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

Megnevezés (adatok EUR-ban)	Nyitó állomány bruttó érték 2023.01.01.	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány bruttó érték
Vagyoni értékű jogok	364	-	-	364
Szellemi termékek	4 069	6 815	-	10 884
Összesen:	4 433	6 815	-	11 248

Megnevezés (adatok EUR-ban)	Bruttó érték	Tárgyévi ÉCS	Eddig elszámolt ÉCS	Nettó érték
Vagyoni értékű jogok	364	71	17	276
Szellemi termékek	10 884	2 869	632	7 383
Összesen:	11 248	2 940	649	7 659

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

2. TÁRGYI ESZKÖZÖK

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

Megnevezés (adatok EUR-ban)	Nyitó állomány bruttó érték 2023.01.01	Növekedés	Csökkenés	Záró állomány bruttó érték
Ingatlanok	40 971 691	942 588	15 839 340	26 335 682
Műszaki berendezések, gépek, járművek	121 293	5 253	0	126 546
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	120 323	26 581	0	146 904
Beruházások	18 235 271	21 468 261	24 270 791	15 432 741
Beruházásokra adott előlegek	139 617	0	139 617	0
Összesen:	59 588 195	22 442 683	40 249 749	42 041 872

Megnevezés (adatok EUR-ban)	Bruttó érték	Tárgyévi ÉCS	Eddig elszámolt ÉCS	Nettó érték
Ingatlanok	26 335 682	63 902	260 743	26 011 037
Műszaki berendezések, gépek, járművek	126 546	11 141	37 250	78 155
Egyéb berendezések, gépek, felsz., járm.	146 904	12 448	55 823	78 633
Beruházások	15 432 741	0	0	15 432 741
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0
Összesen:	42 041 872	87 491	353 816	41 600 565

3. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK

A Társaság befektetett pénzügyi eszközei a fordulónapon a következők:

Részesedés leányvállalatban	Székhelye	Névérték	Részesedés	Bekerülési érték (EUR)
Bpart Gavia Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 120 €
Bpart Tower Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 837 €
Budapart Albellus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 837 €
Budapart Stellata Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 837 €
Budapart Aspius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	10 000 000 €	100%	10 000 000 €
Budapart Ballerus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000,00 Ft	100%	7 837 €

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

Bpart Lucius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	1 203 000 000 Ft	100%	3 142 797 €
Budapart Barbus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 080 000 €	100%	3 080 000 €
Budapart Silurus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	10 000 €	100%	10 000 €
Budapart Carassius Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	1 205 000 000 Ft	100%	3 148 022 €
Budapart Tilia Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	1 118 000 000 Ft	100%	2 920 738 €
Budapart Asset Management Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	3 000 000 Ft	100%	7 837 €
Budapart Társasházkezelő Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	16 560 000 Ft	100%	43 262 €
BudaPart Amarus Kft.	1117 Bp., Dombóvári út 26. 1. em.	18 213 000 000 Ft	100%	47 580 856 €
Összesen				69 971 983 €

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	2023.12.31
Bpart Aspius Kft.	16 246 667 €
Budapart Barbus Kft.	8 331 700 €
Budapart Silurus Kft.	13 845 900 €
Összesen:	38 424 267 €

BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN: 108 396 250 €

A Kopaszi Gát Zrt. megalapította 3 millió Ft törzstőkével a BudaPart Amarus Kft.-t. A tárgyév során fejlesztési telkek kerültek apportálásra a Társaságba 18.210.000.000 forint értékben. A társaság a tevékenységet az apportálást követően megkezdte. A telkeken irodaház építési projekt folyik.

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

2. FORGÓESZKÖZÖK

1. KÉSZLETEK

A készletek könyv szerinti értéke a fordulónapon 48 874 €, melyből 484 € munkaruha, 48 390 € közvetített szolgáltatás, projektcégek által megtérítendő szolgáltatások értéke. Értékvesztés elszámolására nem került sor.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

2. KÖVETELÉSEK

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Követelések	43 198 337
· vevők	407 559
· követelések kapcsolt vállalkozással szemben	38 282 686
· követelések jelentős tul. részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	81 485
· egyéb követelés	4 426 607
· szállítói előleg	49 989
· átsorolás szállítókból	
· adott kaució, foglaló	23 789
· fedezetkezelő	4 293 159
· egyéb	59 670

3. ÉRTÉKPAPÍROK

A Társaság fordulónapon értékpapírral nem rendelkezett.

4. PÉNZESZKÖZÖK

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Pénzeszközök	27 995 446
· készpénz	1 054
· bankbetét	27 994 392

3. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Aktív időbeli elhatárolások	869 357
Bevételek	146 466
· kölcsön járó kamata (leányvállalati kölcsön)	117 431
· holding díj bevétel (leányvállalatokkal szemben elszámolt bevétel)	0
· bérleti díj bevétel	29 035
Költségek, ráfordítások	161 560
Halasztott ráfordítások	561 330

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

4. SAJÁT TŐKE

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

Tőkeelem (adatok EUR-ban)	2023.01.01. Nyitó	változás	2023.12.31
Jegyzett tőke	4 220 000	0	4 220 000
Tőketartalék	23 082 319	1	23 082 320
Eredménytartalék	39 713 063	-26 280	39 686 783
Értékelési tartalék		0	
Adózott eredmény	-18 249	32 505 360	32 487 111
Saját tőke	66 997 133	32 479 081	99 476 214

5. CÉLTARTALÉKOK

A Társaság 113 359 € értékben tart nyilván céltartalékot veszélyes hulladék elszállítási szerződéses kötelezettségéhez kapcsolódóan, valamint 14 940 € értékben szolgáltatásnyújtással nem ellentételezett, de megfizetett előleg fedezetére.

6. KÖTELEZETTSÉGEK

1. Hátrasorolt kötelezettségek

Hátrasorolt kötelezettség a tárgyévben nem volt.

2. Hosszú lejáratú kötelezettségek

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Tartozás kötvénykibocsátásból	89 999 478
Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk. szemben	19 080 198
Hosszú lejáratú kötelezettségek	109 079 676

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

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

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

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

A hosszú lejáratú kötelezettségek változását a kötvény ártértékelése adja, mely jelentős mértékű.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

3. Rövid lejáratú kötelezettségek

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

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen:	7 125 584
· Rövid lejáratú hitelek	
· Szállítók	449 232
· Rövid lej. kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben (leányvállalati kölcsön)	50 216
· Rövid lej. kötelezettség jelentős tulajdoni rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	
· Rövid lej. Kötelezettség egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	2 391 097
o kölcsön	
o átsorolt szállító	
· Egyéb rövid lejáratú kötelezettség	4 235 039
· helyi iparüzési adó kötelezettség	
· innovációs járulék	590
· TAO	1 342 602
· Áfa	2 152 306
· bérbeadott ingatlan kaució	123 603
· költségvetési befizetési kötelezettségek (munkabérhez kapcsolódó)	69 936
· munkabér	
· garanciális visszatartás	539 535
· egyéb	6 466

7. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

A Társaság 6 306 715 € passzív időbeli elhatárolást számolt el az alábbiak szerint:

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Bevételek elhatárolása	842 594
· bérleti díj bevétel	18
· parküzemeltetési hozzájárulás	1 216
· kötvény elhatárolás folyósításkori különbözet	515 585
· költséggel nem ellentételezett bevétel elhatárolása	186 094
· befolyt kártérítés költséggel nem ellentételezett része	139 681
Költségek, ráfordítások elhatárolása	5 429 493
· hitelkamat - Sinus Investment Zrt.	634 789
· könyvvizsgálat díja	45 074
· kötvény kamat	4 749 630
Halasztott bevétel	34 628

C. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE

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

Bérleti díjak

A Társaság a saját tulajdonában álló ingatlanjai bérbeadásából bérleti díjra tesz szert. A bérleti szerződések nem járnak a bérbeadott ingatlanok tulajdonjogából fakadó előnyök és kockázatok bérlőknek való átadásával.

A bérleti szerződésekből fakadó bérleti díjat, annak működési jellegére való tekintettel, a Társaság a bérleti szerződés futamideje alatt időarányosan számolja el bevételként, kivéve az esetleges bérleti díjakat, amelyeket akkor számol el a Társaság, amikor azok ténylegesen felmerülnek.

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

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

Vevői szerződésekből származó bevételek

Bérlőknek nyújtott szolgáltatásokból származó bevételek

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

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

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

A Társaságnak exportból származó árbevétele nem volt, belföldi értékesítésből 27 791 430 € árbevételt realizált az alábbiak szerint:

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés bevétele	611 575
Ingatlan üzemeltetési díj	172 210
Projekt menedzsment díj	1 732 619
Parkoló üzemeltetés bevétele	311 972
Ingatlan közvetítői díj	13 672
Csapadékvíz-elvezetés szolgáltatás	37 257
Közvetített egyéb szolgáltatás bevétele	972 592
Közvetített közüzemi teljesítések bevétele	467 606
Infrastruktúra kivitelezés bevétele, egyéb alvállalkozói teljesítés bevétele	23 467 220
Egyéb árbevétel	4 707
Összesen:	27 791 430

2. AKTIVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE

Aktivált saját teljesítmény a tárgyévben nem volt.

3. EGYÉB BEVÉTELEK

A Társaság a tárgyévben 41.417 € egyéb bevételt számolt el.

4. ÜZEMI KÖLTSÉGEK

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Anyagköltség	296 665
· közüzemi díjak	248 708
· nyomtatvány, irodaszer	10 156
· üzemanyag	15 541
· egyéb anyag	22 260
Igénybe vett szolgáltatások	2 323 217
· vagyonvédelem	220 601
· karbantartás	61 258
· üzemeltetés	29 159
· internet, telefon	11 746
· könyvvizsgálat	52 061
· kertészet	441 805
· szennyvízdíj	60 489
· szállítás	4 142
· tűzvédelem	4015
· takarítás	58 130

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

· egyéb szakértői díj	284 697
· ingatlan szakértői díj	10980
· gazdasági jellegű szakértői díjak	90 139
· ügyvédi munkadíj	106 320
· hasznosítási projektmanagement díja	182 736
· egyéb szolgáltatás	60 028
· bérleti díjak	177 123
· Egyéb	467 788
Egyéb szolgáltatások	61 035
· hatósági díjak	35203
· bankköltség	21934
· biztosítás	3885
· egyéb	13
Eladott áruk beszerzési értéke	-
Eladott (közvetített) szolgáltatások	24 907 419
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	27 588 336
· bérköltség	826 163
· személyi jellegű egyéb kifizetések	15 286
· bérjárulékok	111 146
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	952 595
Értécsökkenés	356 755
Egyéb ráfordítások	471 101
· késedelmi, önell. pótlék	5 293
· építményadó	87 212
· iparüzési adó	51 747
· telekadó	271 033
· egyéb	55 816
Üzemi költségek összesen:	29 368 787

5. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE

A Társaság pénzügyi műveletekből 35 675 608 € nyereséget realizált:

(adatok EUR-ban)	2023.12.31
Kapott (járó) osztalék és részesedés	2 409 558
o ebből leányvállalatoktól kapott	2 409 558
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	31 854 395
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	9 997 549
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	2 974 591
Pénzügyi műveletek bevétele összesen:	47 236 093

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

· fizetendő kamatok bankhitel	7 566 812
· fizetendő kamat kapcsolt és jelentős tulajdonosi rész. viszonyban lévő vállalkozás	211 721
· árfolyamveszteség - átértékelési különbözet	3 781 952
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen:	11 560 485
Pénzügyi műveletek eredménye	35 675 608

6. TÁRSASÁGI ADÓ

A Társaság adózás előtti eredménye 34 139 668 €, társasági adó fizetési kötelezettsége 1 652 556,60 €, részletezve az alábbiak szerint:

	EUR	eFt
Adózás előtti eredmény	34 139 668	13 067 982
Adózás előtti eredményt csökkentő tételek	2 625 748	1 005 084
· Tao tv. sz. értécsökkenés és tárgyi eszköz kivezetési érték	216 190	82 753
· kapott osztalék	2 409 558	922 331
· bejelentett részesedés nyeresége	-	-
· hosszúlej.kötél.átértékelése miatt keletkezett árf.nyereség	-	-
Adózás előtti eredményt növelő tételek	3 423 686	1 310 519
· várható kötelezettségekre, költségekre képzett céltartalék	-	-
· Sztv. szerint elszámolt értécsökkenés, eszközök kivezetési értéke	356 755	136 559
· nem a vállalkozás érdekében felmerült költség (debt-push-down)	15 286	5 851
· kötelezettségnek a hosszú lejáratú kötelezettségek közül való kikerüléskor a 7. § (1) bek dzs) szerinti adóalap csökkentésként elszámolt összeg arányos része	3 036 048	1 162 138
behajthatatlan követelésnek nem minősülő adóévben elengedett követelés	14 269	5 462
jogerős határozatban megállapított bírság (kivéve önellenőrzéshez kapcsolódó)	1 328	509
egyéb adóalap növelő	-	-
· késedelmi pótlék		
Elhatárolt veszteség	16 575 866	6 344 910
Adóalap	18 361 740	7 028 507
Társasági adó (9%)	1 652 557	632 566

Alkalmazott euró árfolyam: 382,78

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

ADÓZOTT EREDMÉNY FELHASZNÁLÁSA

A tárgyévi adózott eredmény eredménytartálékba kerül elhelyezésre.

III. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

Átlagos statisztikai állományi létszám: 16 fő

Béreköltség: 826 163 EUR

Az ügyvezetés sem kölcsönt, sem előleget nem vett fel a Társaságtól. Nincs a Társaságnak nyugdíjfizetési kötelezettsége a vezető tisztségviselőkkel szemben.

A társaság pénzügyi- vagyoni- és jövedelmezőségi helyzetét az **1. számú mellékletben** lévő mutatók segítségével mutatjuk be.

2. számú melléklet - cash flow-kimutatás

Budapest, 2024. április 29.



Nagy Gábor
gazdasági vezérigazgató



Fodor Tamás
fejlesztési vezérigazgató

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

AZ EREDMÉNY ÉS A JÖVEDELMEZŐSÉG ALAKULÁSA

2023. december 31.

AZ EREDMÉNY FŐBB ÖSSZETEVŐI	adatok EUR	
	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Üzemi tevékenység eredménye	44 567	-1 535 940
Pénzügyi műveletek eredménye	86 613	35 675 608
Adózás előtti eredmény összesen	131 180	34 139 668
Adófizetési kötelezettség	149 429	1 652 557
Adózott eredmény	-18 249	32 487 111

Az eredmény összetételét a kapott osztalék és árfolyamnyereség határozza meg, az üzleti tevékenység eredménye tárgyévben elhanyagolható a pénzügyi eredményhez képest.

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Árbevétel arányos üzemi eredmény	Üzemi tev. eredménye	Er. A	2,98%	-5,53%
	$\frac{\text{Értékesítés nettóárbevétele}}{\text{Értékesítés nettóárbevétele}}$	Er. I.		
Tőkearányos adózott eredmény	Adózott eredmény	Er. D	-0,03%	32,66%
	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}}$	D.		
Eszközhatékonyság	Adózott eredmény	Er. D	-0,01%	14,63%
	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Teljeseszközállomány}}$	A+B+C		

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

A KÖLTSÉGSZERKEZET ALAKULÁSA ("A")

2023. december 31.

Megnevezés	Előző év		Tárgyév	
	EUR	%	EUR	%
Nettó árbevétel	1 495 322	-	27 791 430	-
Saját termelésű készletek állományváltozása		-		-
Saját előállítású eszközök aktivált értéke		-		-
Bruttó árbevétel (termelési érték)	1 495 322	-	27 791 430	-
Egyéb bevétel	958 396	-	41 417	-
Összes árbevétel	2 453 718	100%	27 832 847	100%
Anyagköltség	33 362	1%	296 665	1%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 552 162	63%	2 323 217	8%
Egyéb szolgáltatások értéke	4 395	0%	61 035	0%
Eladott áruk beszerzési értéke				
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	404 829	16%	24 907 419	89%
Anyagjellegű ráfordítások összesen	1 994 748	81%	27 588 336	99%
Béreköltség	208 169	8%	826 163	3%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	6 530	0%	15 286	0%
Bérfelrakások	28 144	1%	111 146	0%
Személyi jellegű ráfördítások összesen	242 843	10%	952 595	3%
Értékcsökkenési leírás	88 140	4%	356 755	1%
Egyéb ráfordítások	83 420	3%	471 101	2%
Összes költség és ráfördítés	2 409 151	98%	29 368 787	106%
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	44 567	2%	-1 535 940	-6%

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

A PÉNZÜGYI HELYZET RÖVIDTÁVÚ MUTATÓI
2023. december 31.

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	<u>B</u> F.III.	1,34	10,00
Likviditási gyorsráta	<u>Pénzeszközök + ért.pap.+követelések</u> Rövid lejáratú köt.	<u>B.IV.+B.III.+B.II.</u> F.III.	1,34	9,99
Készpénzlikviditás	<u>Pénzeszközök + ért.pap.</u> Rövid lejáratú köt.	<u>B.IV.+B.III.</u> F.III.	1,10	3,93
Nettó működő tőke	Forgóeszk. – Rövid lejáratú köt.	B – F.III.	13 719 015 EUR	64 117 073 EUR
Vevőkintlevőség napokban	<u>Záró vevőállomány</u> Átlagos napi árbevétel	<u>B.II.1.</u> Er.I./365	162,99	5,35
Készletállomány napokban	<u>Zárókészlet</u> Átlagos napi ELÁBÉ	<u>B.I.</u> Er."A".08/365		

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

A likviditási mutatók jelentős javulását a kapott kölcsön jelentős részének visszafizetése, illetve a fennmaradó kölcsön hosszúlejáratú kötelezettségek közé történő átsorolása okozza.

A VAGYONI HELYZET ÉS A TŐKESZERKEZET MUTATÓI
2023. december 31.

MUTATÓ MEGNEVEZÉS	MUTATÓ SZÁMÍTÁSA	BESZÁMOLÓ HIVATKOZÁS	ELŐZŐ ÉV	TÁRGY ÉV
Tőkeszerkezeti mutató	<u>Saját tőke</u> Kötelezettségek	<u>D</u> F	53,20%	85,60%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	<u>Saját tőke</u> Jegyzett tőke	<u>D</u> D.I.	1587,61%	2357,26%
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	<u>D</u> A	46,46%	66,32%
Vagyonszerkezet	<u>Befektetett eszközök</u> Forgóeszközök	<u>A</u> B	269,12%	210,55%
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszköz</u> Teljes eszközállomány	<u>A</u> A+B+C	72,24%	67,53%

A tőkeszerkezeti mutató növekedését a jelentős tárgyévi eredmény okozza, amely többsége a BudaPart Amarus Kft.-be történt apportálás nyereségéből adódik. Legnagyobb mértékben az apport okozza a befektetett eszközök arányának csökkenését is.

Kopaszi Gát Zrt.
Kiegészítő melléklet a 2023.12.31-i Éves beszámolóhoz

2. sz. melléklet

2023. évi cash flow-kimutatás

EUR

Srsz	Megnevezés	2022	2023
I.			
1a	Adózás előtti eredmény	131 180	34 139 668
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben		-34 270 563
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	131 180	-130 895
2.	Elszámolt amortizáció (+)	88 140	356 755
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás (+)	0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete (+)	0	1 369
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (+)	0	0
6.	Szállítói kötelezettség változása (+)	-15 604	-1 357 938
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (+)	3 166 051	953 984
8.	Passzív időbeli elhatárolás változása (+)	1 084 056	-248 617
9.	Vevőkövetelés változása (+)	-431 414	260 170
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása (+)	577 034	-7 752 794
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása (+)	537 355	949 278
12.	Fizetett adó (nyereség után) (-)	-149 429	-470 389
13.	Fizetett osztalék, részesedés (-)	0	0
I.	Működési cash flow (1-13. sor)	4 987 369	-7 439 076
II.			
14.	Befektetett eszközök beszerzése (-)	-5 479 854	-19 063 873
15.	Befektetett eszközök eladása (+)	104 976	1 494 733
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása (+)	0	20 938 924
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)	0	-648 500
18.	Kapott osztalék, részesedés (+)	0	1 724 611
II.	Befektetési cash flow (14-18. sor)	-5 374 878	4 445 895
III.			
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele (+)	0	0
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele (+)	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0	0
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) (-)	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése (-)	0	-13 000 000
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	0	-8 032
	Finanszírozási cash flow (19-26. sor)	0	-13 008 032
IV.			
	Pénzeszközök változás (I+II+III. sorok)	-387 509	-16 001 213
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése (+)	2 207 035	27 673
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok)	1 819 526	-15 973 540