



SunDell Estate Nyrt.

## Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

2021. június 30-ra vonatkozóan

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

Budapest, 2021. szeptember 16.

---

Piukovics András  
igazgatóság elnöke

---

Nagy Attila  
igazgatósági tag



## Tartalomjegyzék

Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás .....	5
Évközi Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás .....	6
Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás.....	7
Évközi Konszolidált Cash Flow-ra Vonatkozó Kimutatás.....	8
1. Általános információk .....	9
1.1. A Csoport tevékenysége .....	9
1.2. A Csoport tagjai.....	11
2. A pénzügyi kimutatások összeállításának alapelvei és a számviteli politika lényeges elemei ..	12
2.1. A beszámoló készítés alapja .....	12
2.2. A konszolidáció alapja.....	12
2.3. Új vagy módosított IFRS standardok .....	13
2.4. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai.....	13
2.4.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek .....	13
2.4.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés.....	14
2.4.3. Immateriális javak.....	14
2.4.4. Tárgyi eszközök .....	15
2.4.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal.....	16
2.4.6. Befektetési célú ingatlanok .....	17
2.4.7. Készletek .....	18
2.4.8. Hitelfelvételi költségek .....	18
2.4.9. Pénzeszközök, vevőkövetelések és egyéb követelések .....	19
2.4.10. Pénzügyi kötelezettségek .....	21
2.4.11. Céltartalékok.....	22
2.4.12. Lízingek.....	22
2.4.13. Vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek).....	24
2.4.14. Munkavállalói juttatások .....	25
2.4.15. Jövedelemadó .....	25
2.4.16. Osztalék.....	26
2.4.17. Mérlegen kívüli tételek.....	26
2.4.18. Értékesítés árbevétele.....	26
2.4.19. Saját termelésű készletek állományváltozása.....	27

2.4.20.	Anyagköltségek.....	27
2.4.21.	Igénybevett szolgáltatások értéke .....	27
2.4.22.	Eladott áruk beszerzési értéke .....	27
2.4.23.	Egyéb szolgáltatások értéke .....	28
2.4.24.	Személyi jellegű ráfordítások .....	28
2.4.25.	Értékcsökkenés és értékvesztés .....	28
2.4.26.	Egyéb működési bevételek és ráfordítások.....	28
2.4.27.	Pénzügyi eredmény .....	28
2.4.28.	Egy részvényre jutó nyereség (EPS) .....	29
3.	Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok .....	30
3.1.	Immateriális javak és tárgyi eszközök (ideértve az eszközhasználati jogot).....	30
3.2.	Befektetési célú ingatlanok .....	31
3.3.	Készletek .....	33
3.4.	Vevői követelések .....	33
3.5.	Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások .....	34
3.6.	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek .....	35
3.7.	Saját tőke .....	35
3.8.	Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek.....	36
3.9.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	37
3.10.	Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek .....	38
3.11.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók) .....	38
3.12.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások.....	39
3.13.	Vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek) .....	39
3.14.	Pénzügyi instrumentumok valós értéke .....	40
4.	Tárgyévi Eredményre vonatkozó kiegészítő magyarázatok .....	42
4.1.	Árbevétel és egyéb működési bevételek.....	42
4.2.	Aktivált saját teljesítmények értéke.....	42
4.3.	Anyagköltségek.....	42
4.4.	Igénybevett szolgáltatások értéke .....	43
4.5.	Egyéb szolgáltatások értéke .....	44
4.6.	Személyi jellegű ráfordítások .....	44
4.7.	Értékcsökkenés és amortizáció .....	45
4.8.	Egyéb működési ráfordítások.....	45
4.9.	Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége .....	45

4.10.	Pénzügyi műveletek eredménye .....	45
4.11.	Nyereségadók .....	46
4.12.	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	46
4.13.	Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal.....	46
5.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók .....	47
5.1.	Kapcsolt vállalkozások.....	47
5.2.	Juttatások a kulcspozícióban lévő vezetés részére .....	47
5.3.	A kulcspozícióban lévő vezetőkkel való tranzakciók.....	47
5.4.	Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	47
5.5.	Garanciák .....	47
6.	Pénzügyi kockázatkezelés .....	48
6.1.	Pénzügyi kockázatkezelési politika .....	48
6.1.1.	Piaci kockázat .....	48
6.1.2.	Likviditási kockázat .....	49
6.1.3.	Hitelezési kockázat.....	50
6.2.	Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások.....	51
7.	Egyéb kiegészítő információk .....	52
7.1.	Mérlegen kívüli tételek .....	52
7.2.	Szegmens információk.....	52
7.3.	Beszámolási időszak utáni események.....	52
8.	IFRS-ek első alkalmazása .....	53

## Évközi Konszolidált Pénzügyi Helyzetre Vonatkozó Kimutatás

	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magyarázatok	2020.12.31 (auditált)	2021.06.30 (nem auditált)
<b>ESZKÖZÖK</b>				
<b>Befektetett eszközök</b>				
Immateriális javak		3.1	760	680
Tárgyi eszközök (ideértve az Eszközhasználati jogot)		3.1	35	1.217
Befektetési célú ingatlanok		3.2	13.694.046	12.863.233
<b>Befektetett eszközök összesen</b>			<b>13.694.841</b>	<b>12.865.130</b>
<b>Forgóeszközök</b>				
Készletek		3.3	17.850.031	18.026.844
Vevői követelések		3.4	140.483	88.602
Egyéb követelések és Aktív időbeli elhatárolások		3.5	1.483.768	1.530.076
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek		3.6	1.924.215	252.897
Tényleges adókövetelés			11	33
<b>Forgóeszközök összesen</b>			<b>21.398.508</b>	<b>19.898.453</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>			<b>35.093.349</b>	<b>32.763.583</b>
<b>FORRÁSOK</b>				
<b>Saját tőke</b>				
Jegyzett tőke		3.7	119.500	119.500
Tőketartalék		3.7	9.207.683	9.207.683
Eredménytartalék		3.7	5.394.338	6.664.785
Lekötött tartalék		3.7	-	-
<b>Saját tőke összesen</b>			<b>14.721.521</b>	<b>15.991.968</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>				
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		3.8	10.264.670	10.486.142
Hosszú lejáratú céltartalékok			-	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		3.9	818.847	818.847
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>			<b>11.083.517</b>	<b>11.304.989</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>				
Rövid lejáratú kölcsönök		3.10	-	-
Rövid lejáratú céltartalékok			-	-
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)		3.11	2.991	23.492
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások		3.12	440.845	318.603
Vevőktől kapott előlegek		3.13	8.844.475	5.124.531
Tényleges adókötelezettség			-	-
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>			<b>9.288.311</b>	<b>5.466.626</b>
<b>SAJÁT TŐKE ÉS KÖTELEZETTSÉG ÖSSZESEN</b>			<b>35.093.349</b>	<b>32.763.583</b>

## Évközi Konszolidált Eredményre és Egyéb Átfogó Jövedelemre Vonatkozó Kimutatás

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magyarázatok	2020. I. félév (nem auditált)	2021. I. félév (nem auditált)
Értékesítés nettó árbevétele	4.1	1.793.177	4.592.813
Egyéb bevételek	4.1	252	9.673
Saját termelésű készletek állományváltozása	4.2	1.634.528	-2.288.878
Anyagköltségek	4.3	5.932	15.913
Igénybe vett szolgáltatások értéke	4.4	2.805.921	1.368.797
Eladott áruk beszerzési értéke	4.5	157.851	542.408
Egyéb szolgáltatások értéke	4.6	6.040	13.082
Személyi jellegű ráfordítások	4.7	3.247	43.913
Értékcsökkenési és amortizáció leírás	4.8	2.071	1.953
Egyéb ráfordítások	4.9	31.099	356.374
Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége	4.10	1.019.606	1.475.874
<b>Működési eredmény</b>		<b>1.435.402</b>	<b>1.447.042</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	4.11	2.425	45.436
Pénzügyi műveletek ráfordításai	4.11	-62.986	-222.021
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>		<b>-60.561</b>	<b>-176.585</b>
<b>Adózás előtti nyereség</b>		<b>1.374.841</b>	<b>1.270.457</b>
Adófizetési kötelezettség	4.12	-	-10
<b>Adózott eredmény</b>		<b>1.374.841</b>	<b>1.270.447</b>
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>1.374.841</b>	<b>1.270.447</b>
Törzsrészcégek száma (db)	4.13	1.000.000	1.195.000
Egy részvényre jutó nyereség (eFt)	4.13	1,375	1,063
<i>Alap</i>	4.13	1,375	1,063
<i>Hígított</i>	4.13	1,375	1,063

## Évközi Konszolidált Saját Tőke Változásaira Vonatkozó Kimutatás

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Lekötött tartalék	Saját tőke összesen
Nyitó egyenleg 2020. január 1.	100.000	7.277.183	2.399.283	-	9.776.466
Tárgyév eredménye	-	-	1.374.841	-	1.374.841
Tárgyidőszaki egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	-	-
Tárgyévi összes átfogó jövedelem	-	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-	-
Záró egyenleg 2020. június 30. (nem auditált)	100.000	7.277.183	3.774.124	-	11.151.307
Nyitó egyenleg 2021. január 1.	119.500	9.207.683	5.394.338	-	14.721.521
Tárgyév eredménye	-	-	1.270.447	-	1.270.447
Tárgyidőszaki egyéb átfogó jövedelem	-	-	-	-	-
Tárgyévi összes átfogó jövedelem	-	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-	-
Záró egyenleg 2021. június 30. (nem auditált)	119.500	9.207.683	6.664.785	-	15.991.968

## Évközi Konszolidált Cash Flow-ra Vonatkozó Kimutatás

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020.06.30 (nem auditált)	2021.06.30 (nem auditált)
Adózás előtti eredmény	355.235	1.270.457
<i>Az adózás előtti eredmény módosításai az üzemi tevékenységből származó nettó pénzáramláshoz</i>		
Értékcsökkenési leírás és értékvesztés	-208	-
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésből származó eredmény	2.071	283.802
Céltartalékok növekedése / csökkenése (-)	-1.870.607	-1.475.874
Eszköz értékesítés és divesztíció nyeresége (-) / vesztesége	-	-
Kamatráfordítások és kamatbevételek (-) nettó eredménye	-	-
Egyéb pénzügyi ráfordítások és bevételek (-) nettó eredménye	33.894	221.471
Egyéb tételek	-	-
Fizetett nyereségadók	4.866.265	-
	-	-10
<b>Üzleti tevékenység nettó pénzáramlása forgótőke változás nélkül</b>	<b>3.386.650</b>	<b>299.847</b>
<i>Működő tőke változása:</i>		
Készletek növekedése (-) / csökkenése	-4.465.536	-458.662
Vevői követelések növekedése (-) / csökkenése	101.648	51.881
Egyéb forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése	113.417	-46.330
Szállítói tartozások növekedése / csökkenése (-)	-20.982	20.501
Egyéb kötelezettségek növekedése / csökkenése (-)	-859.890	-122.242
Vevőktől kapott előlegek	740.695	-3.719.944
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó pénzáramlás</b>	<b>-4.390.647</b>	<b>-4.274.796</b>
Beruházásokra adott előlegek	-	-
Befektetett eszközök beszerzése	-	2.303.632
Részesedések leányvállalatokba	-	-
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének bevétele	-	-
Kapott kamatok	-	-
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó pénzáramlás</b>	<b>-</b>	<b>2.303.632</b>
Kölcsönök és hitelek felvétele	8.105	-
Kölcsönök és hitelek törlesztése	-2.981.680	-
Fizetett kamatok	-	-
Tulajdonosoknak fizetett osztalék	-	-
Lízing és egyéb pénzügyi kötelezettségek kifizetésére fordított összegek	-2.350	-
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzáramlás</b>	<b>-2.975.925</b>	<b>-</b>
<b>Pénzeszközök növekedése / csökkenése (-)</b>	<b>-3.979.922</b>	<b>-1.671.318</b>
	-	-
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak elején	4.663.196	1.924.215
Árfolyamváltozásokból származó nem realizált árfolyamnyereségek vagy veszteségek	-	-
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek állománya az időszak végén	683.274	252.897
<b>Változás pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesek állományában</b>	<b>-3.979.922</b>	<b>-1.671.318</b>



## 1. Általános információk

### 1.1. A Csoport tevékenysége

A SunDell Estate Nyrt. (továbbiakban “Társaság”, “Anyavállalat”) fő tevékenysége építési beruházások megvalósítása, lakóépületek építtetése, értékesítése, valamint bérbeadása. A Társaság fő tevékenységét Magyarországon, Budapest közigazgatási határain belül végzi, elsősorban Budapest kertvárosias övezeteiben. A Társaság az építési beruházásokat saját tulajdonú, beépítetlen ingatlanokon hajtja végre. A beépítetlen telkeket a Társaság megvásárolja, azokon tulajdont szerez, majd tevékenysége a későbbi eladásra, illetve bérbeadásra szánt ingatlanok megépítésére vonatkozó projektek megvalósítására korlátozódik, valamint a lakások, irodák, üzletek, egyéb helyiségek értékesítésére, illetve bérbeadására.

A Társaság jellemzően még az épületek műszaki átadása előtt értékesíti az épületekben kialakítandó lakásokat. Ezeket az ingatlan adásvételi szerződéseket a Társaság jellemzően úgy köti meg, hogy a lakások birtokbaadását meghatározott időpontra vállalja, amelynek elmulasztása kötbérfizetési kötelezettséggel jár.

A Társaság a Paskal Gardenben található lakások egy részét a 100%-os tulajdonában álló SZIP-eknek értékesítette abból a célból, hogy az épületek műszaki átadás-átvételét követően, a vonatkozó engedélyek birtokában a SZIP-ek a lakásokat bérbe adhassák.

A Társaság tevékenysége két piacot érint, a fővárosi lakóingatlan vásárlási piacot és a lakóingatlan bérbeadási piacot. A 2020-as év második felében a bérbeadási portfólió kibővítésre került: a Vörösmarty utca 77. alatt található ingatlan hotel üzemeltetőnek adja bérbe, míg a Dessewffy utca 18-20 alatti ingatlanokat iroda- és üzlethelyiségüzemeltetési vállalkozásnak adja bérbe.

#### Elkészült projekt

Paskal Rose: Budapest XIV. kerületében, a Bartl János utca 1-3, illetve a Szugló utca 125/F-G számok alatt található, a Paskál Gyógy- és Strandfürdő és a Rákospatak közelében. Az ingatlan 152 lakásból, 14 kereskedelmi egységből, 33 tárolóból, valamint 2 teremgarázból áll. Az épület 2020. december 10-én elérte a 100%-os készültségi fokot, 2021. június 22-én pedig jogerős használatbavételi engedélyt kapott, az összes lakás értékesítésre került. A lakások, garázsok, tárolók, üzlethelyiségek átadása jelenleg is folyamatosan zajlik.

#### Épülő projektjeink

Paskál Garden: Budapest XIV. kerületében található Bartl János utca 2. szám alatt helyezkedik el, a Rákospatak mellett. Ez a Társaság legnagyobb beruházása, az összesen 3 épülettömbből álló lakóparkban a tervek szerint 455 lakás, 14 kereskedelmi egység, 196 tároló és 3 teremgarázs kerül kialakításra. A lakások értékesítése folyamatos, 2021. június 30-ig a Társaság összesen 332 lakásra kötött adásvételi szerződést. A Társaság a kialakításra kerülő lakások közül a B és C épületekben összesen 216 lakást a 100 %-os tulajdonában álló leányvállalatok (SZIP-ek) részére értékesített, amelyek a tervek szerint azokat bérbe adják. 2021. májusától részleges felbontás kezdődött a B

épületben, mely által megváltozott az ingatlanok hasznosításának célja. 2021. június 30-ig összesen 5 lakás adásvételi szerződése került felbontásra, azok bérbeadás helyett harmadik, csoporton kívüli félnek kerültek értékesítésre.

Paskal Rose II.: 31373/18 hrsz. alatti, természetben Budapest XIV. kerületében, a Bartl János utca 5-7, illetve Szugló utca 125/E számok alatt található ingatlan jelenleg beépítetlen telek. A tervezett beruházás Paskal Rose II. néven kerül megvalósításra. Az Anyavállalat 2021. február 22. napján megkötött ingatlan-adásvételi szerződéssel értékesítette az ingatlant leányvállalata, a Filemon Invest Kft. részére. A leányvállalat középtávú tervei között szerepel e telken is építési beruházást megvalósítani, amelyre tekintettel már jogerős építési engedéllyel is rendelkezik.

Hun utca: a 27987/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Budapest XIII. kerület Hun utca 4/B. szám alatt található ingatlan jelenleg beépítetlen telek, a Cégcsoport tulajdonában áll. 2021. február 22-én az Anyavállalat értékesítette a telket leányvállalata, a Catanum Invest Kft. részére. A leányvállalat középtávú tervei között szerepel e telken is építési beruházást megvalósítani, amelyre tekintettel már jogerős építési engedéllyel is rendelkezik.

Hárshegy Resort:

2021. február 26-án a Társaság ingatlan-adásvételi szerződést kötött a Budapest II. ker 10910/3 és 10910/4 hrsz alatti, természetben Budapest II. kerület, a Hárshegyi út 34/B és 34/C számok alatt található ingatlan vonatkozásában, melyen 1-1 egyenként 4 lakásos épület kerül kialakításra. Az épületek 2021. június 30-án 60%-os készültségi állapotban vannak.

Mystery Hotel:

A SunDell Estate Nyrt. 2020 novemberében megvásárolta a 28670 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1064 Budapest Vörösmarty utca 77. alatt található Mystery Hotelt. A tranzakció egyrészt összhangban áll a Társaság azon középtávú üzleti stratégiai céljával, hogy tevékenységi körét diverzifikálja, és a lakóingatlan fejlesztés és értékesítés, illetve lakóingatlanok bérbeadása mellett kereskedelmi célú ingatlanok bérbeadásával is foglalkozzék. Másrészt a COVID-19 okozta válság kedvező beszállási lehetőséget teremtett erre a piacra.

A 82 szobás hotel beruházója 2017-ben kezdte meg a műemlék épület felújítását és korszerűsítését, a hotel 2018 decemberében kapta meg a használatba vételi engedélyt és 2019 májusában nyitotta meg kapuit a vendégek előtt. A Társaság a hotel üzemeltetőjével öt éves, határozott idejű szerződést kötött.

Dessewffy Investment Kft:

A Társaság a tevékenységének diverzifikálása érdekében 2020 decemberében megvásárolta a Dessewffy Investment Kft-t. Ezzel tulajdonába került a Budapest VI. kerület, belterület 29127/0/A/1 (üzlethelyiség) és 29127/0/A/2 (bemutatóterem) helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. szám alatti, valamint Budapest VI. kerület, belterület 29122/0/A/22 (műhely) helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1065 Budapest, Hajós u. 29. szám alatti

ingatlanoknak. A SunDell Estate Nyrt. az ingatlanokat az üzemeltető cégnek 3 éves időtartamra bérbe adta.

Körönd projekt:

A Dessewffy Investment Kft. 2021. I. félévében adásvételi szerződést kötött 1.000.000.000 Ft+Áfa értékben Budapest belváros Andrásy út 83-85. szám alatt található, természetben 29586 hrsz számú, IV. emeleti tetőterében található 15 újonnan épült kétszintes lakásra. Az évközi beszámoló lezárását követően előlegfizetés történt. Hosszú távú célja a beruházás befejezése és az ingatlanok értékesítése.

Dorozsmai Ingatlan Kft:

Az Anyavállalat a féléves beszámoló készítésének időpontját (2021. június 30.) követően, 2021. július 20-án megvásárolta a Dorozsmai Ingatlan Kft 100%-át, melyet a NAV fele szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságként (SZIP) is bejelentett. A projektársaság tulajdonában áll a Budapest 27987/1 hrsz természetben XIII. kerület Csata utca 3-7 szám alatti ingatlanberuházás (West5 projekt), mely 2021. június 30-án 65%-os készültségi szinten állt. A projekt megfelel a Társaság Zöldkötvény Keretrendszerében meghatározott feltételeknek.

## 1.2. A Csoport tagjai

A 2021. június 30-ai időszakra vonatkozó évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a Társaságra és annak 8 leányvállalatára (továbbiakban: „Csoport”) vonatkozó adatokat tartalmazzák.

Az évközi konszolidált beszámoló a Társaságot, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában.

Leányvállalat megnevezése	Tulajdoni hányad	Tevékenység
Alhambra 36 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Bryce 42 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Catanum Invest Kft.	100%	Ingatlan értékesítés
Dessewffy Investment Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Filemon Invest Kft.	100%	Ingatlan értékesítés
Pasadena 53 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Sedona 38 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás
Sevilla 47 Invest Kft.	100%	Ingatlanbérbeadás

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

### 2.1. A beszámoló készítés alapja

A 2021. június 30-ával végződő hat hónapról szóló évközi konszolidált pénzügyi kimutatások (továbbiakban “évközi konszolidált beszámoló”) az ezekre vonatkozó IAS 34 Évközi pénzügyi beszámolás standard alapján, és minden az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetésre és beiktatásra kerülő Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standard (IFRS) szerint készültek.

A jelen évközi beszámoló teljes pénzügyi kimutatásokat tartalmaz és ugyanazon számviteli politikát használja a közbenső és az éves pénzügyi kimutatásokra is, változás nem történt.

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

A Csoport üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

A Csoport az évközi konszolidált beszámolót a vállalkozás folytatásának és bekerülési értéken való értékelés elvével összhangban készültek, kivétel a befektetési célú ingatlanok, melynek értékelése valós értéken történik.

### 2.2. A konszolidáció alapja

Az anyavállalat olyan gazdálkodó egység, amely egy vagy több gazdálkodó egységet ellenőriz.

A leányvállalat olyan gazdálkodó egység, amely felett egy másik gazdálkodó egység ellenőrzést gyakorol.

A konszolidált pénzügyi kimutatások egy csoport pénzügyi kimutatásai, amelyekben az anyavállalat és leányvállalatai eszközeit, kötelezettségeit, saját tőkéjét, bevételeit, ráfordításait és cash flow-it úgy prezentálják, mintha azok egyetlen gazdasági egység pénzügyi kimutatásai lennének.

A befektető kizárólag akkor gyakorol ellenőrzést („control”) a befektetést befogadó felett, ha a befektető az alábbiak mindegyikével rendelkezik:

- hatalom/irányítás („power”) a befektetést befogadó felett;
- a befektetést befogadóban való részvételéből származó változó hozamoknak („variable return”) való kitettség vagy ezekkel kapcsolatos jogok; valamint
- az a képesség, hogy a befektetést befogadó feletti hatalmát a befektetőt illető hozamok összegének befolyásolására használja.

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

Minden Csoporton belüli tranzakció, egyenleg, bevétel és kiadás teljeskörűen kiszűrésre kerül. Az Anyavállalat 100%-os tulajdonosi részesedéssel rendelkezik a Leányvállalatokban, így nem releváns a nem ellenőrző részesedések (NCI) vizsgálata a Csoporton belül.

### 2.3. Új vagy módosított IFRS standardok

Az alábbi új vagy módosított IFRS standardokat bocsátotta ki a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) vagy a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok Értelmezési Bizottsága (IFRIC), melyek 2020. január 1-től hatályosak:

- IFRS 3 Üzleti kombinációk miatti módosítás
- IFRS 9, IAS 39 és IFRS 7 Effektív kamatláb Benchmark Reform miatti módosítás
- IAS 1 és IAS 8: Lényegesség definíciója miatti módosítás
- Módosítások az IFRS-ek fogalmi keretrendszerében

A közzétett, de még nem hatályos IFRS standardok az alábbiak:

- IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: Hosszú vagy rövid lejáratú kötelezettségek besorolása miatti módosítás (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS 3 Üzleti kombinációk miatti módosítás (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések miatti módosítás (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések miatti módosítás (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)
- IFRS-ek éves javításai, 2018-2020 (2022. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)

A 2020. január 1-től hatályos és a még nem hatályos, de már közzétett új standardok, illetve módosítások nincsenek jelentős hatással a Csoport konszolidált eredményére, pénzügyi helyzetére és közzétételi kötelezettségeire.

### 2.4. A számviteli politika lényeges elemei és azok változásai

#### 2.4.1. Beszámolási pénznem és devizaműveletek

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

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

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

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

#### 2.4.2. Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

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

A Csoport forgóeszközként sorol be egy adott eszközt, ha:

- várhatóan a szokásos működési ciklus alatt realizálódik, megtérül, vagy
- ezen időszak alatt értékesítése, felhasználása megtörténik, vagy
- elsősorban kereskedési célra vagy rövidtávra történt a beszerzése, és a mérleg fordulónapját követő 12 hónapon belül értékesítik, felhasználják, vagy
- a készpénz, pénzeszköz-egyenértékes, amelynek felhasználásában a Csoport nincs korlátozva.

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

A Csoport rövid lejáratúként sorol be egy kötelezettséget, ha:

- várhatóan a szokásos működési ciklus alatt megtörténik a kiegyenlítés, vagy
- elsősorban kereskedési céllal tartják, vagy
- teljesítése a mérleg fordulónapját követő 12 hónapon belül megtörténik, vagy
- a gazdálkodónak nincs feltétel nélküli joga ahhoz, hogy a fordulónapját követő 12 hónapot követően rendezze a kötelezettséget.

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

A Csoport a halasztott adóköveteléseket befektetett eszközként mutatja ki.

#### 2.4.3. Immateriális javak

Az immateriális javakat bekerülési értéken kell nyilvántartásba venni. A bekerülési érték tartalmazza az engedményekkel csökkentett vételárát, az importvámokat, a vissza nem térítendő adókat, továbbá minden az eszköz megszerzéséhez és használatba helyezéséhez közvetlenül kapcsolódó költséget.

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

A Társaság az immateriális javak amortizációját lineáris módszerrel, a hasznos élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján állapítja meg. A 200.000 forint bekerülési (beszerzési) érték alatt az immateriális javak értékcsökkenési leírása egy összegben kerül elszámolásra.

Az eszköz várható hasznos élettartamát, és az alkalmazott amortizációs módszert a Csoport minden év végén felülvizsgálja (az eszköz bekerülési értékének 5%-át meghaladó mértékben), és amennyiben a várakozások lényegesen eltérnek a becsléstől, akkor a tárgyidőszaki és a jövőbeni időszakokra kalkulált amortizációt módosítani kell.

A Csoportnak minden beszámolási időszak végén fel kell mérnie, hogy van-e bármilyen jelzés arra, hogy az eszköz értékvesztett lehet.

*Hasznos élettartamok:*

A

Immateriális javak (szoftverek)	5 év
Vagyoni szoftverjogok	8 év

B

Ingatlanok	
Saját-hosszú élettartam (felújítás is)	50 év
Bérbe adott (hosszú élettartamú)	50 év
Idegen (bérbevett) ingatlan felújítás	16-17 év

C

Járművek	5 év
----------	------

D

Számítástechnikai eszközök	3-4 év
----------------------------	--------

E

Egyéb eszközök, berendezések	6-7 év
------------------------------	--------

#### 2.4.4. Tárgyi eszközök

Az ingatlanok, gépek, berendezések bekerülési értéken kerülnek bemutatásra, csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel.

A bekerülési érték tartalmazza az engedményekkel csökkentett, felárakkal növelt vételárat, a kapcsolódó importvámokat, a vissza nem igényelhető forgalmi adót, továbbá minden olyan költségelemet, amely a rendeltetészerű használathoz szükséges állapot elérése érdekében az aktiválásig felmerült és közvetlenül az eszközre osztható. A bekerülési érték tartalmazza a minősített eszközökre (ahol releváns) a hitelfelvételi költségeket.

Az ingatlanok, gépek, berendezések értékcsökkenése az eszközök várható hasznos élettartama alapján a tervezett maradványérték figyelembevételével kerül megállapításra. Az értékcsökkenés elszámolásának kezdőnapja, amikor az eszköz a használatbavételre alkalmassá válik. Az értékcsökkenés elszámolása negyedévente történik lineáris módszerrel a hasznos élettartam figyelembevételével.

*Hasznos élettartam:*

Megnevezés	ÉCS időszak
Ingatlanok	50 év
Egyéb járművek (gépjárművek)	5 év
Számítástechnikai eszközök	3-4 év
Irodai, igazgatási berendezések	6-7 év

A 200.000 forint bekerülési (beszerzési) érték alatt a tárgyi eszközök értékcsökkenési leírása egy összegben kerül elszámolásra.

Az eszköz maradványértékét és hasznos élettartamát legalább évente, az üzleti év végén felül kell vizsgálni, és amennyiben a várakozások a korábbi becslésekhez képest változást mutatnak, előre mutatóan módosításra kerülnek, amennyiben szükséges.

A Csoport minden mérlegfordulónapon felméri, hogy bármely eszköz esetében fennállnak-e a korábbi években elszámolt értékvesztés visszaírására utaló körülmények. Ha létezik ilyen jelzés, akkor megbecsüli az eszköz megtérülő értékét, és a könyv szerinti értéket helyesbíti. Egy eszköznek az értékvesztés visszaírása miatt megnövekedett könyv szerinti értéke nem haladhatja meg azt az értéket, amelyet akkor állapítottak volna meg (az értékcsökkenés elszámolása után), ha a korábbi években az eszközre értékvesztést nem lett volna elszámolva.

Az eszköz bekerülési értékét módosító felújítás, bővítés esetén a maradványérték újra megállapításra kerül, de módosításra csak akkor, ha a változás meghaladja az eszköz bekerülési értékének 10%-át.

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

#### 2.4.5. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal

A megszerzett üzletekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzési értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a külső tulajdonosok részesedése a Csoport döntése értelmében vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a külső tulajdonosokra jutó összeg értékében kerül meghatározásra. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció



időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti egyenlegek és tranzakciók, köztük az eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. Az évközi konszolidált beszámoló készítése során a hasonló tranzakciók és események egységes számviteli elveket követve kerülnek bemutatásra.

Az akvizíciót követően a külső tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások külső tulajdonosokra jutó összegével.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra az eredménytartalékban.

#### *2.4.5.1. Goodwill*

Az üzletrész megszerzésének ellenértéke és az üzletrész révén a leányvállalatokban megszerzett eszközöknek, kötelezettségeknek és függő kötelezettségeknek a megszerzés napján érvényes valós értéke közötti különbség az eszközök között, goodwill-ként kerül kimutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A goodwill nem kerül amortizálásra, a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. Az értékvesztés vizsgálat céljából a megszerzéskor a keletkező goodwill a kombináció sinergiáiból részesülő jövedelemtermelő egységekhez vagy azok csoportjaihoz kerül hozzárendelésre, függetlenül attól, hogy vannak-e egyéb, ezen egységekhez, illetve csoporthoz rendelt eszközei vagy kötelezettségei a Csoportnak.

A bekerülést követően a goodwill nyilvántartása értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken történik.

#### 2.4.6. Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

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

A Csoport tulajdonában lévő befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározását összhangban a SZIT törvény előírásaival negyedévente egy független értékbecslő végzi el. Minden év december 31-ére vonatkozóan meg kell történnjen az ingatlanok piaci értékének éves aktualizálása. Az értékelés a nemzetközi értékelési normák figyelembevételével történik. Az értékelés során a nemzetközi eszközértékelési gyakorlatban általánosan elfogadott három értékelési módszer (költség-megközelítés, a piaci összehasonlító megközelítés és a jövedelem megközelítés) közül a Csoport a piaci összehasonlításra alapú megközelítést választja és e módszer alkalmazásával kerül meghatározásra az ingatlanok piaci értéke.

Átsorolás:

A Társaság egy ingatlant a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé akkor sorol át, ha a használatban változás áll be, amelyet egy későbbi eladás szándékával történő fejlesztés megkezdése bizonyít. Ha a Társaság úgy dönt, hogy fejlesztés nélkül idegeníti el a befektetési célú ingatlant, akkor az ingatlant továbbra is befektetési célú ingatlanként kezeli annak kivezetéséig (pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból történő eltávolításáig), és nem kezeli azt készletként.

#### 2.4.7. Készletek

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

A vásárolt készletek bekerülési értéke tartalmazza mindazon ráfordításokat, amelyek az eszköz beszerzése érdekében a raktárra vételig felmerültek és ahhoz egyedileg hozzákapcsolhatók.

A Társaság a készletek önköltségszámításánál az egyszerű osztó kalkuláció módszerét alkalmazza. Az osztószám, illetve minden költség alapja a felépítendő/felépített lakópark alapító okiratában szereplő terület (m<sup>2</sup>), ez alapján kerül felosztásra épületenként az önköltség.

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

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

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

#### 2.4.8. Hitelfelvételi költségek

A Társaságnak aktiválnia kell azokat a költségeket, amelyek közvetlenül egy minősített eszköz beszerzésének, megépítésének vagy előállításának tulajdoníthatók. A hitelfelvételi költségek források kölcsönbe vételével kapcsolatos, a társaságnál felmerült kamat és egyéb költségek.

A minősített eszköz olyan nem pénzeszköz, amelynek a használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozása szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe. A Társaság a minősített eszközök besorolása

szempontjából jelentősnek minősíti, ha legalább 6 hónap kell az eszköz használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozásához.

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 hitelfelvételi költségek aktiválását azokra a hosszabb időszakokra, amelyekben az aktív fejlesztés szünetel, fel kell függeszteni.

A hitelfelvételi költségek aktiválását be kell fejezni, amikor lényegileg befejeződnek mindazok a tevékenységek, amelyek az eszköz tervezett használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozásához szükségesek.

#### 2.4.9. Pénzeszközök, vevőkövetelések és egyéb követelések

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

Az IFRS 9 – Pénzügyi instrumentumok hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök a bekerülést követően három értékelési kategóriába sorolhatók:

- amortizált bekerülési értéken értékelt eszközök (AC)
- valóban értéken értékelendő eszközök az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVTOCI)
- valóban értéken értékelendő eszközök eredménnyel szemben (FVTPL)

A pénzügyi eszközök kezdeti megjelenítése valós értéken történik. Az amortizált bekerülési értéken értékelt- és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök értékelésénél a tranzakciós költségeket is figyelembe kell venni a kezdeti megjelenítéskor, míg az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközöknél a tranzakciós költségeket a felmerülésük pillanatában az eredmény terhére el kell számolni.

A Csoport a pénzügyi eszközöket amortizált bekerülési értéken értékeli, amennyiben mindkét alábbi feltétel teljesül:

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

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

A Csoport értékvesztést csak az amortizált bekerülési értéken értékelt és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök esetében számolhat el.

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

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

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

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

#### *2.4.9.1. Pénzeszközök*

A pénzeszközök között a pénztári készpénzállomány és a pénzügyi intézményeknél tartott látra szóló bankbetétek (elkülönített betétszámlák és devizaszámlák) szerepelnek.

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

#### *2.4.9.2. Vevőkövetelések*

Azon vevőkövetelések kezdeti megjelenítésekor, amelyek nem rendelkeznek az IFRS 15 – Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek standarddal összhangban meghatározott jelentős finanszírozási komponenssel, a Csoportnak azokat az IFRS 15 standardban meghatározott üzleti áron kell értékelnie.

A Csoport a vevőkövetelésekre, mint az IFRS 15 standard hatálya alá tartozó tranzakciókból származó követelésekre az IFRS 9 standard által megengedett egyszerűsített megközelítést alkalmazza.

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

Vevőkövetelésekre alkalmazott értékvesztési mátrix:

	Esedékes napok				
	Nem esedékes	1-365 nap között értékhatár nélkül	365 napon túli 1.000.000 Ft-2.000.000 Ft között	365 napon túli 2.000.000 Ft felett	5 éven túl értékhatár nélkül
Várható hitelezési veszteség mértéke (%)	0,01	0,01	50	100	100

#### 2.4.10. Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában pénzügyi kötelezettségként mutatja ki:

- szállítókat és egyéb rövid lejáratú kötelezettségeket
- beruházási és fejlesztési hiteleket
- kapott kölcsönöket
- egyéb banki folyószámlahiteleket

A pénzügyi kötelezettség kezdeti megjelenítésekor a Társaság valós értéken értékeli.

Amennyiben a pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értéken van értékelve, úgy a Társaság csökkenti a valós értéket azon tranzakciós költségekkel, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség kibocsátásának vagy megszerzésének tulajdoníthatók.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelendő pénzügyi kötelezettségek esetén a tranzakciós költségeket a felmerülésük pillanatában az eredmény terhére kell elszámolni.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Társaság kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti megjelenítésekor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek minősített.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kamatráfordítás az eredménykimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek esetén a pénzügyi kötelezettségek a beszámolási időszak végén valós értéken vannak kimutatva. Minden nyereséget vagy veszteséget, mely valósérték különbözetből származik az eredményben kell elszámolni.

A Csoport a pénzügyi kötelezettségeit amortizált bekerülési értéken értékeli.

### 2.4.11. Céltartalékok

Céltartalékot kell kimutatni, ha:

- a Csoportnak egy múltbeli esemény következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelme áll fenn;
- valószínű, hogy a kötelem teljesítéséhez gazdasági hasznokat megtestesítő erőforrások kiáramlására lesz szükség;
- a kötelem összegére megbízható becslés készíthető.

A Csoport nem képez céltartalékot jövőbeli veszteségekre, kivéve, ha azok a veszteségek hátrányos szerződésekhez kapcsolódnak.

A céltartalék képzését a céltartalék képzés alapjául szolgáló eseménynek megfelelő soron számolja el az eredménykimutatásban.

A Csoport a céltartalékot minden egyes beszámolási időszak végén felülvizsgálja, és úgy helyesbíti, hogy azok a mindenkori legjobb becslést tükrözzék. Amennyiben a pénz időértékének hatása jelentős, a céltartalék összegeként a kötelezettség rendezéséhez várhatóan szükséges ráfordítások jelenértékét veszi figyelembe. Ha már nem valószínű, hogy a kötelem teljesítéséhez gazdasági hasznokat megtestesítő erőforrások kiáramlására lesz szükség, a céltartalékot feloldja.

### Függő követelés és kötelezettség

A Csoport a függő követelést és kötelezettséget nem jeleníti meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásaiban, hanem azokat közzéteszi a beszámolóban, mint mérlegen kívüli tételek.

Függő kötelezettség az olyan lehetséges kötelem, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Csoport ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése vagy be nem következése erősíti meg; vagy olyan meglévő kötelem, amely múltbeli eseményből származik, de nem került kimutatásra, mert nem valószínű, hogy a kötelem kiegyenlítése gazdasági hasznot megtestesítő erőforrások kiáramlását igényli; vagy a kötelem összege nem mérhető megfelelő megbízhatósággal.

Függő követelés olyan lehetséges eszköz, amely múltbeli eseményekből származik, és amelynek létezését csak egy vagy több, nem teljesen a Csoport ellenőrzése alatt álló, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezése vagy be nem következése erősíti meg.

### 2.4.12. Lízingek

Annak a meghatározásához, hogy egy ügylet lízingnek minősül-e vagy tartalmaz-e lízinget, a Csoport a megállapodás lényegét vizsgálja az ügylet kezdetekor. A szerződés lízing, vagy lízinget tartalmaz, ha egy időszak tekintetében ellenérték fejében a lízingbeadó átadja a jogot egy azonosított eszköz használatának ellenőrzése felett a lízingbevevőnek. A használati periódus alatt a lízingbe vevő jogai:

- Irányítja az azonosítható eszköz használatát (meghatározza hogyan és milyen célból használja azt) és
- Megszerzi az összes gazdasági hasznat annak irányításából

A Csoport a lízing futamidejét a lízing fel nem mondható időszakaként határozza meg.

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

- rövid futamidejű lízingek: olyan lízing, amelynél a lízingfutamidó a kezdőnapon legfeljebb 12 hónap;
- kisértékű mögöttes eszközök: ahol a mögöttes eszközt az eszköz újkori értéke alapján kell értékelni és ahol az eszköz nem függ és nincs kapcsolatban más eszközzel. Kisértékű mögöttes eszközök lehetnek például a táblagépek, a személyi számítógépek, a kisebb irodai berendezések és a telefonok. A Társaság döntése szerint kisértékű mögöttes eszköznek tekinti az 1.500.000 Ft alatti tételeket.

#### Csoport mint Lízingbevevő

A Csoport mint lízingbevevő kezdeti megjelenítéskor egy eszközhasználati jogot és egy lízing kötelezettséget jelenít meg. A lízingkötelezettséget az addig a napig ki nem fizetett lízingdíjak jelenértékeként értékeli. A lízingdíjakat az implicit lízingkamatlábbal diszkontálja, amennyiben az könnyen meghatározható. Ha ez a kamatláb nehezen meghatározható, a járulékos kamatlábat alkalmazza. Az eszközhasználati-jog bekerülési értéke tartalmazza a lízingkötelezettség kezdeti megjelenítéskori értékét, a kezdőnapon vagy azt megelőzően fizetett lízingdíjakat (csökkentve a kapott lízingösztönzőkkel), a lízingbevevő kezdeti közvetlen költségeit és a lízingbevevő becsült költségeit a mögöttes eszköz leszerelésével, elszállításával és a helyszín helyreállításával kapcsolatosan.

A kezdeti megjelenítés után az eszközhasználati-jogot a bekerülési érték modell alkalmazásával értékeli, csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és a halmozott értékvesztés miatti veszteséggel. A lízingkötelezettségek értékelése a kezdeti megjelenítést követően a könyv szerinti értéknek a lízingkötelezettség kamatát tükröző növelésével, és a kifizetett lízingdíjakat tükröző csökkentésével; valamint a könyv szerinti értéknek újraértékelés vagy lízingmódosítás vagy a felülvizsgált lényegében fix lízingdíjak miatti újbóli meghatározásával történik.

A Csoport a kezdeti megjelenítés után az eredményben jeleníti meg eszközhasználati-jog értékcsökkenését, a lízingkötelezettség kamatát (alkalmazva az effektív kamatláb módszerét), valamint azokat a változó lízingdíjakat, amelyeket nem vesz figyelembe a lízingkötelezettség értékelésében azon időszak tekintetében, amelyben az említett díjakat kiváltó esemény vagy körülmény felmerült.

#### Csoport mint Lízingbeadó

A lízing minősítése a lízing kezdetekor történik.

A lízingminősítés azon alapul, hogy a lízingelt eszköz tulajdonlásával járó kockázatok és hasznok milyen mértékben tartoznak a lízingbeadóhoz vagy a lízingbevevőhöz.

Az, hogy egy lízing pénzügyi vagy operatív lízing-e, az ügylet tényleges tartalmától, és nem a szerződés formájától függ. Példák olyan helyzetekre, amelyek önmagukban vagy kombinációban szokásosan a lízing pénzügyi lízingként történő minősítéséhez vezetnek:

- a) a lízing futamidejének végéig a lízing a tulajdonjogot átadja a lízingbevevőnek;

- b) a lízingbevevőnek opciója van az eszköz megvásárlására olyan áron, amely az opció lehívhatóvá válásának időpontjában érvényes valós értékhez képest megfelelően alacsony ahhoz, hogy a lízing kezdetekor ésszerűen biztos legyen, hogy az opciót le fogják hívni;
- c) a lízing futamideje lefedi a lízingelt eszköz gazdasági élettartamának jelentős részét, még akkor is, ha a tulajdonjog nem száll át;
- d) a lízing kezdetekor a minimális lízingfizetések jelenértéke kiteszi legalább a lízingelt eszköz valós értékének lényegileg az összességét; továbbá
- e) a lízingelt eszközök annyira speciális jellegűek, hogy jelentősebb változtatás nélkül csak a lízingbevevő tudja azokat használni.

Azon esetek jellemzői, amelyek önmagukban vagy valamilyen kombinációban szintén ahhoz vezethetnek, hogy egy lízing pénzügyi lízingnek minősül, a következők:

- a) ha a lízingbevevő felmondhatja a lízinget, a lízingbeadónak a felmondással kapcsolatos veszteségeit a lízingbevevő viseli;
- b) a maradványérték valós értékének ingadozásaiból származó nyereség vagy veszteség a lízingbevevőt illeti (pl. olyan bérletidő-engedmény formájában, amely a futamidő végén egyenlő lesz az értékesítés bevételének nagy részével); továbbá
- c) a lízingbevevő egy további időszakra folytathatja a lízinget olyan lízingdíjért, amely lényegesen alacsonyabb a piaci lízingdíjnál.

#### *Pénzügyi lízing*

A lízingbeadónak a pénzügyi lízing keretében tartott eszközöket ki kell mutatniuk a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásukban, és azokat követelésként kell szerepeltetniük a nettó lízingbefektetéssel azonos összegben.

A pénzügyi bevétel elszámolásának olyan eloszlásban kell történnie, amely a lízingbeadónak a fennmaradó nettó pénzügyi lízing befektetésére állandó időszaki megtérülési rátát tükröz.

#### *Operatív lízing*

A lízingbeadónak az operatív lízingekben szereplő eszközöket a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásaikban azok jellegének megfelelően kell bemutatniuk.

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

#### 2.4.13. Vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek)

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



A Csoport szerződéses kötelezettségnek tekinti a lakásokra kifizetett vételárelőleget, mely a Vevőktől kapott előleg soron kerül kimutatásra.

#### 2.4.14. Munkavállalói juttatások

A rövid távú munkavállalói juttatások olyan (a végkielégítéstől eltérő) munkavállalói juttatások, amelyek teljes mértékben esedékessé válnak annak az időszaknak a lezárását követő 12 hónapon belül, amelyben a munkavállaló a kapcsolódó munkát elvégezte. Ilyenek lehetnek például a fordulónaptól számított 12 hónapon belül esedékes bónuszok, a havi bérek, vagy a természetbeni juttatások.

#### 2.4.15. Jövedelemadó

A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

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

A halasztott adó jellemzően akkor keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozik, 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.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának 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 adót az eredménykimutatásban ráfordításként vagy bevételként kerül megjelenítésre, kivéve az alábbi eseteket:

- A Csoport közvetlenül a saját tőke terhére vagy javára számolja el az olyan tényleges és halasztott adókat, melyek elszámolása ugyanabban, vagy egy másik időszakban közvetlenül a saját tőke terhére vagy javára történne.
- A Csoport közvetlenül az átfogó eredményben számolja el az olyan tényleges és halasztott adókat, melyekhez tartozó tételek elszámolása ugyanabban, vagy egy másik időszakban közvetlenül az egyéb átfogó eredmény terhére vagy javára kerültek elszámolásra.

A halasztott adó eszközök és adókötelezettségek nettósítására akkor van lehetőség, ha a Csoportnak törvény által biztosított joga van ahhoz, hogy a tényleges adóköveteléseit beszámítsa a tényleges adókötelezettségeivel szemben.

A Csoport a halasztott adóköveteléseket és adókötelezettségeket az egyéb adóköveteléseitől és adókötelezettségeitől elkülönítve mutatja be külön soron.

A SZIE/SZIT átalakulás miatt a Csoportnak a jövőben adófizetési kötelezettsége normál üzletmenet során várhatóan nem keletkezik.

#### 2.4.16. Osztalék

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

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

#### 2.4.17. Mérlegen kívüli tételek

A függő kötelezettségek nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban. Ezek a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznok megtettesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A függő követelések hasonlóan nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben bemutatásra kerülnek.

#### 2.4.18. Értékesítés árbevétele

A Csoport az értékesítés nettó árbevételének elszámolása során olyan összegű bevételt jelenít meg, amely azt az ellenértéket tükrözi, amire az ingatlanok értékesítése során jogosultságot szerez a vevőkkel kötött egyedi szerződésekben foglaltak alapján.

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

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

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

Az *IFRS 15* standard értelmében a Csoportnak akkor kell a bevételt megjelenítenie, amikor az ígért árut vagy szolgáltatást átadja a vevőnek a megállapodott áron, és kielégíti a teljesítési kötelezettséget. Az eszköz átadottnak minősül, amikor a vevő ellenőrzést szerez felette. A Csoportnak a vevői szerződés megkötésével kapcsolatos járulékos költségeket eszközként kell megjelenítenie, ha számít a költségek megtérülésére. A szerződéskötés járulékos költségei olyan költségek, amelyek a vevői szerződés megkötésével kapcsolatban merülnek fel a gazdálkodó egységnél, és a szerződés megkötése nélkül nem merülnének fel (ilyen például az értékesítési jutalék, ügyvédi költségek). Az

olyan szerződéskötési költségeket, amelyek a szerződés megkötése nélkül is felmerülnének, felmerüléskor ráfordításként kerülnek megjelenítésre, kivéve, ha a szerződéskötés elmaradása esetén is kifejezetten felszámíthatók a vevőnek.

Az áruk és szolgáltatások átvételük és felhasználásuk időpontjában eszköznek minősülnek, még ha csak pillanatnyilag is. Az eszköz feletti ellenőrzés az eszköz hasznosítására és lényegében az eszközből származó fennmaradó hasznok egészének megszerzésére való képességet jelenti. Az ellenőrzés magában foglalja más gazdálkodó egységeknek az eszköz felhasználásában és az eszköz hasznainak megszerzésében való megakadályozására való képességet is. Az eszköz hasznai a potenciális cash flow-k, amelyeket közvetlenül vagy közvetve számos úton lehet megszerezni.

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

#### Szerződés megszerzésének költségei

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

A Csoportnál felmerülő szerződéshez kapcsolódó költségek az értékesítési jutalékok és ügyvédi költségek, melyek a lakás értékesítésekor kerülnek elszámolásra az eredményben, mint ráfordítás.

#### 2.4.19. Saját termelésű készletek állományváltozása

A Csoport a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő épületeken és telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az értékesített ingatlanok ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki.

#### 2.4.20. Anyagköltségek

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

#### 2.4.21. Igénybevett szolgáltatások értéke

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

#### 2.4.22. Eladott áruk beszerzési értéke

Az eladott áruk beszerzési értéke közé sorolandók az értékesített albetétekhez kapcsolódó telkek kivezetési értékei.

#### 2.4.23. Egyéb szolgáltatások értéke

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

#### 2.4.24. Személyi jellegű ráfordítások

##### *Bérjellegű költségek*

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

##### *Egyéb személyi jellegű költségek*

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

#### 2.4.25. Értékcsökkenés és értékvesztés

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

A Társaság ugyanitt mutatja ki a lízing miatt pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában felvett eszközhasználati-jog értékcsökkenését.

#### 2.4.26. Egyéb működési bevételek és ráfordítások

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

#### 2.4.27. Pénzügyi eredmény

A Csoport a pénzügyi eredményben számolja el a pénzügyi instrumentumok értékelése során keletkező nyereséget és veszteséget, valamint a monetáris eszközök átértékelésének hatásait.

A Csoport pénzügyi eredményében mutatja ki a kamatot és osztalékot. A kamatot időarányosan számolja el az az effektív hozam módszer alapján. Az osztalékot akkor számolja el, amikor a részvényes jogosulttá válik a kifizetésre.

Továbbá, a pénzügyi eredmény között mutatja ki az egyéb pénzügyi bevételeket és ráfordításokat, melyek magukba foglalják:

- követelések, kötelezettségek kiegyenlítésekor elszámolt árfolyamnyereség /veszteség;
- a mérleg fordulónapi átértékelés árfolyamváltozásból adódó nyereség/veszteség:
  - devizában nyújtott kölcsönök és hitelek átértékelése;
  - vevő- és szállítóállomány átértékelése;
  - deviza- és valutakészlet átértékelése;
- pénzügyi eszközök tárgyévi elszámolt értékvesztése és visszairása;
- egyéb pénzügyi tételek:
  - a kereskedési célú értékpapírok valós értékelése során keletkezett különbözet;
  - a fenti csoportosításban nem szereplő pénzügyi nyereség vagy veszteség tételek;

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

#### 2.4.28. Egy részvényre jutó nyereség (EPS)

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

### 3. Pénzügyi helyzetre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

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

adatok ezer Ft-ban	Immateriális javak	Befejezetlen beruházások	Egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek	Eszközhasználati-jog	Összesen
<b>Nyitó bruttó érték</b>					
2020. január 1-én	476	-	12	12.500	12.988
Növekedések	800	35	-	6.084	6.919
Átsorolások	-	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	3.335	3.335
Egyéb	-	-	-	-	-
Kivezetés	-	-	-	-15.249	-15.249
<b>Záró bruttó érték</b>					
2020. december 31-én	1.276	35	12	-	1.323
Növekedések	-	-	1.320	6.084	7.404
Átsorolások	-	-	-	-	-
Értékesítés	-	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-	-
Konszolidációs kiszűrés	-	-	-	-6.084	-6.084
<b>Záró bruttó érték</b>					
2021. június 30-án	1.276	35	1.332	-	2.643
<b>Nyitó halmozott értékcsökkenés</b>					
2020. január 1-én	473	-	12	1.538	2.023
Értékcsökkenési leírás	43	-	-	4.413	4.456
Értékesítés	-	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-5.951	-5.951
<b>Záró halmozott értékcsökkenés</b>					
2020.12.31-én	516	-	12	0	528
Értékcsökkenési leírás	80	-	138	3.229	3.447
Értékesítés	-	-	-	-	-
Egyéb	-	-	-	-3.229	-3.229
<b>Záró halmozott értékcsökkenés</b>					
2021. június 30-án	596	-	150	0	746
<b>Záró nettó érték</b>					
2020. december 31-én	760	35	0	0	795
<b>Záró nettó érték 2021.</b>					
június 30-án	680	35	1.182	0	1.897

A Csoport az immateriális javak között a számlázó programot és egy saját weblapot mutat ki.

A tárgyi eszközöknél az operatív lízinghez kapcsolódó eszközhasználati-jog és számítástechnikai eszköz kerül bemutatásra. Az eszközhasználati jog az Anyavállalat és a Leányvállalatok irodabérletét

tartalmazza, amely azonban a konszolidálás keretében kiszűrésre kerül, mivel a bérbeadó a konszolidációs körbe tartozik.

### 3.2. Befektetési célú ingatlanok

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Befektetési célú ingatlanok
Nyitó érték 2020. január 1-én	3.169.914
Növekedések	7.783.434
Átsorolás készletekről	-
Valós érték különbözet	2.740.698
<b>Záró érték 2020. december 31-én</b>	<b>13.694.046</b>
Növekedések	445.320
Átsorolás készletekről	-
BCI-ből átsorolás készletre	-2.752.007
Valós érték különbözet	1.475.874
<b>Záró érték 2021. június 30-án</b>	<b>12.863.233</b>

Az ingatlanok 2021. június 30-i és 2020. december 31-i valós értékei a Cash Pool Immo Kft. és a TREVISO Mérnöki Iroda Kft. független értékbecslő által végzett értékeléseken alapulnak. Az ingatlanok értékelése összhangban van a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény 11. § (1) A szabályozott ingatlanbefektetési társaság portfóliójában lévő ingatlanok értékelésének előírásaival, mely történhet három különböző módszer alkalmazásával. A Csoport a piaci összehasonlításon alapuló módszert választotta és a befektetési célú ingatlanok valós értéke ennek megfelelően került meghatározásra.

A Társaság 2021.04.30-ai igazgatósági döntése alapján a Paskal Garden Lakópark "BA" és "BC" lépcsőházaiban található 2 SZIP-nek értékesített ingatlanok hasznosítási célját megváltoztatja és bérbeadás helyett értékesíteni kívánja külső, csoporton kívüli feleknek a lakásáfa 27%-ról 5%-ra való csökkenése miatt. A döntés hatására az ingatlanok piaci értéken átsorolásra kerülnek a befektetési célú ingatlanok közül a készletek közé.

A Csoport befektetési célú ingatlanainak valós értékelése 2021. június 30-án, 2020. december 31-én az alábbiak szerint alakult:

adatok ezer Ft-ban

2021. június 30.	Nem módosított aktív piacokon jegyzett árak (1. szint)	Elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (2. szint)	Nem elérhető és figyelemmel nem kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (3. szint)	Összesen	Valós érték különbség (+) / veszteség (-)
Paskal Garden - B épület	-	-	0	0	62.295
Paskal Garden - C épület	-	-	4.971.633	4.971.633	754.973
Mystery Hotel	-	-	7.250.000	7.250.000	554.000
Dessewffy műhely, iroda és bemutatóterem	-	-	641.600	641.600	104.606
<b>Összesen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.863.233</b>	<b>12.863.233</b>	<b>1.475.874</b>

adatok ezer Ft-ban

2020. december 31.	Nem módosított aktív piacokon jegyzett árak (1. szint)	Elérhető és figyelemmel kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (2. szint)	Nem elérhető és figyelemmel nem kísérhető piaci adatokon alapuló értékelési eljárások (3. szint)	Összesen	Valós érték különbség (+) / veszteség (-)
Paskal Garden - B épület	-	-	2.512.949	2.512.949	259.957
Paskal Garden - C épület	-	-	3.948.697	3.948.697	884.741
Mystery Hotel	-	-	6.696.000	6.696.000	1.596.000
Dessewffy műhely, iroda és bemutatóterem	-	-	536.400	536.400	-
<b>Összesen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.694.046</b>	<b>13.694.046</b>	<b>2.740.698</b>

2021. június 30-án a befektetési célú ingatlanok valós értéke 12.863.233 ezer forint volt, melynek megoszlása a leányvállalatok között: 1.993.925 ezer forint a Pasadena 53 Invest Kft., 1.341.826 ezer forint a Sedona 38 Invest Kft., valamint 1.635.882 ezer forint a Sevilla 47 Invest Kft, 641.600 ezer forint a Dessewffy Investment Kft., valamint 7.250.000 ezer forint a Mystery Hotel. 2021 első félévében a befektetési célú ingatlanok valós érték különbözetéből eredő nyereség 1.475.874 ezer forint volt.

2020. december 31-én a befektetési célú ingatlanok valós értéke 13.694.046 ezer forint volt, melynek megoszlása a leányvállalatok között: 1.374.387 ezer forint az Alhambra 36 Invest Kft., 1.138.562 ezer forint a Bryce 42 Invest Kft., 1.611.592 ezer forint a Pasadena 53 Invest Kft., 1.055.190 ezer forint a Sedona 38 Invest Kft., valamint 1.281.915 ezer forint a Sevilla 47 Invest Kft., 536.400 ezer forint a Dessewffy Investment Kft., valamint 6.696.000 ezer forint a Mystery Hotel. 2020-as üzleti évben a befektetési célú ingatlanok valós érték különbözetéből eredő nyereség 2.740.698 ezer forint volt.



## 3.3. Készletek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.12.31	2020.12.31	2021.06.30
Befejezetlen termelés és félkész termékek	11.373.176	8.094.160	12.092.686
Késztermékek	1.271.127	4.309.452	864.986
Kereskedelmi áruk	5.231.085	5.446.419	5.069.172
<b>Összesen</b>	<b>17.875.388</b>	<b>17.850.031</b>	<b>18.026.844</b>

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

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

Készlet mozgástábla:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Készletek
Nyitó érték 2020. január 1-én	17.875.388
Fejlesztési költségek	4.468.846
Aktivált kamatok	120.025
Kivezetések (értékesítés)	-4.614.228
<b>Záró érték 2020. december 31-én</b>	<b>17.850.031</b>
Fejlesztési költségek	4.127.302
Aktivált kamatok	0
Kivezetések (értékesítés)	-3.950.489
<b>Záró érték 2021. június 30-án</b>	<b>18.026.844</b>

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

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

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

## 3.4. Vevői követelések

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.12.31	2020.12.31	2021.06.30
Vevőkövetelések	105.964	140.483	88.602
<b>Összesen</b>	<b>105.964</b>	<b>140.483</b>	<b>88.602</b>

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

2019. december 31.	Esedékes napok					Összesen
	Nem esedékes	1-365 nap között értékhatár nélkül	365 napon túli 1.000.000 Ft- 2.000.000 Ft között	365 napon túli 2.000.000 Ft felett	5 éven túl értékhatár nélkül	
Várható hitelezési veszteség mértéke (%)	0,01%	0,01%	50%	100%	100%	
Könyv szerinti érték (ezer Ft)	101.802	4.162	-	-	-	105.964
Várható hitelezési veszteség (ezer Ft)	10	0	-	-	-	11
<b>Nettó érték (ezer Ft)</b>	<b>101.792</b>	<b>4.162</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>105.953</b>

2020. december 31.	Esedékes napok					Összesen
	Nem esedékes	1-365 nap között értékhatár nélkül	365 napon túli 1.000.000 Ft- 2.000.000 Ft között	365 napon túli 2.000.000 Ft felett	5 éven túl értékhatár nélkül	
Várható hitelezési veszteség mértéke (%)	0,01%	0,01%	50%	100%	100%	
Könyv szerinti érték (ezer Ft)	140.000	483	-	-	-	140.483
Várható hitelezési veszteség (ezer Ft)	14	0	-	-	-	14
<b>Nettó érték (ezer Ft)</b>	<b>139.986</b>	<b>483</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>140.469</b>

2021. június 30.	Esedékes napok					Összesen
	Nem esedékes	1-365 nap között értékhatár nélkül	365 napon túli 1.000.000 Ft- 2.000.000 Ft között	365 napon túli 2.000.000 Ft felett	5 éven túl értékhatár nélkül	
Várható hitelezési veszteség mértéke (%)	0,01%	0,01%	50%	100%	100%	
Könyv szerinti érték (ezer Ft)	30.804	57.798	-	-	-	88.602
Várható hitelezési veszteség (ezer Ft)	3	6	-	-	-	9
<b>Nettó érték (ezer Ft)</b>	<b>30.801</b>	<b>57.792</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>88.593</b>

### 3.5. Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.12.31	2020.12.31	2021.06.30
Adott előlegek	72.310	85.952	428.552
Különféle egyéb követelések	999.127	1.209.656	921.327
Aktív időbeli elhatárolások	580.322	188.160	180.197
<b>Összesen</b>	<b>1.651.759</b>	<b>1.438.768</b>	<b>1.530.076</b>

Az egyéb követelések között kerülnek kimutatásra az értékesítést segítő szolgáltatásokra adott előlegek, a különféle egyéb követelések (általános forgalmi adó), valamint az aktív időbeli elhatárolások. Az aktív időbeli elhatárolások között kerülnek bemutatásra azon költségek, melyek közvetlenül a vevőkkel kötött szerződésekhez kapcsolódnak, ilyen például az ingatlanközvetítői jutalék és az ügyvédi díjak.

Szerződéskötésekhez közvetlenül kapcsolódó költségek:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Szerződéskötéshez közvetlenül kapcsolódó költségek
Nyitó érték 2020. január 1-én	201.036
Növekedések	45.775
Kivezetések (birtokbaadás)	-60.898
<b>Záró érték 2020. december 31-én</b>	<b>185.913</b>
Növekedések	52.584
Kivezetések (birtokbaadás)	-81.331
<b>Záró érték 2021. június 30-án</b>	<b>157.166</b>

### 3.6. Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.12.31	2020.12.31	2021.06.30
Készpénz állomány	91	113	113
Bankbetétek Ft-ban	719.667	1.844.102	172.784
Bankbetétek euró-ban	2.979.934	-	-
Bankbetétek óvadék	963.504	80.000	80.000
<b>Összesen</b>	<b>4.663.196</b>	<b>1.924.215</b>	<b>252.897</b>

A Csoport minimális készpénz állománnyal rendelkezik. Három bankkal áll kapcsolatban, melyeknél forint- és devizaalapú betétszámlái vannak:

- OTP Bank Nyrt.-nél forint alapú betétszámlákat vezet;
- MKB Bank Nyrt.-nél forint alapú betét és értékpapír számlákat vezet; míg
- MagNet Magyar Közösségi Bank Zrt.-nél forint- és devizaalapú (euró) betétszámlákkal, valamint elkülönített betétszámlákkal rendelkezik a Pascal Rose és Pascal Garden Lakóparkok óvadékai miatt.

### 3.7. Saját tőke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.12.31	2020.12.31	2021.06.30
Jegyzett tőke	100.000	119.500	119.500
Tőketartalék	7.277.183	9.207.683	9.207.683
Eredménytartalék	2.399.283	5.394.338	6.664.785
<b>Összesen</b>	<b>9.776.466</b>	<b>14.721.521</b>	<b>15.991.968</b>

A SunDell Estate Nyrt. jegyzett tőkéje 2021. június 30.-án 119.500 ezer Ft, mely 1.195.000 darab, egyenként 100 forint névértékű törzsrészevényből áll. Az IFRS szerinti jegyzett tőke megegyezik a cégbíróságon bejegyzett alaptőkével.

#### Törzsrészevények alakulása

<i>adatok Ft-ban</i>	Törzsrészevények változása
Nyitó érték 2020. január 1-én	100.000.000
Tárgyévi kibocsátás	0
Tárgyévi kibocsátás, tőkeemelés	19.500.000
<b>Záró érték 2020. december 31-én</b>	<b>119.500.000</b>
Tárgyévi kibocsátás	-
Névérték változás	-
<b>Záró érték 2021. június 30-án</b>	<b>119.500.000</b>

## Jegyzett tőke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Jegyzett tőke
Nyitó érték 2020. január 1-én	100.000
Kibocsátás	19.500
Tranzakációs költségek	-
<b>Záró érték 2020. december 31-én</b>	<b>119.500</b>
Kibocsátás	-
Tranzakációs költségek	-
<b>Záró érték 2021. június 30-án</b>	<b>119.500</b>

## Tőketartalék

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Tőketartalék
Nyitó érték 2020. január 1-én	7.277.183
Növekedés	1.930.500
Csökkenés	0
<b>Záró érték 2020. december 31-én</b>	<b>9.207.683</b>
Növekedés	-
Csökkenés	-
<b>Záró érték 2021. június 30-án</b>	<b>9.207.683</b>

## Eredménytartalék

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Eredménytartalék
Nyitó érték 2020. január 1-én	2.399.283
Növekedés	-
Csökkenés	-14.679
Tárgyévi eredmény	3.009.734
<b>Záró érték 2020. december 31-én</b>	<b>5.394.338</b>
Növekedés	-
Csökkenés	-
Tárgyévi eredmény	1.270.447
<b>Záró érték 2021. június 30-án</b>	<b>6.664.785</b>

## 3.8. Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Ügyleti kamat	Lejárat	2019.12.31.	2020.12.31.	2021.06.30.
2.120.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2023.06.01	501.572	-	-
2.200.000.000 Ft banki hitelkeret	BUBOR + 4%	2024.02.01	1.900.000	-	-
1.180.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2020.10.01	-	-	-
250.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2021.07.01	-	-	-
50.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2021.07.01	-	-	-
2.500.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2022.03.01	-	-	-
1.255.293.820 Ft banki hitel	BUBOR + 2%	2022.03.01	-	-	-
<b>Összesen</b>			<b>2.401.572</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

A hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök a banki hitelek hosszú lejáratú részét tartalmazzák. A csoport 2020. júliusában előtörlesztette banki hiteleit, így jelenleg nem rendelkezik banki hittel.

*adatok ezer Ft-ban*

Tartozások kötvénykibocsátásból	NKP kötvény 2020.11.10.
Ügyleti kamatláb	3,25%
Piaci kamatláb	4,40%
Bevont forrás csökkentve a közvetlen költségekkel	11.128.844
Valós érték különbözet	923.322
Piaci érték 2020. december 31-én	10.205.523
Kamat	59.148
Kötvénykötelezettség 2020. december 31-én	10.264.670
Tárgyévi kamat	221.471
Kötvénykötelezettség 2021. június 30-án	10.486.142

A Csoport 2020. november 10.-én a Növekedési Kötvényprogram keretében kibocsátott 11.000.000 ezer forint össznévértékű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt.

2021.07.09-én új, zöld kötvénykibocsátás történt: 5.500.000 ezer forint össznévértékben, mely hitelviszonyt megtestesítő, dematerializált, névre szóló értékpapír.

### 3.9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

*adatok ezer Ft-ban*

Lízing kötelezettségek

Nyitó érték 2020. január 1-én	11.350
Lízing kötelezettség felvétel	6.084
Lízing kötelezettség kivezetés	-2.850
Tárgyévi kamatráfordítás	433
Lízing díj kifizetések	-
Dessewffy Investment Kft. miatti kivezetés	-14.854
Átsorolás NKP kötvény kamat valós érték különbözet hosszú lejáratú része	818.847
<b>Záró érték 2020. december 31-én</b>	<b>818.847</b>

*adatok ezer Ft-ban*

Lízing kötelezettségek

Nyitó érték 2021. január 1-én	818.847
Lízing kötelezettség felvétel	12.645
Tárgyévi kamatráfordítás	220
Lízing díj kifizetések	-3.200
<b>Záró érték 2021. június 30-án</b>	<b>828.512</b>
<i>Ebből:</i>	
Rövid lejáratú rész	7.025
Hosszú lejáratú rész	2.640
Konszolidációs kiszűrés	-9.665
<b>Záró érték 2021. június 30-án</b>	<b>818.847</b>

A Csoport az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között a lízing kötelezettségeket mutatja ki, mint lízingbevevő, amely mind az Anyavállalat, mind a Leányvállalatok esetében az irodabérletek bérleti díjait tartalmazza. A lízing időtartama alatt a Csoport viseli a lízingelt eszközzel kapcsolatos költségeket, és a lízing időtartamának lejáratát követően a lízingelt eszközt köteles visszaszolgáltatni a lízingbe adónak. A lízing ellenértéke egy fix lízingdíj, amely minden hónap 15. napjáig kerül átutalásra a lízingbe adónak.

A lízing időtartama alatt a Csoport egy eszközhasználati jogot és egy lízing kötelezettséget mutat ki.

A Társaság a bérbeadó céget, a Dessewffy Investment Kft-t megvásárolta, így az a konszolidációs körbe került. A kimutatott eszközhasználati jog és lízingkötelezettség kiszűrésre került.

### 3.10. Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.12.31	2020.12.31	2021.06.30
Rövid lejáratú kölcsönök	2.999.528	-	-
Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része	809.434	-	-
<b>Összesen</b>	<b>3.808.962</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

A rövid lejáratú kölcsönök a szállítói kölcsönt, tagi kölcsönt, valamint a hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú részét tartalmazzák.

A Csoport 2020. évben előtörlesztette a banki hiteleit, így jelenleg nem rendelkezik rövid lejáratú banki hittel.

#### *Rövid lejáratú kölcsönök:*

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Effektív kamatláb - EIR (%)	Lejárat	2019.12.31	2020.12.31	2021.06.30
819.000.000 Ft szállítói kölcsön	0%	2020.11.30	7.000	-	-
9.000.000 EUR tagi kölcsön	Évi 1%	2021.02.28	2.992.528	-	-
<b>Összesen</b>			<b>2.999.528</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Hosszú lejáratú hitelek rövid lejáratú része:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Effektív kamatláb - EIR (%)	Lejárat	2019.12.31	2020.12.31	2021.06.30
2.200.000.000 Ft banki hitelkeret	BUBOR + 4%	2024.02.01	307.862	-	-
1.180.000.000 Ft banki hitel	BUBOR + 3,5%	2020.10.01	501.572	-	-
<b>Összesen</b>			<b>809.434</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3.11. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.12.31	2020.12.31	2021.06.30
Szállítói kötelezettségek	31.195	2.991	23.492
<b>Összesen</b>	<b>31.195</b>	<b>2.991</b>	<b>23.492</b>

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

### 3.12. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.12.31	2020.12.31	2021.06.30
Adók és járulékok	636.233	628	96.676
Rövid lejáratú egyéb kötelezettségek tagokkal szemben	51.391	-	-
Passzív időbeli elhatárolások	320.303	202.798	92.135
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	757.407	237.419	129.792
Lízing kötelezettség rövid lejáratú része	3.785	-	-
<b>Összesen</b>	<b>1.769.119</b>	<b>440.845</b>	<b>318.603</b>

A Csoport az adók és járulékok között mutatja ki az általános forgalmi adó (Áfa) egyenlegét, a személyi jövedelemadót és a társadalombiztosítási járulékot.

A rövid lejáratú egyéb kötelezettségek tagokkal szembeni soron szerepel a beolvadó cégek tulajdonosaival szembeni kötelezettség, mely 2020. január 28-án visszafizetésre került.

A passzív időbeli elhatárolások között a tanácsadói szolgáltatások, könyvvizsgálói díjak, bankköltségek, generálkivitelezői munkálatok, valamint a műszaki ellenőri tevékenységek díjai kerülnek kimutatásra.

A különféle egyéb rövid lejáratú kötelezettségeknél a Dakota Építő Kft.-vel kötött teljesítési garancia és vagyonszerzési illeték kötelezettség szerepel.

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között szerepel a lízing kötelezettség rövid lejáratú része, amely a következő 12 hónapban esedékes. Mivel a bérbeadó 2020. évben a konszolidációs körbe került, ez 2020. évben és a tárgyévben már kiszűrésre került.

### 3.13. Vevőktől kapott előlegek (Szerződéses kötelezettségek)

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2019.12.31	2020.12.31	2021.06.30
Nérium Park vevői foglalók	1.181.702	45.468	45.468
Paskal Rose Lakópark vevői előlegek és foglalók	4.445.245	4.663.957	577.638
Paskal Garden Lakópark vevői előlegek és foglalók	4.115.340	4.135.050	4.501.425
<b>Összesen</b>	<b>9.742.287</b>	<b>8.844.475</b>	<b>5.124.531</b>

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020. I. félév	2021. I. félév
Tárgyévben elszámolt árbevétel, amely az időszak kezdetén a szerződéses kötelezettségek egyenlegének része volt	1.792.538	4.523.313

### 3.14. Pénzügyi instrumentumok valós értéke

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke értékelési kategóriánként:

	<i>Adatok ezer Ft-ban</i>	
	Könyv szerinti érték	Valós érték
2019. december 31.		
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	4.663.196	4.663.196
Vevői követelések	105.964	105.964
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	1.651.759	1.651.759
<b>Pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>6.420.919</b>	<b>6.420.919</b>
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	2.401.572	2.401.572
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	7.565	7.565
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	31.195	31.195
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.808.962	3.808.962
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	1.769.119	1.769.119
Vevőktől kapott előlegek	9.742.287	9.742.287
<b>Pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>17.760.700</b>	<b>17.760.700</b>
2020. december 31.		
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	1.924.215	1.924.215
Vevői követelések	140.483	140.483
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	1.483.768	1.483.768
<b>Pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>3.548.466</b>	<b>3.548.466</b>
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	10.264.670	10.264.670
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	818.847	-
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	2.991	2.991
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	-	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	440.845	1.259.692
Vevőktől kapott előlegek	8.844.475	8.844.475
<b>Pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>20.371.828</b>	<b>20.371.828</b>
2021. június 30.		
	Könyv szerinti érték	Valós érték



## Pénzügyi eszközök

*Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök*

Pénz-és pénzeszköz egyenértékesek	252.897	252.897
Vevői követelések	88.602	88.602
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	1.530.076	1.530.076
<b>Pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>1.871.576</b>	<b>1.871.576</b>

## Pénzügyi kötelezettségek

*Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek*

Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	10.486.142	10.486.142
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	818.847	818.847
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból (Szállítók)	23.492	23.492
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	-	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	318.603	318.603
Vevőktől kapott előlegek	5.124.531	5.124.531
<b>Pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>16.771.615</b>	<b>16.771.615</b>

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

## 4. Tárgyévi Eredményre vonatkozó kiegészítő magyarázatok

### 4.1. Árbevétel és egyéb működési bevételek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2021. I. félév	2021. I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	1.793.177	4.592.813
Egyéb bevételek	252	9.673
<b>Összesen</b>	<b>1.793.429</b>	<b>4.602.486</b>

A Csoport az árbevételét a saját tulajdonú ingatlanok értékesítéséből szerzi.

A Csoport az IFRS 15 által előírt 5 lépésből álló modellt alkalmazza a vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek elszámolására. A bevétel olyan összegben kerül elszámolásra, amely azt az ellenértéket tükrözi, amelyre a Csoport várhatóan jogosult lesz a termékekért vagy szolgáltatásokért cserébe. Az árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor az áruk és a szolgáltatások feletti ellenőrzés átkerül a vevőhöz.

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

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

A Csoport nem rendelkezik olyan vevőkkel kötött szerződésekkel, amelyeknél a jelentős finanszírozási komponens fennállna.

Az egyéb működési bevételek között a lízing kivezetéséből származó eredmény, káreseményekkel kapcsolatos bevétel, illetve késedelmi kamat van kimutatva.

### 4.2. Aktivált saját teljesítmények értéke

A Csoport az aktivált saját teljesítmények között a saját termelésű készletek állományváltozását mutatja ki. A Csoport a saját termelésű készletek állományváltozásán a készleten lévő épületeken és telkeken végzett saját munka költségének aktiválását és az értékesített ingatlanok ráaktivált értékének kivezetését mutatja ki, melynek értéke a tárgyévben -2.288.878 ezer Ft, míg előző évben 1.634.528 ezer Ft volt.

### 4.3. Anyagköltségek

A Csoport az anyagköltségek között a közüzemi díjakat mutatja ki, melyek a tárgyévben 15.913 ezer Ft-ot, míg előző évben 5.932 ezer Ft-ot tettek ki.

## 4.4. Igénybevett szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020. I. félév	2021. I. félév
Bérleti díjak	-	73
Karbantartási költségek	-	1.109
Oktatás és továbbképzés költségei	-	2.820
Telefon költség	-	159
Ügyviteli, számviteli szolgáltatások	55.245	34.061
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	2.750.675	1.330.575
<b>Összesen</b>	<b>2.805.921</b>	<b>1.368.797</b>

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

Az egyéb igénybevett szolgáltatások megbontása:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020. I. félév	2021. I. félév
Ügyvéd, közjegyzői díjak	-	13.418
Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége	2.647.463	1.201.593
Tanácsadás, szakértői díjak, munkavédelem	34.010	45.995
Számlázó program használati díj	-	37
Közüzemi szolgáltatások	-	980
Anyagjellegű szolgáltatások	-	284
Ingtatlanközvetítői díj	22.368	68.268
Értékesítést segítő szolgáltatás	44.620	-
Különféle egyéb igénybevett szolgáltatások	2.215	-
<b>Összesen</b>	<b>2.750.675</b>	<b>1.330.575</b>

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

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

## Építkezéshez felmerült szolgáltatások költsége:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020. I. félév	2021. I. félév
Műszaki ellenőri tevékenység	500	-
Értékbecslés	1.364	2.870
E-napló rendszerhasználati díj	6	36
Építkezéshez kapcsolódó közmű építések, javítások	15.203	2.344
Ügyvédi díj	5.162	13.063
Paskal Garden építkezéssel kapcsolatos költségek	2.015.658	1.142.240
Paskal Rose építkezéssel kapcsolatos költségek	609.570	41.040
<b>Összesen</b>	<b>2.647.463</b>	<b>1.201.593</b>

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

## Eladott áruk beszerzési értéke

Az eladott áruk beszerzési értéke az üzleti évben eladott áruk bekerülési értékét foglalja magában. A Csoport a kereskedelmi áruk között azon telkek értékét mutatja ki, amelyeken az építkezés folyik, így az ELÁBÉ soron a tárgyévben vagy előző évben értékesített, de tárgyévben átadott lakásokhoz tartozó telekértékek kivezetése jelenik meg, melynek értéke a tárgyévben 542.408 ezer forint volt, míg előző évben 157.851 ezer forint.

## 4.5. Egyéb szolgáltatások értéke

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020. I. félév	2021. I. félév
Hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek	1.852	2.689
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	4.188	3.451
Biztosítási díj	-	1.986
Részvények forgalombantartási díja	-	4.956
<b>Összesen</b>	<b>6.040</b>	<b>13.082</b>

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

## 4.6. Személyi jellegű ráfordítások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020. I. félév	2021. I. félév
Béreköltségek	2.724	37.623
Bérfelrakások	519	6.267
Személyi jellegű egyéb kifizetések	4	23
<b>Összesen</b>	<b>3.247</b>	<b>43.913</b>

A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák a béreköltségeket és a bérfelrakásokat, valamint a személyi jellegű egyéb kifizetéseket.

A Csoport átlagos statisztikai állományi létszáma a tárgyidőszakban 4 fő, (előző évben 1 fő volt).

#### 4.7. Értékcsökkenés és amortizáció

A Csoport az értékcsökkenés és amortizáció soron mutatja ki az immateriális javak és tárgyi eszközök - *beleértve az eszközhasználati-jogot* – amortizációját és értékcsökkenést. Az értékcsökkenés lineáris módszerrel kerül elszámolásra. Az eszközhasználati-jog értékcsökkenése, tekintettel arra, hogy a bérbeadó 2020. évben konszolidációs körbe került, kiszűrésre került. A terv szerinti értékcsökkenés a tárgyévben 1.953 ezer forint, míg előző évben 2.071 ezer forintot tett ki.

A tárgyidőszakban elszámolt értékcsökkenést és amortizációt a 3.1 pont tartalmazza.

#### 4.8. Egyéb működési ráfordítások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2020. I. félév	2021. I. félév
Kötbér, késedelmi kamat és behajtási költségátalány	13.509	27.896
Költségek (ráfordítások) ellentételezésre adott támogatás, juttatás	-	29.013
Önkormányzatokkal elszámolt adók, illetékek, hozzájárulások	10.630	17.554
Készletekre elszámolt értékvesztés	6.960	281.849
Különféle egyéb ráfordítások	-	62
<b>Összesen</b>	<b>31.099</b>	<b>356.374</b>

Az egyéb működési ráfordítások között kerülnek elszámolásra a kötbérek a vevők felé, a késedelmi kamatok, a behajtási költségátalány, a helyi önkormányzatokkal elszámolt telekadók és építményadók, valamint a különféle egyéb ráfordítások, mely a kerekítési különbözetből adódik.

#### 4.9. Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége

A Csoport a befektetési célú ingatlanok között mutatja ki azon ingatlanok értékét, melyeket az építkezés befejezése után bérbeadási célra tart. A Csoport a befektetési célú ingatlan valós értékében bekövetkező változásból eredő nyereséget külön soron mutatja ki, melynek kumulált értéke a tárgyévben 1.475.874 ezer forint, míg előző évben 1.019.606 ezer forint volt.

#### 4.10. Pénzügyi műveletek eredménye

	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
Pénzügyi műveletek bevételei	2020. I. félév	2021. I. félév
Egyéb pénzügyi műveletek	-	45.281
Árfolyamnyereség	2.425	155
<b>Bevételek összesen</b>	<b>2.425</b>	<b>45.436</b>

	<i>adatok ezer Ft-ban</i>	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2020. I. félév	2021. I. félév
Fizetett kamatok	59.850	221.466

Árfolyamveszteség	3.136	555
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>62.986</b>	<b>222.021</b>

A fizetett kamatok között kerül kimutatásra az operatív lízing során felmerülő kamatráfordítás, alkalmazva az effektív kamatláb módszert. A beruházási és fejlesztési hitelek, a kötvény, valamint a tagi kölcsön után fizetendő kamatok szintén ezen a soron vannak kimutatva. Az árfolyamveszteség a deviza- és valutakészletek átértékeléseiből adódik.

#### 4.11. Nyereségadók

A Csoport csak a SZIE státusz megszerzéséig volt (2019.01.31.) köteles társasági adót, illetve egyéb helyi adót fizetni. A tárgyidőszakban a csoport egyik leányvállalatánál merült fel tényleges adóráfordítás, amely kisvállalati adóból származik. Előző évi társasági adó sem volt. A Csoportnak, mint SZIT-nek, meg kell állapítania a SZIT törvény előírásaira való tekintettel a társasági adóalapját, viszont az így kapott adóalap után csak bizonyos esetekben terheli társasági adófizetési kötelezettség.

#### 4.12. Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Megnevezés	2020. I. félév	2021. I. félév
Adózott eredmény (ezer Ft)	1.374.841	1.270.447
Törzsrészvények száma (db)	1.000.000	1.195.000
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b>	<b>1,375</b>	<b>1,063</b>

A Csoportnak 1.195.000 darab, egyenként 100 Ft névértékű törzsrészvénye van. A tárgyévben az egy részvényre jutó eredmény 1,063 Ft. A Csoportnál nincs olyan tényező, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

#### 4.13. Üzleti kombinációk és tranzakciók kisebbségi tulajdonosokkal

Tranzakció háttere:

A Társaság a tevékenységének diverzifikálása érdekében 2020 decemberében megvásárolta a Dessewffy Investment Kft-t. Ezzel tulajdonába került a Budapest VI. kerület, belterület 29127/0/A/1 (üzlethelyiség) és 29127/0/A/2 (bemutatóterem) helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. szám alatti, valamint Budapest VI. kerület, belterület 29122/0/A/22 (műhely) helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1065 Budapest, Hajós u. 29. szám alatti ingatlanoknak. A SunDell Estate Nyrt. az ingatlanokat az üzemeltető cégnek 3 éves időtartamra bérbe adta. A tranzakció célja a Társaság tevékenységi körének diverzifikálása volt a középtávú stratégiai célokkal összhangban. A tranzakció nem minősül az IFRS3 szerinti üzleti kombinációnak, megvizsgálva a Dessewffy Investment Kft. eszközeit és tevékenységeit, a tranzakció eszközvásárlásnak minősül.

A megszerzett vállalat az akvizíció és a mérleg fordulónap közötti időszakban (2020.12.16.-2020.12.31.) a következő nettó árbevétel és időszaki adózás utáni veszteséggel járult hozzá a Csoport tárgyévi konszolidált eredményéhez:

		<i>adatok ezer Ft-ban</i>
Megvásárolt leányvállalat	Nettó árbevétel	2020. évi veszteség
Dessewffy Investment Kft.	450	1.906

## 5. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

Tárgyévben 2021. február 22-én történt kapcsolt felekkel folytatott tranzakció: az Anyavállalat értékesítette két telkét (XIII. ker. Hun u. 4/B, XIV. ker. Szugló u. 125/E) a csoporton belül két leányvállalatának, a Catanum Invest Kft-nek és a Filemon Invest Kft-nek. A tranzakció során az anyavállalatnál 2.360.000 ezer forint árbevétel és 347.130 ezer forint eredmény realizálódott, mely a konszolidáció során kiszűrésre került.

### 5.1. Kapcsolt vállalkozások

A beszámolási időszakban nem történt tranzakció a kulcspozícióban lévő magánszemély vezetőkkel és közeli hozzátartozóival, valamint nincsenek olyan kapcsolt felek, akik más társaságban lévő részesedésük kapcsán minősített többségi befolyással, kontrollal lennének a csoportra.

### 5.2. Juttatások a kulcspozícióban lévő vezetés részére

Az Anyavállalatnál igazgatóság elnöke és az igazgatóság tagjai részére az üzleti évben nem folyósítottak kölcsönt, előleget, részükre tiszteletdíj kifizetése történt. A Leányvállalatoknál az ügyvezető igazgatók munkájukat tiszteletdíjjal, a Sevilla 47 Invest Kft-ben munkabérral látják el.

### 5.3. A kulcspozícióban lévő vezetőkkel való tranzakciók

Nem volt sem 2021. I. félévében, sem 2020-ban a kulcspozícióban lévő vezetőkkel tranzakció.

### 5.4. Igazgatótanács és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Anyavállalatnál az Igazgatótanácsi Tagok 2021. I. félévben tiszteletdíjjal látják el tisztségüket, az Audit Bizottsági és Felügyelő Bizottsági tagok a tárgyévben tagonként bruttó 100.000 forint / hó tiszteletdíj mellett látják el tisztségüket.

### 5.5. Garanciák

A Csoport nem nyújtott garanciákat 2021. I. félévben.

## 6. Pénzügyi kockázatkezelés

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

### 6.1. Pénzügyi kockázatkezelési politika

A Csoport tevékenysége különféle pénzügyi kockázatoknak van kitéve: úgymint piaci kockázat (különösképpen a kamatláb kockázat, árfolyamkockázat), likviditási és hitelezési kockázat. A Csoport átfogó kockázatkezelési programja a pénzügyi piacok kiszámíthatatlanságára összpontosít és annak a Csoport pénzügyi tevékenységére gyakorolt potenciális negatív hatást igyekszik minimalizálni.

#### 6.1.1. Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak változásai miatt a pénzügyi instrumentum valós értéke vagy jövőbeni cash flow-i ingadozni fognak. A piaci kockázat a kockázatok két típusát tartalmazza: devizakockázat és kamatláb kockázat. A piaci kockázat miatt érintett pénzügyi instrumentumok az alábbiak: hitelek és kölcsönök, bankbetétek, vevői követelések, szállítói és egyéb kötelezettségek.

A nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a Csoport érzékenységi analízist készít. Ezt az érzékenységi analízist a 2021. június 30-i és a 2020. december 31-i pénzügyi helyzetre készíti el.

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

#### Kamatláb kockázat

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

#### Árfolyam kockázat

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

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



## 6.1.2. Likviditási kockázat

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

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

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

*adatok ezer Ft-ban*

2021. június 30.	1 és 12 hónap között esedékes	1 és 2 év között esedékes	2 és 5 év között esedékes	5 éven túl esedékes
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek			3.300.981	7.185.161
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		92.080	726.767	
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek				
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	23.492			
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	318.603			
Tényleges adókötelezettség				
<b>Összesen</b>	<b>342.095</b>	<b>92.080</b>	<b>4.027.748</b>	<b>7.185.161</b>

2020. december 31.	1 és 12 hónap között esedékes	1 és 2 év között esedékes	2 és 5 év között esedékes	5 éven túl esedékes
--------------------	----------------------------------	------------------------------	---------------------------------	------------------------

Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek			3.079.401	7.185.269
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	92.080		726.767	
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek				
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	2.991			
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	348.765	92.080		
Tényleges adókötelezettség				
<b>Összesen</b>	<b>351.756</b>	<b>184.160</b>	<b>3.806.168</b>	<b>7.185.269</b>

2019. december 31.	1 és 12 hónap között esedékes	1 és 2 év között esedékes	2 és 5 év között esedékes	5 éven túl esedékes
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek		1.200.000	1.200.000	
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		5.043	2.522	
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.781.680			
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	31.195			
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és Passzív időbeli elhatárolások	1.797.973			
Tényleges adókötelezettség				
<b>Összesen</b>	<b>5.610.848</b>	<b>1.205.043</b>	<b>1.202.522</b>	<b>0</b>

### 6.1.3. Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázata, hogy a Csoport veszteséget szenved abból fakadóan, hogy valamely ügyfele nem teljesíti a szerződéses feltételeket. A meglévő vevők esetében gyakori monitoring tevékenység keretében ellenőrzi a Csoport a fennálló kitettség nagyságát és a lejárt tételeket.

A vevői követelések korosítását a 3.4-es magyarázat tartalmazza.

## 6.2. Pénzügyi tevékenységből eredő kötelezettség változások

	2020. december 31.	Pénzáramok	Kamat	Egyéb	<i>adatok ezer Ft-ban</i> 2021. június 30.
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	10.264.670		221.472		10.486.142
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek					
<b>Összesen</b>	<b>10.264.670</b>	<b>0</b>	<b>221.472</b>		<b>10.486.142</b>

  

	2019. december 31.	Pénzáramok	Kamat	Egyéb	<i>adatok ezer Ft-ban</i> 2020. december 31.
Hosszú lejáratú kölcsönök és hitelek	2.401.572	8.727.272	59.148	-923.322	10.264.670
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-			-
Rövid lejáratú kölcsönök és hitelek	3.808.962	-3.808.962	-		-
<b>Összesen</b>	<b>6.210.534</b>	<b>4.918.310</b>	<b>59.148</b>	<b>-923.322</b>	<b>10.264.670</b>

## 7. Egyéb kiegészítő információk

### 7.1. Mérlegen kívüli tételek

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

A Társaság a 0. számlaosztályban tartja nyilván a kötelezettségvállalásként elismert 80.000e Ft óvadék összegét a Rákos-patak óvoda építésre és rekreációra, mely a Paskal Garden és Paskal Rose Lakóparkok által körül határolt területeken fog megvalósulni.

### 7.2. Szegmens információk

A Társaság három szegmenst azonosított, amely megfelel a bemutatási kritériumoknak: a lakóparkok fejlesztését/értékesítést, a bérbeadást és az egyéb működési szegmenst. 2021-ben a bérbeadási szegmensből 69.500 ezer forint árbevétel került elszámolásra, az értékesítésből 4.523.313 ezer forint. Egyéb működési szegmens közé sorolandó minden olyan tétel, amely nem kapcsolható közvetlenül egyik működési szegmenshez sem. Ilyen pl. adminisztrációs költségek, pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai, jövedelemadók.

Szegmens	Szegmens árbevétel (eFt)	Szegmens eredmény (eFt)	Szegmens eszköz (eFt)
Lakóparkok fejlesztése/értékesítés	4 523 313	56 019	19 317 082
Ingatlan bérbeadás	69 500	1 547 158	12 896 871
Egyéb működési szegmens	0	-332 719	549 629
Összesen	4 592 813	1 270 457	32 763 583

### 7.3. Beszámolási időszak utáni események

2021.07.09-én új, zöld kötvénykibocsátás történt: 5.500.000 ezer forint össznévértékben, mely HU0000360649 ISIN azonosító alatt kibocsátott 110 db, azaz egyszáztíz darab, darabonként 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint névértékű, SunDell 2031/A Kötvény elnevezésű, hitelviszonyt megtestesítő, dematerializált, névre szóló értékpapír. A kötvények lejáratára: 2031. július 9.

A Csoport 2021.07.20-án új leányvállalattal bővült (Dorozsmai Ingatlan Kft.), melyben Anyavállalat 100% részesedéssel rendelkezik.

## 8. IFRS-ek első alkalmazása

A Csoport 2020. június 30-val készített először, az EU által befogadott IFRS-ek szerint évközi konszolidált pénzügyi kimutatást. A Csoport évközi konszolidált beszámolója az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) összhangban készült. Minden, a Nemzetközi Számviteli Standard Bizottság (IASB) által kiadott, az évközi konszolidált pénzügyi kimutatások készítésének fordulónapján hatályos és a Csoportra is releváns IFRS szabályt befogadott az EU, így az évközi konszolidált pénzügyi kimutatások az IASB által kiadott IFRS elvekkel is összhangban vannak. A 2019. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan a Csoport a magyar számviteli szabályok szerint készítette el konszolidált beszámolóját. Emiatt szükséges elkészíteni az IFRS-ek szerinti összehasonlító adatokat is 2019. december 31-re, továbbá az IFRS szerinti nyitómérleget 2019. január 1-re vonatkozóan.

Ennek értelmében a Csoport az IFRS szabályok szerint a 2020. június 30-án záruló időszakról szóló évközi konszolidált beszámoló adataival egyidejűleg a 2019. december 31-re vonatkozó összehasonlító adatokat is elkészítette.

Az alábbi kiegészítő melléklet pont bemutatja a magyar számviteli szabályok szerinti beszámoló és az IFRS szerinti beszámoló közötti jelentős eltéréseket a 2019. december 31-én végződő üzleti évre összeállított beszámolóra vonatkozóan és a 2019. január 1-re készített mérlegre vonatkozóan.

### Választott mentességek

#### 1) Lízingek

A Csoport az eszközhasználati jog értékelésénél az IFRS 1 D9B bekezdés adta lehetőségek közül a b) pont ii) opciót választotta.

Az első alkalmazás időpontjában (2019. január 1.) meg kell jelenítenie egy eszközhasználati jogot. Az eszközhasználati jogot a lízingkötelezettséggel azonos értéken értékeli, kiigazítva az adott lízing kapcsán a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban közvetlenül az első alkalmazás időpontját megelőzően megjelenített előre kifizetett vagy elhatárolt lízingdíjak értékével.

### Saját tőke egyeztetése

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magyarázatok	2019. december 31.	2019. január 1.
<i>Számviteli törvény szerinti saját tőke</i>		9.828.748	-190.508
Céltartalékok	a)	-39.797	-
Részteljesítés miatt elszámolt árbevétel	b)	18.640	-
Értékesítéshez kapcsolódó költségek	c)	-82.990	-74.895
Lízingek	d)	-89	-
Befektetési célú ingatlanok valós értékelése	e)	851.001	-
GV és FL beolvadása	f)	-799.047	-
<b>IFRS szerinti saját tőke</b>		<b>9.776.466</b>	<b>-265.403</b>

## Átfogó jövedelem egyeztetése

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Magyarázatok	2019.01.01-2019.12.31
Tárgyévi eredmény számviteli törvény szerint		1.979.557
Céltartalékok	a)	-3.347
Részteljesítés miatt elszámolt árbevétel	b)	18.640
Értékesítéshez kapcsolódó költségek	c)	-8.094
Lízingek	d)	-89
Befektetési célú ingatlanok valós értékelése	e)	851.001
<b>Tárgyévi eredmény IFRS szerint</b>		<b>2.837.668</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>2.837.668</b>

Magyarázatok a saját tőke és az átfogó jövedelem egyeztetésekhez:

## a) Céltartalékok

A Csoport a magyar Számviteli törvény alapján az árfolyamveszteségre céltartalékot képzett. Az IAS 37 standard alapján céltartalékot csak akkor lehet képezni, ha a Csoportnak nincs más reális alternatívája, mint hogy rendezze az esemény által okozott kötelmet. A standard értelmezésében az árfolyamveszteség nem tekinthető kötelemnek, így nem lehet céltartalékot képezni rá. Az eredmény terhére kell elszámolni.

## b) Részteljesítés miatt elszámolt árbevétel

A Csoport 2019-es üzleti évben elszámolt árbevételt 80%-os részteljesítés alapján. Az IFRS 15 standard alapján csak akkor lehet árbevételt elszámolni, amikor a Csoport teljesíti a teljesítési kötelemet, azaz átruházza az árut vagy szolgáltatást a vevőnek, aki ellenőrzést szerez felette. Jelen esetben a teljesítési kötelem az ingatlan birtokbavétel vagy tulajdonjog átadás a vevőnek.

## c) Értékesítéshez kapcsolódó költségek

A Csoport a szerződés megszerzéséhez köthető költségeket, mint ingatlanközvetítői-, ügyvédi díjak, és értékesítést segítő szolgáltatások, eszközként jelenítette meg az aktív időbeli elhatárolások között. Az IFRS 15 standard alapján csak azokat a költségeket lehet megjeleníteni eszközként, melyek a szerződés megszerzéséhez elkerülhetetlenek (inkrementális), és a szerződés teljesítése során várhatóan megtérülnek. Az értékesítést segítő szolgáltatás nem tekinthető elkerülhetetlen költségnek a szerződés megkötéséhez, így a felmerülés pillanatában ráfordításként kell megjeleníteni az eredménykimutatásban.

## d) Lízingek

A Csoport a magyar Számviteli törvény alatt az iroda bérleti díjakat az igénybevett szolgáltatások között mutatta ki. Az IFRS 16 standard értelmében a bérleti díjak lízingnek minősülnek, így a Csoportnak egy eszközhasználati jogot és egy lízingkötelezettséget kell megjelenítenie kezdeti értékeléskor a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásaiban. A követő értékelés során, az

eredménykimutatásban az eszközhasználati jog értékcsökkenését, valamint a lízingkötelezettség kamatráfordítását kell kimutatnia.

e) Befektetési célú ingatlanok értékelési nyeresége

A befektetési célú ingatlanokat a Csoport az IAS 40 standard értékelési szabályai közül valós értéken értékeli. A magyar számviteli szabályok alapján bekerülési értéken van kimutatva. Az értékelésből származó nyereség abból adódik, hogy a könyv szerinti érték alacsonyabb, mint a készültségi fokkal korrigált valós érték.

f) GreenVillage Zrt. és F.Lloyd Ingatlan Zrt. beolvadása

2019-ben a GreenVillage Zrt. és a F.Lloyd Ingatlan Zrt. beolvadt a Társaságba. A magyar számviteli szabályok alapján beolvadáskor a két beolvadó cég eszközei átértékelésre kerültek és a feleértékelés összege a tőketartalékba került elszámolásra,

Mivel a GreenVillage Zrt. esetében a kapott részesedés értéke kevesebb, mint az átadott nettó eszközérték valós értéken értékelve, így az IFRS szerinti elszámolásban alacsonyabb készletérték került kimutatásra.