

GOPD NYRT.

FÉLÉVES JELENTÉS *(JAVÍTOTT)*

2021. I. féléves üzleti tevékenységről

## TÁRSASÁGI NYILATKOZAT

Alulírott, GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-049841; képviselőjében eljár: Piukovics Gábor önálló cégjegyzési joggal rendelkező igazgatósági elnök), mint Társaság (a továbbiakban: „Társaság”) — a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendeletbe foglaltaknak megfelelően — az alábbiak szerint állapítja meg a 2021. üzleti év első félévére vonatkozó féléves jelentését.

Kijelentjük, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített féléves jelentés valós és megbízható képet ad a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá az féléves jelentésben foglaltak megbízható képet adnak a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Az alábbiak szerinti féléves jelentés részét képező féléves pénzügyi kimutatások adatait független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

*A Társaság jövőbeli konszolidált éves beszámolóinak IFRS szerinti elkészítésére történő áttérés lehetőségének vizsgálata kapcsán lefolytatott ellenőrzés során a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Sztv.) szerinti jelentős összegű hiba feltárására került sor a Társaság által 2021. szeptember 17. napján közzétett, a 2021. üzleti év első félévére vonatkozó féléves jelentés részét képező konszolidált féléves pénzügyi kimutatások vonatkozásában. Az említett hiba oka az, hogy a Társaság az érintett időszakban a társult vállalkozásának számító SunDell Estate Nyilvánosan Működő Részvénytársaságban (székhely: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; cégjegyzékszám: 01-10-140036; a továbbiakban: SunDell Estate Nyrt.) meglévő részesedését az említett konszolidált pénzügyi kimutatás összeállításakor – az egyedi pénzügyi kimutatás elkészítése során alkalmazott értékelési eljárással azonos módon – piaci áron, a SunDell Estate Nyrt. által kibocsátott törzsrészvények tőzsdei árfolyamán vette figyelembe. Az ellenőrzés során világossá vált, hogy a Társaságnak a konszolidált pénzügyi kimutatásaiban a társult vállalkozásának számító SunDell Estate Nyrt.-ben fennálló részesedését az Sztv. 130. § (1) bekezdésében foglaltak szerint kellett volna nyilvántartania. Az említett hiba korrigálása eredményeképpen módosított pontokat a jelen féléves jelentés dőlt betűvel tartalmazza.*

Budapest, 2022. február 12.

GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság  
Piukovics Gábor  
igazgatósági elnök

A GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban „Társaság”, vagy „GOPD”) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban „Tpt.”), a Budapesti Értéktőzsde Zrt. piacműködtető által megállapított „A BÉT Xtend általános üzletszabályzata” (a továbbiakban „Szabályzat”), valamint a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet (a továbbiakban „PM Rendelet”) alapján elkészítette, és ezúton közzéteszi a 2021. pénzügyi év I. félévére vonatkozó féléves jelentését, valamint a 2021. pénzügyi év I. félévére vonatkozó évközi pénzügyi kimutatásait (a továbbiakban együtt „Féléves Jelentés”). A Társaság Féléves Jelentése és az Évközi pénzügyi kimutatásai a PM Rendelet alapján, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben előírtaknak megfelelően készült.

A Társaság 2021. I. félévére vonatkozó Féléves Jelentésében és az Évközi pénzügyi kimutatásaiban szereplő információk nem auditáltak, azokat független könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

## 1 CÉGINFORMÁCIÓK A TÁRSASÁGRÓL

A Társaság cégneve:	GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság rövidített cégneve:	GOPD Nyrt.
A Társaság székhelye:	1148 Budapest, Fogarasi út 3., Magyarország
A Társaság telefonszáma:	+36 20 326 7528
A Társaság honlapja:	www.gopd.hu
A Társaság cégbejegyzésének helye és cégjegyzékszám:	Budapest Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-049841
A Társaság bejegyzésének időpontja:	2018. június 28.
A Társaság adószáma:	26362014-2-42
A Társaság tevékenységnek időtartama:	határozatlan
A Társaság jogi formája:	nyilvánosan működő részvénytársaság
Irányadó jog:	Magyar
A Társaság fő tevékenységi köre:	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
Üzleti év:	naptári évvel megegyező
Hirdetmények közzétételének helye:	A Társaság a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit a www.gopd.hu című honlapján, a BÉT www.bet.hu című honlapján és az MNB által üzemeltetett www.kozzetetelek.mnb.hu című honlapon jelenteti meg
Tőzsdei bevezetés:	A Társaság 210.000 darab törzsrészvénye (a továbbiakban „Részvények”) bevezetésre került a BÉT Xtend piacára.
A Részvények ISIN kódja:	HU0000166418
A Társaság könyvvizsgálója:	A Társaság jelenlegi könyvvizsgálója Bácsi Ferencné könyvvizsgáló (kamarai nyilvántartási szám: 002896). A könyvvizsgáló megbízatása 2019. február 6. napjától a 2022. üzleti évre vonatkozó beszámolót elfogadó közgyűlési határozat meghozatalának napjáig, de legkésőbb 2023. április 30. napjáig tart.

<p>A Társaság tulajdonosainak, tényleges tulajdonosainak személye:</p>	<p>I. Közvetlen tulajdonos személye</p> <p>Piukovics Gábor (anyja neve: Bobok Beatrix; lakcím: 2065 Mány, Rákóczi Ferenc utca 79.) Részvényeinek darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Piukovics András (anyja neve: Bobok Beatrix; lakcím: 1142 Budapest, Dorozsmai utca 203-209. A. ép. 2. lház. 5. em. 2.) Részvényeinek darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Piukovics István (anyja neve: Bobok Beatrix; lakcím: 1028 Budapest, Széchenyi utca 30.) Részvényeinek darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Piukovics Domonkos (anyja neve: Oprável Zsuzsanna Erika; lakcím: 1125 Budapest, Istenhegyi út 48. C. ép. TT 5.) Részvényeinek darabszáma: 41.900 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 19,95%</p> <p>Uzsoki András (anyja neve: Szőnyi Zsuzsanna; lakcím: 2081 Piliscsaba, Hegyalja utca 11-13.) Részvényeinek darabszáma: 13.000 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 6,19%</p> <p>Közkézhányad: Részvények darabszáma: 29.400 db Társaságban fennálló tulajdoni hányad: 14,00%</p>
--	--

## A Társaság konszolidációba bevont leányvállalatai 2021.06.30.-án

## Gaudetti Ingatlan Kft

A Gaudetti Ingatlan Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350539) 2019. december 2. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint tőzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

## Oregon 21 Ingatlan Kft

Az Oregon 21 Ingatlan Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350538) 2019. november 20. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége vagytonkezelés. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint tőzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

## Santa Cruz Invest Kft

A Santa Cruz Invest Kft. (székhelye: 1148 Budapest, Fogarasi út 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-350459) 2019. november 19. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége lakó- és nem lakóépület építése. A Társaság, a társaságot 3.000.000,- forint tőzstőkével alapította, melyben anyavállalati részesedése 100%.

## Copa Carpa Kft

A Copa Carpa Kft. (székhelye: 1065 Budapest, Hajós utca 29.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-289231) 2016. október 28. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. A Társaság, a társaságban (közvetett) anyavállalati részesedése 50% a Gaudetti Ingatlan Kft-n keresztül, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése 50% az Oregon 21 Ingatlan Kft-n keresztül, ami összesen: 100%-os részesedés, melyeket 2020 január 24. napján szerzett meg.

## Társult vállalkozások:

## DakotaÉpítő Kft

A DakotaÉpítő Kft. (székhelye: 1142 Budapest, Dorozsmai utca 203.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-208309) 2015. június 30. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége épületépítési projekt szervezése. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 50%, amelyet 2020 február 6. napján szerzett meg.

## PhoenArchitekt Kft

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

## SunDell Estate Nyrt

A SunDell Estate Nyrt. (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-140036) 2018. december 31. napján került bejegyzésre a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán. A társaság fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. A Társaság, a társaságban (közvetlen) anyavállalati részesedése 445.000 darab, illetve (közvetett) anyavállalati részesedése a Copa Carpa Kft-n keresztül 125.000 darab HU0000173752 ISIN-azonosítójú SunDell tőzsrészvény, amely összesen: 47,7%-os tulajdonrésztestesít meg.

## 2 RÉSZVÉNY INFORMÁCIÓK

A Társaság alaptőkéje 25.000.000,- Ft, mely 25.000.000 db 1,- Ft névértékű, azonos jogokat biztosító, névre szóló törzsrészesvényből áll. A Részvények szabadon átruházhatóak.

## 3 TÁRSASÁGIRÁNYÍTÁS

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

### 3.1 Igazgatóság

A Társaság Igazgatósága az alábbi személyekből áll:

- Piukovics Gábor az igazgatóság elnöke, önálló képviseleti joggal
- Piukovics István, együttes képviseleti joggal
- Szendrői Gábor, együttes képviseleti joggal

### 3.2 Felügyelőbizottság

A Társaság 3 (három) tagú Felügyelőbizottsággal rendelkezik, amely az alábbi személyekből áll:

- Kékesi Márton
- Lukácsné Akúcs Rita
- Dr. Pataki Edina

### 3.3 Auditbizottság

A Társaság 3 (három) tagú Auditbizottsággal rendelkezik, amelynek tagjai megegyeznek a Felügyelőbizottság tagjaival.

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

### 3.4 Vezetők

A Társaság ügyvezetését az Igazgatóság tagjai látják el megbízási jogviszony alapján. Szintén megbízási jogviszony keretei között látják el tisztségüket a Felügyelőbizottság és az Auditbizottság tagjai is.

### 3.5 Kockázatok

#### Makrogazdasági tényezők

A magyar gazdaság az európai, illetőleg a világgazdaság folyamatainak kitett, nyitott gazdaság. A Társaság tevékenységére jelentős hatással vannak a makrogazdasági folyamatok, így az infláció, a forint árfolyama, a kamatszint és a beruházások szintje, amelyek meghatározóak a Társaság forráshelyzetére,

forrásköltségére és eredményére nézve. A munkanélküliségi ráta csökkenése, a folyó fizetési mérleg pozitív egyenlege és a magyar gazdaság növekedése, valamint a stabil forintárfolyam együttesen kedvező makrogazdasági környezetet teremtenek a Társaság tevékenységéhez. Azonban a makrogazdasági tényezők esetleges kedvezőtlen alakulása esetén a bekövetkező kedvezőtlen folyamatok hatásaitól a Társaság sem függetlenítheti magát és a Társaság jövedelmezősége negatívan alakulhat.

Kulcsfontosságú vezetők és alkalmazottak, valamint szakszemélyzet távozásával kapcsolatos kockázat

A Társaság szempontjából közvetetten jelentős veszélyforrás a humán erőforrásból eredő kockázat. Ezért a Társaság megteszi a szükséges erőfeszítéseket, kidolgozta és folyamatosan működteti mindazokat az eljárásokat, amelyek szükségesek a kulcsfontosságú alkalmazottak megtartásának, szükség esetén pótlásának biztosítása érdekében. Amennyiben a Társaság a fentiek ellenére bármely okból nem tudja megtartani, vagy pótolni kulcsfontosságú alkalmazottait az lényeges hátrányos hatással lehet a Társaság működésére, pénzügyi helyzetére és eredményességére.

Technológiai kockázatok

A Társaság folyamatos jelleggel figyelemmel kíséri az innovatív technológiai megoldásokat, monitorozza azok fejlődését. A Társaság igyekszik megfelelni az új technológiai kihívásoknak, továbbá az ilyen technológiai fejlődés következtében megváltozott piaci, gazdasági környezetnek.

A Társasággal kapcsolatos és iparági kockázatok

A Társaság főtevékenységét az ingatlanpiacon fejti ki, ingatlanfejlesztői tevékenysége keretében.

I. Szabályozási kockázat

Lakóingatlanok építése az illetékes önkormányzat építésügyi hatósága által kiadott építési- és használatbavételi engedélyhez kötött. Az engedélyezési eljárás során előírásra kerülnek az engedélyek kiadásának feltételei, ideértve további szakhatóságoktól történő engedélyek, hozzájárulások beszerzését (pl. Katasztrófavédelem, NÉBIH, Közmű szolgáltatók stb.), valamint a használatba vételi engedély kiadását megelőző szemlét. Az engedélyezési eljárás elhúzódása, az engedélyezést érintő valamely jogszabály módosulása, illetve valamely előírt feltételnek csak jelentős többletköltséggel történő teljesítése kihat a Társaság eredményességére.

II. A Társaság stratégiájával összefüggő kockázatok

A Társaság üzleti stratégiájának jövedelmezőségére vonatkozóan nem vonhatók le következtetések a múltbeli teljesítményéből.

A Társaság a Kötvények forgalomba hozatalából származó bevételt részben kisebbségi részesedések megvásárlására használta fel, amely társaságok esetében a Társaság várhatóan nem lesz abban a helyzetben, hogy döntő befolyást gyakoroljon azok működésére vagy stratégiájára.

III. A Társaság projektjeinek megvalósításával összefüggő kockázatok

A Társaság tevékenységének előfeltétele lakóépületek fejlesztésére alkalmas ingatlanok tulajdonjogának vagy ingatlant birtokló projektársaságoknak megszerzése. A Társaság a kötvénykibocsátásból származó forrást projektársaságok megszerzésére fordította, amelyen a fejlesztések jövőbeni finanszírozása jelenleg nem biztosított.



A Társaság tevékenységéhez alvállalkozókat kíván igénybe venni. Jelenleg az építőipar területén kevés a megbízható kivitelezői csapat, és igen erős a verseny értük. Így nem zárható ki, hogy a Társaság alvállalkozója a köztük lévő érvényes és hatályos szerződés ellenére levonul az építési területről egy jobb ajánlat miatt. A Társaság az ilyen esetek elkerülését az egyedi szerződésekben igyekszik majd biztosítani (például kötbér, kártérítési igény kikötésével), azonban a szerződésszegésből eredő kárát a Társaság valószínűleg peres úton tudja csak érvényesíteni hosszú idő elteltével, és gondoskodnia kell új alvállalkozó megbízásáról. Mindez jelentős költség és idővesztéssel járhat a Társaság számára, amely csökkenti eredményességét.

Az alvállalkozó által nem megfelelő minőségben végzett munkából eredő szavatossági és garanciális igényekért a Társaság köteles helytállni. A Társaság ezt a kitétségét a közte és az alvállalkozók között fennálló szerződésekbe beépített garanciákkal igyekszik majd csökkenteni (a szerződések a felek megállapodása alapján tartalmaznának garanciális, illetve szavatossági igényeket a hibás teljesítésből fakadó károkra vonatkozóan). Bár jelenleg az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet meghaladja a piaci kínálatot, fennáll annak a kockázata, hogy esetleg egy projektben nem minden lakást tud értékesíteni a Társaság. A Társaság ezen kockázat csökkentése érdekében majd folyamatosan monitorozza a piacot, hogy felmérje a vevői igényeket és a kínálatot, továbbá kellő időben megkezdi a lakások értékesítésének folyamatát.

#### IV. A Társaság gazdasági teljesítményével összefüggő kockázatok

Amennyiben az elmúlt évek építőiparban jelentkező áremelkedése folytatódik, úgy az kihatással lehet a Társaság jövedelmezőségére.

Amennyiben a Társaság (vagy valamely leányvállalata) bankhitelt vesz igénybe, úgy fennáll annak a kockázata, hogy a Társaság (vagy valamely leányvállalata) az egyes, a bankhitelhez kapcsolódó szerződésben vállalt kötelezettségeket, kovenánsokat, biztosítékokat stb. nem vagy nem folyamatosan tudja teljesíteni vagy fenntartani, és emiatt hátrányos jogkövetkezmény éri, ami által érvényesítésre kerülhetnek a bank által lekötött biztosítékok, vagy a szerződés felmondásra kerülhet, és így esedékessé válhat a teljes kintlévő hiteltartozás.

A piaci standardoknak megfelelően, banki finanszírozás esetén a finanszírozó bank a saját javára jelzálogjoggal terheli meg a telket és a felépítményt, albetétesítést követően pedig az egyes lakásokat. A lakások megvásárlásakor a Társaságnak gondoskodnia kell a korábban bejegyzett banki jelzálogjogok törléséről, amely komplexebbé és némileg időigényesebbé teheti az ingatlan-adásvétel folyamatát.

Előfordulhat, hogy a vevők részben bankhitellel kívánják megvásárolni a Társaság (vagy leányvállalata) által épített lakásokat. Amennyiben az ilyen vevők egy része nem jut banki finanszírozáshoz, úgy a Társaságnak (vagy leányvállalatának) újra értékesítenie kell az érintett lakásokat. Habár ebben az esetben többnyire a foglalót megtarthatja a Társaság (vagy leányvállalata), az újraértékesítés költségeket keletkeztethet, illetve növeli az értékesítési folyamat időigényét, és mindez kihatással lehet a Társaság eredményességére.

V. Építési költségek emelkedése

A jelenlegi magas építési költségek esetleges további emelkedése mindenképpen hátrányosan érintheti az ingatlan piacot, mivel azok mind a lakás bérleti díjak, mind a lakás vételárak további emelkedéséhez vezethetnek. Ez befolyásolhatja a kereslet további alakulását.

VI. Munkaerőhiány

Hátrányos tényező lehet a munkaerőhiány további alakulása. A bizonytalan emberi erőforrások miatt az alvállalkozók munkájának minősége sok esetben romló tendenciát mutat, a vállalási határidők hosszabbodnak és gyakoriak a határidő csúszások az építőiparban. A Társaság mindent megtesz annak érdekében, hogy a megbízható és tapasztalt alvállalkozói gárdáját megtartsa, stabil kapcsolattrendszert alakítson ki velük, és érdekeltté tegye őket a további együttműködésben.

VII. Fejleszthető ingatlanok számának alakulása

Az elmúlt években növekvő beruházási kedv következményeként egyfelől csökkent a piacon lévő, fejlesztésre alkalmas ingatlanok száma, másrészt nőtt az új építésű, eladásra szánt lakóingatlanok száma. Bár a Társaság megítélése szerint az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet továbbra is meghaladja a piaci kínálatot, nem garantálható, hogy ez a piaci tendencia hosszú távon fennmarad. Az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet csökkenése növelheti az ingatlanok átlagos eladási idejét, amely kihatással lehet a Társaság eredményességére.

VIII. Lakásárak alakulása

Bár az elmúlt években a budapesti lakáspiacon az ingatlanok vételárának jelentős növekedése volt megfigyelhető, nem zárható ki a lakásárakban bekövetkező stagnálás vagy csökkenés, amely a növekvő építőipari költségek mellett, hátrányos hatással lehet a Társaság eredményességére.

IX. Bérleti díjak alakulása

A budapesti lakáspiacon a bérleti díjaknak szintén jelentős növekedése volt megfigyelhető, sokan vásároltak lakóingatlant befektetési céllal, ezért nem zárható ki, hogy a bérbe adható ingatlanok számának növekedése a bérleti díjak csökkenését fogja maga után vonni, amely hatással lehet a Társaság eredményességére is.

X. Devizaárfolyamok változása

Amennyiben a Társaság bevételei / forrásai, illetve kiadásai / kötelezettségei devizaneme eltér, akkor a vonatkozó árfolyamok mozgása esetlegesen árfolyamkockázattal, illetve árfolyamvesztéssel járhat. Ezen kockázatok elleni védekezés lehetséges fedezeti ügyletekkel, ugyanakkor ezek költsége és feltételrendszere egyedileg megfontolandó és menedzselendő. Egy esetleges hátrányos árfolyam-elmozdulás akár jelentős pénzügyi veszteséget okozhat a Társaság részére.

XI. Biztosítással nem fedezett károkkal kapcsolatos kockázatok

A saját működtetéséhez kapcsolódó, biztosítással nem fedezett kötelezettségek esetleges nem teljesítésének kockázata esetén az ezzel kapcsolatos károkat, bírságokat a Társaságnak kellene viselnie.

## Kockázatkezelési mechanizmusok

### Munkaszervezet

A Társaság munkavállalókat nem, vagy csak minimális számban kíván foglalkoztatni és tevékenységéhez alvállalkozókat kíván igénybe venni, ezért nagy létszámú munkaszervezet kialakítására a Társaságnál nem kerül sor. A kis létszámú munkaszervezet jellemzőjeként az információk koncentrálnak a döntéshozóknál, vagyis azok a személyek, akik döntési kompetenciákkal rendelkeznek, gyorsan értesülnek a lehetséges vagy már beállt kockázatokról. Mivel nem kell sok lépcsős belső jóváhagyási folyamatokon végig menni, ezáltal hatékonyabban és célzottabban van lehetőségük a döntéshozóknak kezelni a felmerült kockázatokat.

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

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

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása elsődlegesen a Társaság igazgatóságának

#### 4. A TÁRSASÁG 2021. ELSŐ FÉLÉVI TEVÉKENYSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE

A Társaság folytatta a 2020-ban megkezdett üzletpolitikáját, melynek részeként 2021 január 24.-én eladta a Denton Invest Kft.-ben meglévő 20%-os részesedését.

A Társaság részt vett a Sundell Estate Nyrt. zöld kötvény keretrendszerének kidolgozásában, a megfelelő standardok kialakításában. Ezen keretrendszer szerint a SunDell Estate Nyrt sikeres zöldkötvény kibocsátást hajtott végre, melynek támogatásában aktív részt vállalt a Társaság.

A Társaságban új tulajdonosként 4.000.000 Ft névértéken tőkét emelt a Schweidel Investment Kft. A tőkeemelés elhatározásáról 2021.04.20. napján igazgatósági döntés született, mely során a részvények 100 Ft-os névértéke 1 Ft-ra csökkent a társaság jegyzett tőkéje pedig 21.000.000,- ft-ról 25.000.000,- Ft-ra nőtt. A társaság új részvényei 2021.07.08. napján kerültek felosztásra.

A társaság konszolidációba bevont leányvállalata (Gaudetti Ingatlan Kft) 2021.06.30-án értékesítette a Lagoune Invest Kft-ben fennálló 50%-os részesedését.

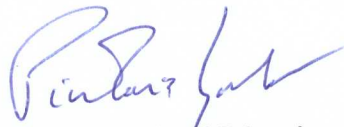
A Társaságnak peres ügye nincs folyamatban.

##### 4.1 Fordulónapot követő jelentős események

A tőkeemelés következtében az új címletű és darabszámú részvények 2021.07.08. napján kerültek megkeletkeztetésre és cserére.

A Társaság 2021.09.06. napján értékesítette a Dakotaépítő Kft-ben lévő 50%-os érdekelttségét.

Budapest, 2022. február 12.



GOPD Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

Piukovics Gábor  
igazgatósági elnök

GOPD NYRT.

FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Mérleg

adatok eFt-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Összesen 2020.06.30	Összesen 2021.06.30
<b>A</b>	<b>Befektetett eszközök</b>	<b>2 665 271</b>	<b>5 615 076</b>
<b>I.</b>	<b>IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>9 304</b>	<b>6 929</b>
	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	9 274	6 929
	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
	3. Vagyoni értékű jogok	0	0
	4. Szellemi termékek	30	0
	5. Üzleti vagy cégérték	0	0
	6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0
	7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0
<b>II.</b>	<b>TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>1 472</b>	<b>0</b>
	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0
	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0
	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 472	0
	4. Tenyészállatok	0	0
	5. Beruházások, felújítások	0	0
	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0
<b>III.</b>	<b>BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>2 654 495</b>	<b>5 608 147</b>
	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	2 654 495	0
	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési	0	0
	5. Egyéb tartós részesedés	0	5 608 147
	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részes. viszonyban	0	0
	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0
	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0

Sorszám	A tétel megnevezése	Összesen 2020.06.30	Összesen 2021.06.30
<b>B.</b>	<b>Forgóeszközök</b>	<b>3 058 928</b>	<b>715 836</b>
I.	KÉSZLETEK	49 878	0
	1. Anyagok	4 504	0
	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	10 834	0
	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0
	4. Késztermékek	0	0
	5. Áruk	34 540	0
	6. Készletekre adott előlegek	0	0
	7. közvetített szolgáltatások	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	<b>2 524 938</b>	<b>678 953</b>
	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	135 126	0
	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	20 000	0
	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő	405 000	0
	4. Követelések egyéb tulajd. részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	268 000
	5. Váltókövetelések	0	0
	6. Egyéb követelések	1 964 812	410 953
	7. Követelések értékelési különbözete	0	0
	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	<b>0</b>	<b>0</b>
	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
	3. Egyéb részesedés	0	0
	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értéke	0	0
	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	<b>484 112</b>	<b>36 883</b>
	1. Pénztár, csekkek	0	0
	2. Bankbetétek	484 112	36 883
<b>C.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>902 341</b>	<b>2 962</b>
	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	20 790	2 816
	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	881 551	146
	3. Halasztott ráfordítások	0	0
	<b>ESZKÖZÖK(AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>6 626 540</b>	<b>6 333 874</b>

Sorszám	A tétel megnevezése	Összesen 2020.06.30	Összesen 2021.06.30
<b>D.</b>	<b>Saját tőke</b>	<b>2 800 904</b>	<b>5 640 264</b>
I.	JEGYZETT TŐKE	21 000	25 000
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0
II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	0	0
III.	TŐKETARTALÉK	0	2 080 000
IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	2 480 102	2 457 472
V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	9 274	6 929
VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0
	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0
	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0
VII.	KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	107 077	1 070 863
	Leányvállalati saját tőke változása	41 327	0
	Társultként kezelt vállalkozások részesedésértékelésének változása	145 097	0
	Konzolidáció miatti változások	0	0
	Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	183 451	0
<b>E.</b>	<b>CÉLTARTALÉKOK</b>	<b>52 716</b>	<b>0</b>
	1. Céltartalék várható kötelezettségekre	0	0
	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	52 716	0
	3. Egyéb céltartalék	0	0
<b>F.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>2 214 554</b>	<b>674 201</b>
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	4 206
	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalk.szemben		0
	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedései		0
	3. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési visz.lévő vállalk.		4 206
	4. Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben		0

Sorszám	A tétel megnevezése	Összesen 2020.06.30	Összesen 2021.06.30
<b>II.</b>	<b>HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>1 124 038</b>	<b>538 724</b>
	1.Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
	2. Átváltoztatható kötvények	0	0
	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	1 124 035	538 724
	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
	5. Egyéb hosszúlejáratú hitelek	0	0
	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési visz	0	0
	8. Tartós köt. egyéb rész. viszonyban lévő vállalk.szemb.	0	0
	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
<b>III.</b>	<b>RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>1 090 516</b>	<b>131 271</b>
	1. Rövid lejáratú kölcsönök	285 000	125 000
	- ebből: az átváltható kötvények	0	0
	2. Rövid lejáratú hitelek	0	0
	3. Vevőktől kapott előlegek	152 509	0
	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	649 256	2 686
	5. Váltótartozások	0	0
	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalk.szemben	0	0
	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban	0	0
	8. Rövid lej.köt.egyéb részesedési viszonyban lévő vállalk.	1 830	0
	9. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	1 921	3 585
	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
<b>G.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 558 366</b>	<b>19 409</b>
	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	17	0
	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 558 133	19 409
	3. Halasztott bevételek	216	0
	<b>FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>6 626 540</b>	<b>6 333 874</b>



Eredménykimutatás

Sorszám	A tétel megnevezése	Összesen 2020.06.30	Összesen 2021.06.30
	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 121 948	0
	02. Export értékesítés nettó árbevétele	0	0
I.	<b>ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (01+02)</b>	<b>2 121 948</b>	<b>0</b>
II.	<b>AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE (+ 03+04)</b>	0	0
III.	<b>EGYÉB BEVÉTELEK</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
	Ebből: visszaírt értékvesztés	0	0
	05. Anyagköltség	1 014 288	1
	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 052 132	43 284
	07. Egyéb szolgáltatások értéke	9 300	9 410
	08. Eladott áruk beszerzési értéke	23 731	0
	09. Eladott ( közvetített ) szolgáltatások értéke	65	0
IV.	<b>ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (05+06+07+08+09)</b>	<b>2 099 516</b>	<b>52 695</b>
	10. Bérköltség	900	6 827
	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	102
	12. Bérjárulékok	189	1 161
V.	<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10+11+12)</b>	<b>8 321</b>	<b>8 090</b>
VI.	<b>ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS</b>	0	1 164
VII.	<b>EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	0	3
	Ebből: értékvesztés	0	0
<b>A.</b>	<b>ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>12 265</b>	<b>-61 952</b>
	13. Kapott osztalék és részesedés		
	13.a Kapott osztalék társult vállalkozástól		605 043
	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		569 400
	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	145 627	0
VIII.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13+14+15+16+17)</b>	<b>149 830</b>	<b>1 174 443</b>
	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	46 543	41 628
	Ebből: kapcsolt vállalkoznak adott	0	0
	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	11	0
	Ebből: értékelési különbözet	0	0
IX.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18+19+20+21+22)</b>	<b>46 554</b>	<b>41 628</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>	<b>103 276</b>	<b>1 132 815</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)</b>	<b>115 541</b>	<b>1 070 863</b>
X.	<b>ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG</b>	0	0
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>115 541</b>	<b>1 070 863</b>

Ebből anyavállalatra jutó	107 077	1 070 863
Külső tulajdonosokra jutó	8 464	0