

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2017. JÚNIUS 30.



**DUNA HOUSE<sup>®</sup>**

---

## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	9
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	10
2.	Számviteli politika.....	11
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	11
2.1.1	A konszolidáció alapja .....	11
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	12
2.1.3	Árbevétel .....	13
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	14
2.1.5	Értékvesztés.....	15
2.1.6	Immateriális javak .....	15
2.1.7	Goodwill .....	15
2.1.8	Készletek.....	16
2.1.9	Követelések .....	16
2.1.10	Pénzügyi eszközök.....	16
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek.....	17
2.1.12	Céltartalékok .....	18
2.1.13	Befektetési célú ingatlanok .....	18
2.1.14	Társasági adó .....	19
2.1.15	Lízing.....	20
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	20
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	21
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények.....	21
2.1.19	Osztalék .....	21
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye.....	21
2.1.21	Állami támogatások.....	21
2.1.22	Fordulónap utáni események.....	21
2.2	A számviteli politika változásai.....	22
2.3	Bizonytalansági tényezők .....	23
2.3.1	Goodwill értékvesztése .....	23
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés .....	23
2.3.3	Speratív jutalékok.....	24
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok .....	24
2.3.5	Értékcsökkenés.....	24
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások.....	25
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása .....	27
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések .....	32
4.	Befektetési célú ingatlanok .....	33
5.	Immateriális javak .....	34
6.	Goodwill.....	35
7.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések .....	35
8.	Pénzügyi eszközök .....	35
9.	Halasztott adó követelések .....	36
10.	Készletek.....	37

---

11.	Vevőkövetelések.....	37
12.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben .....	37
13.	Egyéb követelések .....	38
14.	Aktív időbeli elhatárolások .....	39
15.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....	39
16.	Jegyzett tőke és eredménytartalék .....	39
17.	Átváltási tartalék.....	40
18.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés .....	40
19.	Hosszú lejáratú hitelek .....	41
20.	Halasztott adó kötelezettségek .....	43
21.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek .....	43
22.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök .....	44
23.	Szállítói kötelezettségek .....	44
24.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	44
25.	Egyéb kötelezettségek.....	45
26.	Passzív időbeli elhatárolások.....	46
27.	Árbevétel .....	46
28.	Egyéb működési bevételek.....	48
29.	Anyagköltségek.....	49
30.	Eladott áruk és szolgáltatások .....	49
31.	Igénybevett szolgáltatások .....	49
32.	Személyi jellegű ráfordítások .....	50
33.	Egyéb működési ráfordítások .....	51
34.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	51
35.	Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	52
36.	Jövedelemadók.....	52
37.	Egy részvényre jutó eredmény .....	53
38.	Szegmensinformációk.....	54
39.	Kockázatkezelés .....	58
40.	Pénzügyi instrumentumok .....	61
41.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	62
42.	Mérlegfordulónap utáni események.....	62
43.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	62

**Konszolidált mérleg**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	<u>2017.06.30.</u>	<u>2016.12.31.</u>
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális eszközök	5	57.834	84.692
Befektetési célú ingatlanok	4	1.168.077	939.362
Ingatlanok	3	535.933	519.319
Gépek és berendezések	3	88.731	53.920
Goodwill	6	1.029.015	992.089
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	7	212.172	506.273
Pénzügyi eszközök	8	68.063	66.401
Halasztott adókövetelések	9	159.169	158.829
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b><u>3.318.994</u></b>	<b><u>3.320.885</u></b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	10	2.241.528	11.616
Vevőkövetelések	11	521.425	286.205
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	12	136.158	378.709
Egyéb követelések	13	71.347	53.648
Tényleges jövedelemadó követelések		32.949	35.119
Aktív időbeli elhatárolások	14	277.961	321.744
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	15	680.238	1.583.686
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b><u>3.961.606</u></b>	<b><u>2.670.727</u></b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b><u>7.280.600</u></b>	<b><u>5.991.612</u></b>

**Konszolidált mérleg**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<b>FORRÁSOK</b>	<b>Melléklet</b>	<b>2017.06.30.</b>	<b>2016.12.31.</b>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	16	171.989	153.050
Tőketartalék	16	1.490.536	9.479
Átváltási tartalék	17	(12.111)	(23.318)
Eredménytartalék	16	2.522.222	2.444.092
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>		<b>4.172.636</b>	<b>2.583.303</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	18	(45.540)	(40.154)
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>4.127.096</b>	<b>2.543.149</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek	19	742.168	582.664
Halasztott adó kötelezettségek	20	152.801	86.557
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	21	3.830	10.629
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>898.799</b>	<b>679.850</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	22	470.386	198.830
Szállítói kötelezettségek	23	280.026	68.975
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	24	196.276	1.740.880
Egyéb kötelezettségek	25	849.833	264.302
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		1.940	11.284
Passzív időbeli elhatárolások	26	456.243	484.342
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>2.254.705</b>	<b>2.768.613</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>7.280.600</b>	<b>5.991.612</b>

## Konzolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2017.01.01- 2017.06.30.	2016.01.01- 2016.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	27	2.282.831	2.003.282
Egyéb működési bevétel	28	65.508	149.696
<b>Bevételek összesen</b>		<b>2.348.339</b>	<b>2.152.978</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	10	(301.760)	0
Anyagköltségek	29	29.988	26.643
Eladott áruk és szolgáltatások	30	423.748	568.225
Igénybevett szolgáltatások	31	1.401.987	708.985
Személyi jellegű ráfordítások	32	281.601	194.173
Értékcsökkenés és amortizáció		40.343	37.264
Egyéb működési ráfordítások	33	53.296	67.183
<b>Működési költségek</b>		<b>1.929.203</b>	<b>1.602.473</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>419.136</b>	<b>550.505</b>
Pénzügyi bevételek	34	169.933	72.163
Pénzügyi ráfordítások	35	(24.405)	(32.568)
Tőkemódszerrel értékelt részesedések eredménye	7	87.619	480.929
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>652.283</b>	<b>1.071.029</b>
Jövedelemadók	36	(98.242)	(130.872)
<b>Adózott eredmény</b>		<b>554.041</b>	<b>940.157</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>(14.085)</b>	<b>(5.913)</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>539.956</b>	<b>934.244</b>
<b>Teljes átfogó jövedelemből:</b>			
<b>Anyavállalatra jutó rész</b>		<b>545.278</b>	<b>934.244</b>
<b>Külső tulajdonosra jutó rész</b>		<b>(5.323)</b>	-
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b>	37		
Alap			
Hígított		162	300

A 9-62. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**Konzolidált saját tőke változás kimutatása**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesezés	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2015. december 31-én</b>	<b>153.050</b>	<b>9.479</b>	<b>1.525.238</b>	-	<b>1.687.767</b>	-	<b>1.687.767</b>
Osztalék			(247.600)		(247.600)		(247.600)
Teljes átfogó jövedelem			1.166.454	(23.318)	1.143.136	60	1.143.196
Leányvállalatok megszerzése						(40.214)	(40.214)
<b>Egyenleg 2016. december 31-én</b>	<b>153.050</b>	<b>9.479</b>	<b>2.444.092</b>	<b>(23.318)</b>	<b>2.583.303</b>	<b>(40.154)</b>	<b>2.543.149</b>
Osztalék			(479.260)		(479.260)		(479.260)
Tőkeemelés	18.939	1.481.057			1.499.996		1.499.996
Teljes átfogó jövedelem			557.389	11.207	568.596	(5.386)	563.210
<b>Egyenleg 2017. június 30-án</b>	<b>171.989</b>	<b>1.490.536</b>	<b>2.522.222</b>	<b>(12.111)</b>	<b>4.172.636</b>	<b>(45.540)</b>	<b>4.127.096</b>

A 9-62. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2017.01.01- 2017.06.30.	2016.01.01- 2016.12.31.
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózott eredmény	554.041	1.167.859
Korrekciók:		
Tárgyévi értékcsökkenés	40.343	77.795
Halasztott adó	(19.306)	(96.164)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	(22.469)	(188.031)
Badwill	(139.595)	(56.272)
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	87.619	(505.273)
Működő tőke változásai		
Készletek változása	(299.196)	(3.122)
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	150.031	(612.728)
Aktív időbeli elhatárolások változása	29.505	90.658
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	(875.880)	33.742
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	199.996	238.807
Passzív időbeli elhatárolások változása	(14.765)	191.543
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(309.676)</b>	<b>338.815</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(108.315)	(819.605)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	2.459	1.096.588
Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	(171.668)	(873.464)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(277.524)</b>	<b>(596.481)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	173.915	172.339
Tőkebefizetés	-	1.499.997
Értékpapírok vásárlása/ értékesítése	-	-
Osztalék fizetése	(477.112)	(246.730)
Kapott / (fizetett) kamat	(13.051)	
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(316.248)</b>	<b>1.425.605</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	(903.448)	1.167.939
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1.583.686	415.747
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>680.238</b>	<b>1.583.686</b>

A 9-62. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



---

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlanközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót ért el. A cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 139 ponton, több mint 1400 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére. 2016. áprilisában került lezárásra az a tranzakció, amelynek során a legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő hálózat, a Metrohouse 100%-a a magyarországi Duna House Csoport tulajdonába került. A vásárlás időpontjában a lengyel hálózat 80 irodával és 600 értékesítővel működött, melyet a továbbiakban a Cégcsoport fejleszteni kíván. A Metrohouse Duna House Csoportba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 2016. szeptember 2-án 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o.-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o.-ban és a Duna House Hypotéky s.r.o.-ban.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

- franchise rendszer(ek) értékesítése, működtetése
- ingatlanközvetítés
- pénzügyi termékek közvetítése
- biztosításközvetítés
- ingatlan értékebecslés készítése, ill. annak közvetítése
- energetikai tanúsítvány készítése, ill. annak közvetítése
- ingatlankezelés
- saját tulajdonú ingatlanok adás-vétele, bérbeadása
- lakóingatlanalap-kezelés
- ingatlanfejlesztés

A 2017. február 1-jén bejegyzett alaptőkeemelést követően a Duna House Holding Nyrt. legnagyobb részvényese a 39,68%-os tulajdoni hányaddal rendelkező Medasev Holding Kft. (1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., Cg.01-09-209753)

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2017. június 30-án	Tulajdoni hányad 2016. december 31-én
Medasev Holding Kft.	39.68%	32.03%
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	38.04%	42.75%
Munkavállalók és egyéb magányszemélyek	1.78%	1.99%
Külső befektetők	20.5%	23.23%
<b>Összesen:</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

---

A Társaság operatív irányítását az Igazgatóság végzi. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Felügyelő Bizottság látja el.

A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon. Ennek a stratégiának a jegyében 2016 áprilisában felvásárolta a lengyel Metro House Csoportot, amely Lengyelország meghatározó ingatlanértékesítő franchise hálózatával rendelkezik. A Duna House Csoport a magyarországi tapasztalatokat felhasználva, a lengyel piaci sajátosságok figyelembevételével fokozatosan alakítja ki a Metro House franchise rendszer teljeskörű támogatási spektrumát. A következő években organikusan tovább kívánja építeni a lengyelországi és a 2016. szeptemberében akvizált csehországi tevékenységet, majd ezt követően új piacok felé vagy a már meglévő piacokon belüli további akvizíciókon keresztül, megfelelő célpontok felvásárlásával kívánja piaci jelenlétét erősíteni.

## 1.2 A mérlegkészítés alapja

*i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléséről*

Az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2017. szeptember 29-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

2005. január 1-jétől a magyar számviteli törvény változása lehetővé teszi, hogy a Csoport konszolidált beszámolóját az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett IFRS alapján készítse el. Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.

A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

*ii) A beszámoló készítésének alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2017. június 30-áig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

Az anyavállalat a nem konszolidált éves beszámolóját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint készíti. E törvény egyes előírásai eltérnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (IFRS) foglaltaktól. Annak érdekében, hogy a nemzetközi konszolidált beszámoló

összhangban legyen a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Sztenderdekkel, bizonyos módosításokat kellett végrehajtani a Csoport magyar konszolidált beszámolóján.

A beszámoló a bekerülési érték elve alapján került összeállításra, kivéve azokat az eseteket, ahol az IFRS más értékelési elv használatát követeli meg, mint ahogy az a számviteli politikában látható. A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

### *iii) Az értékelés alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alapja az eredeti bekerülési érték, kivéve a következő eszközöket és kötelezettségeket, melyek valós értéken kerültek bemutatásra, melyek az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumok.

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőkön alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

## **2. Számviteli politika**

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

### **2.1 A számviteli politika lényeges elemei**

#### **2.1.1 A konszolidáció alapja**

##### ***Leányvállalatok***

A konszolidált éves beszámoló a Duna House Holding Nyrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a

---

társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzésekori értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. 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 tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

### **2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek**

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Csoport beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva, nem tekintve, hogy az eszköz megtérülése kétesnek minősült. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

---

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került. A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, amely a Csoport prezentálási pénzneme.

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. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbségeket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettségeket a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

### **2.1.3 Árbevétel**

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg figyelembe véve a lenti megjegyzéseket. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra. Az árbevételre alapvetően kétféle forrás jellemző. Az eseti megbízásokhoz közvetlenül kapcsolódó bevételek, illetve a folyamatos szolgáltatások általában havi rendszerességű elszámolása. Előbbi alakulására a piaci változások nagyobb hatást gyakorolnak, míg az utóbbiak stabilabb bevételi forrásnak tekinthetők - mivel azok hosszútávú szerződésekhez kötöttek -, és csak a nagymértékű piaci ingadozások befolyásolják érdemben (franchise díjak, speratív jutalékok).

A pénzügyi intézmények az általuk fizetendő közvetítői díjat kétféle díjra bontják meg: szerzési és fenntartási jutaléokra. A szerzési jutalék a szerződéskötéssel összefüggésben, a fenntartási jutalék pedig a szerződés meghatározott időpontig történő fennállásáért illeti meg a közvetítőt. A fenntartási (speratív) jutalék esetében pénzügyi partnereként némileg különbözőek az elszámolási elvek, de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlannal fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékot a teljes közvetítői díj legalább 20%-ában kell megállapítaniuk. Ezen jutalékforma alapvető célja, hogy közvetítő hosszú távon érdekelt legyen a hitelfelvevők törlesztési fegyelmében. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de akár a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A Társaság a folyó évben leszerződött hitelösszegekre egy kalkulációs modell szerint megbecsüli a tárgyidőszakban folyósított hitelekre várható fenntartási jutalékot, és azok a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre. A kalkulációs modell a korábbi évek tapasztalati számai alapján megbecsüli az állomány elkopásának ütemét, és folyamatosan beülteti a tényleges adatokat a modellbe.

#### 2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt terven felüli értékcsökkenés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben terven felüli leírás elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott, illetve nullára leírt, használaton kívüli eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

Épületek	17-50 év
Gépek, berendezések	3-7 év

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

### 2.1.5 Értékvesztés

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

### 2.1.6 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javakkal kapcsolatos fejlesztési költségek aktiválásra kerülnek, amennyiben az IAS 38-as standardban rögzített aktiválási kritériumok teljesülnek. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licencek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év
--	--------

### 2.1.7 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbség a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

---

## 2.1. A számviteli politika lényeges elemei (folytatás)

### 2.1.8 Készletek

A készletek a felesleges, illetve az elfekvő készletekre képzett értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken vagy a nettó realizálható értéken szerepelnek attól függően, melyik az alacsonyabb. A készletértéket a tényleges bekerülési értéken határozzák meg.

### 2.1.9 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

### 2.1.10 Pénzügyi eszközök

Az IAS 39 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök az alábbi négy csoportba sorolhatók: nyereséggel vagy veszteséggel szemben valós értéken értékelt ("kereskedési célú") pénzügyi eszközök, kölcsönök és követelések, lejáratig tartott befektetések és értékesíthető pénzügyi eszközök. A pénzügyi eszközök megjelenítésekor azok kezdeti értékelése valós értéken történik. A fenti kategóriák közül a Csoport az értékesíthető pénzügyi eszközök kategóriát nem alkalmazza.

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek "kereskedési célúnak" vagy "értékesíthetőnek" minősülnek, valós értéken kerülnek értékelésre, a kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség egyéb bevételként (ráfordításként) kerül elszámolásra, az értékesíthető értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség pedig a saját tőke különálló elemeként jelenik meg, amíg a befektetés értékesítésre vagy más módon kivezetésre nem kerül a könyvekből, vagy amíg az adott befektetésen értékvesztést el nem számolnak, amely időpontban a saját tőkében elszámolt halmozott nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

Az egyéb hosszú lejáratú befektetések, amelyek lejáratig tartottnak minősülnek, mint például egyes kötvények, az első megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. Az amortizált bekerülési érték számítása a beszerzési diszkont vagy prémium figyelembevételével történik a lejáratig tartó időszak alatt. Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott befektetések esetében a befektetés kivezetésekor vagy értékvesztésekor, illetve az amortizációs időszak alatt keletkező nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

A tőzsdei forgalomban résztvevő befektetések esetén a piaci érték a mérlegfordulónapon kihirdetett hivatalos árfolyam alapján kerül meghatározásra. Tőzsdén nem jegyzett, illetve nem forgalmazott értékpapírok esetén a piaci érték a hasonló/helyettesítő pénzügyi befektetés piaci értéke, amennyiben ez a módszer nem alkalmazható, akkor a piaci érték a befektetéshez kapcsolódó eszköz becsült jövőbeni pénzáramlása alapján kerül meghatározásra.



---

A Csoport minden fordulónapon megvizsgálja, hogy a pénzügyi eszközre, vagy eszközök csoportjára értékvesztést szükséges-e elszámolni. Amennyiben az amortizált bekerülési értéken kimutatott eszközöknél felmerül olyan körülmény, hogy értékvesztés elszámolása szükséges, annak mértéke az eszköz nyilvántartási értéke és az eszköz jövőbeni pénzáramainak eredeti effektív kamatlábbal diszkontált összegének különbsége. Az értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg. Amennyiben a későbbiekben az elszámolt értékvesztés összege csökken, az visszaírásra kerül, azonban csak olyan mértékben, hogy az eszköz nyilvántartási értéke ne haladja meg a fordulónapi amortizált értékét.

Az értékpapír-befektetések teljesítés-napi árfolyamon és kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre. Azok a rövid lejáratú befektetések, amelyek kereskedési célból tartott értékpapírokat tartalmaznak, a következő beszámoló időpontjában érvényes valós piaci értéken szerepelnek, és értéküket a mérleg fordulónapján érvényes nyilvánosan jegyzett árfolyam szerint számolják. A nem realizált nyereségeket és veszteségeket az eredménykimutatás tartalmazza.

#### **2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek**

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámla hitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a konszolidált beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Csoport minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IAS 39 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségeket a Csoport a következő kategóriákba sorolja: eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek, kölcsönök és hitelek és fedezeti elszámolási célú fedezeti instrumentumok. Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Csoport azok megszerzésekor határozza meg.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Csoport kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti megjelenítésekor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek minősített. A kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek közé azok a kötelezettségek tartoznak, amelyeket elsősorban a rövid távú árfolyammozgásokból várható nyereség miatt vásárolt a Csoport. Ebbe a kategóriába tartoznak még azok a határidős ügyletek, amelyek nem minősülnek hatékony fedezeti instrumentumnak.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a

---

pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

#### **2.1.12 Céltartalékok**

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelmek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelmet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelelem rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használnak, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelmek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelmek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Csoport elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

#### **2.1.13 Befektetési célú ingatlanok**

Befektetési célú ingatlanként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem értékesítés, vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás. A cégcsoportnál a befektetési ingatlanokat elsősorban hosszútávú tőkenövekedési céllal tartják.

A befektetési célú ingatlant kezdetben annak bekerülési értékén kell értékelni, figyelembe véve az ügyleti költségeket is. A befektetési célú ingatlanok megjelenítésére a valós érték modellt választotta a cégcsoport, a valós érték változásából származó különbségeket a tárgyévi eredmény terhére/javára számolja el az egyéb működési bevétellel szemben. A befektetési célú ingatlanoknak nincsen terv szerinti értékcsökkenése.

---

A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából eredő nyereség, vagy veszteség mindig azon időszak nyereségében, vagy veszteségében kerül elszámolásra (az egyéb működési bevételek, vagy az egyéb működési ráfordítások soron), amelyben az keletkezett. A befektetési célú ingatlant ki kell vezetni az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonják a használatból és elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként kell elszámolni az adott időszakban.

#### **2.1.14 Társasági adó**

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparűzési adó rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyevi és halasztott adóelemeket tartalmaz. A Társaság a látványsportra fizetett támogatás összegét is a társasági adó sorra sorolja be, mivel ezt tartalmában jövedelemadónak ítéli meg.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyevi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben 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 vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

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 adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el, beleértve a tartalékok nyitó értékének a számviteli politika visszamenőleges hatályú változása miatt bekövetkező módosításait is.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

### **2.1.15 Lízing**

Pénzügyi lízingről beszélünk abban az esetben, amikor a lízing feltételei szerinti, az eszközbirtoklásból származó összes kockázat és költség a lízingbe vevőt terheli. Minden egyéb lízing operatív lízingnek minősül.

Pénzügyi lízing estén a Vállalatcsoport által lízingelt eszközök a Csoport eszközeinek minősülnek és megszerzési, piaci értéken kerülnek kimutatásra. A lízingbe adó felé felmerülő kötelezettség a mérlegben pénzügyi lízing kötelezettségként jelenik meg. A lízinggel kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyek a beszerzett eszközök valós értékének és a teljes lízingkötelezettségnek a különbségei, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a lízing teljes futamideje alatt, úgy, hogy egy állandó, időszakosan megjelenő ráfordítást jelentsenek a kötelezettség fennálló összegére vonatkozóan az egyes időszakokban.

Az összes kötelezettség és a lízingelt eszköz megszerzési piaci értékének különbözetéből adódnak, vagy a releváns lízing futamidején túl - annak érdekében, hogy a fennmaradó kötelezettség egyenlegében bekövetkezett változás időről időre nyomon követhető legyen -, vagy az egyes beszámolási időszakokban kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

### **2.1.16 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)**

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Csoport eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembe vételével történik.

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a 2017. június 30-ra, sem a 2016. december 31-ére végződő időszakban nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

---

### **2.1.17 Mérlegen kívüli tételek**

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznok megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

### **2.1.18 Visszavásárolt saját részvények**

A visszavásárolt saját részvények névértéke a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbség közvetlenül a tőketartalékban kerül elszámolásra.

### **2.1.19 Osztalék**

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a közgyűlés jóváhagyta.

### **2.1.20 Pénzügyi műveletek eredménye**

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbségeket tartalmazza.

### **2.1.21 Állami támogatások**

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

### **2.1.22 Fordulónap utáni események**

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

---

## 2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2017. június 30-án hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

*Meglévő standardok módosításai, értelmezései és új standardok, amelyek még nem hatályosak, és amelyeket a Csoport hatálybalépésük előtt nem alkalmaz*

### ***IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok: besorolás és értékelés (hatályos 2018. január 1-től)***

A standard új követelményeket vezet be a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek besorolásával, értékelésével és értékvesztésével kapcsolatban. Az IFRS 9 standard alkalmazása várhatóan hatással lesz a Csoport pénzügyi eszközeinek minősítésére és értékelésére, azonban a pénzügyi kötelezettségek minősítését és értékelését valószínűleg nem befolyásolja majd. A Csoport a módosítás hatását vizsgálni fogja.

### ***IFRS 15 Vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételek elszámolásai (hatályos 2018. január 1-től)***

Az IASB 2014. május 28-án új standardot bocsátott ki az ügyfelekkel kötött szerződésekből származó árbevétel elszámolásáról. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2018. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új bevételi standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 18 Bevételek és az IAS 11 Beruházási szerződések jelenlegi szabályozását a bevételek elszámolása terén. Az új standard szerint a vállalatok egy „ötlépcsős modellt” alkalmaznak annak meghatározására, hogy mikor és milyen összegben jelenítsék meg az árbevételt. A modell szerint a bevételt úgy kell megjeleníteni, hogy az kifejezze az „ígért” termék vagy szolgáltatás átruházását, olyan összegben, amelyre a vállalat a várakozásai szerint jogosult lesz. Az Igazgatóság becslése szerint az új standard alkalmazásának nem lesz számottevő hatása a pénzügyi kimutatásokra a jelenleg alkalmazott árbevétel elszámolását szabályozó standardokhoz képest.

### ***IFRS 16 Lízing (hatályos 2019. január 1-től)***

Az IASB 2016. január 13-án új standardot bocsátott ki a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakok esetében lesz kötelező az új lízing standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 17 Lízing standard jelenlegi szabályozását, és alapvetően megváltoztatja az operatív lízingek eddigi elszámolásait. A Csoport a módosítás hatását vizsgálni fogja.

2017. első félévében a Csoport alkalmazza az összes hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

## **2.3 Bizonytalansági tényezők**

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információ alapján alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a konszolidált pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

### **2.3.1 Goodwill értékvesztése**

A jelentős számviteli elvek 2.1.7. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetés megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

### **2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés**

A Csoport értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés a konszolidált mérlegben 2017. június 30-án 349.929 eFt, A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez használt becslések alapja a követelések korosítása, a vevő hitelképessége és a vevői fizetési szokások változása. A rossz bonitással rendelkező vevőkkel szemben felszámított késedelmi kamat-követelést azonnal értékvesztjük.

### **2.3.3 Speratív jutalékok**

A Csoport speratív jutalékbevételt számol el a 2.1.3. pontban leírtaknak megfelelően. A speratív jutalékok becslésénél a Csoport több változót is figyelembe vesz, melyek változása becslési bizonytalanságokat jelent. A speratív jutalékokra vonatkozóan kimutatott követelés a konszolidált mérlegben 2017. június 30-án 229.859 eFt, 2016. december 31-én 188.040 eFt. A speratív jutalékok becsléséhez használt változók felülvizsgálatára minden beszámoló készítésénél kerül sor.

### **2.3.4 Befektetési célú ingatlanok**

A Csoport a befektetési célú ingatlanokat valós értéken értékeli, mely valós érték a legjobb becslés az egyedi befektetési célú ingatlanokra vonatkozóan. Az ingatlanárak volatilitásának, a piaci kereslet/kínálat változékonyságának függvényében a befektetési célú ingatlanok valós értéke jelentősen változhat. A valós érték meghatározásához a Csoport értékbecslőt alkalmaz, valamint az iparági jelentős tapasztalatából fakadó ismereteit is felhasználja.

### **2.3.5 Értékcsökkenés**

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2017. első félévében 40.343 eFt, a 2016. első félévében pedig 37.264 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.



## 2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

### Leányvállalatként

	címe:	2017 június 30.	2016 december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitel Centrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értébecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrofinance Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MH Południe Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse Usługi Wspólne S.A	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MH Warszawa Sp. z.o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Zsinór 39 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
IH Project X Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

### Közös vezetésű vállalkozásként

		2017. június 30.	2016. december 31.
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
Zsinór 39 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
IH Project X Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	-	50%
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	25%

A Társaság 2017. márciusában további 50%-os tulajdonrészt szerzett a MyCity Residential Development Kft.-ben, így annak kizárólagos tulajdonosává vált. Az akvizíció eredményeképp a korábban közös vezetésűnek minősülő vállalatok leányvállalatokká, a Hunor utca 24. Kft. pedig társult vállalkozásból közös vezetésű vállalkozássá vált.

A MyCity Residential Development Kft. ill. annak projektársaságainak megszerzése a következő módon történt:

Cég neve	Azonosítható nettó eszközök	Tulajdoni és szavazati hányad	Duna House Holding Nyrt.-re jutó nettó eszközérték	Ellenérték	Goodwill/ (badwill)
MyCity Residential Development Kft. csoport konszolidált saját tőkéje	884.913	100%	884.913	-	-
MyCity Residential Development Kft. csoportban fennálló 50%-os tulajdonrész értéke	-	-	-	434.278	-
MyCity Residential Development Kft. csoportban megszerzett további 50% tulajdonrészért fizetett ellenérték				311.040	-
Összesen:	884.913	100%	884.913	745.318	(139.595)
Összes goodwill					0
Összes badwill					(139.595)

## **2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása**

### **2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.**

A leányvállalat a Duna House Franchise Hálózatának üzemeltetésével foglalkozik. Legfontosabb célja új franchise partnerek szerződtetése, valamint meglévő partnereinek megtartása és magas szintű üzleti támogatása. A vállalat a Franchise Hálózathoz csatlakozó franchise partnereknek hozzáférést biztosít egy jól átgondolt és formalizált rendszerhez, mely elismert márkanévvel, egységes arculattal, know-how-t és támogatást nyújt értékesítés, marketing, informatika és a működés egyéb területein.

### **2.4.1.2 REIF 2000 Kft.**

Duna House Franchise Hálózat legnagyobb franchise partnere, mely jelenleg 16 irodát működtet. A Duna House cégcsoport stratégiájában fontos a saját irodák működtetése, mely nagyban hozzájárul ahhoz, hogy valós képet kapjunk az ingatlanpiac helyzetéről és segít az ingatlanpiaci innovációk, igények feltérképezésében és azok Hálózati bevezetésében.

### **2.4.1.3 Hitel Centrum Kft.**

A Cégcsoport pénzügyi közvetítéssel foglalkozó leányvállalata, mely a hitelintézetekkel kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vételéhez vagy értékesítéséhez kapcsolódóan. A Hitel Centrum Kft. fő fókusza jelenleg a lakás célú hitelezési és a lakástakarék pénztári termékek közvetítése. A szolgáltatás magában foglalja az elérhető pénzügyi termékek kiválasztásával kapcsolatos tanácsadást és a teljeskörű ügyintézés. Szolgáltatásai az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek jutalék formájában díjazták.

### **2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.**

A pénzügyi szolgáltatások közvetítése keretében ez a vállalat végzi a biztosítások közvetítését.

### **2.4.1.5 DH Projekt Kft.**

A Duna House Projekt tradicionálisan új építésű ingatlanok közvetítésére helyezte a hangsúlyt és arra specializálódott, hogy ingatlanfejlesztők számára nyújtson teljes körű elemzési, előkészítési és projekt értékesítési szolgáltatásokat. A piaci igényeknek megfelelően 2011-től, a fő tevékenység mellett, egyre nagyobb fókuszba kerül az ún. „banki ingatlan” tevékenység.

A DH Projekt számos pénzintézetnek segít értékesíteni egyrészt saját ingatlan portfólióját, valamint a pénzintézettel és az adóssal együttműködve közreműködik – közös értékesítésben –, olyan ingatlanok eladásában, melyeknél az adós nehezen vagy egyáltalán nem tudja törleszteni felvett hitelét.

#### **2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.**

A Duna House Értékbecslő Kft. 2009-ben alakult vállalkozás, mely a pénzügyi intézetek és más piaci szereplők részére közvetít ingatlan értékbecslési szolgáltatást. A Duna House Értékbecslő Kft. az esetek többségében szervezési és minőségbiztosítási feladatokat lát el, míg az értékbecslési tevékenységet az ingatlanközvetítő hálózattól független szakemberek alvállalkozóként végzik.

#### **2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.**

A Csoport 2011 év végén indította az energetikai tanúsító leányvállalatát. A jogszabályban kötelezővé tett tanúsítás egy újabb szolgáltatás a palettán, amellyel eladókat és bérbeadókat szolgál ki a Duna House. A tanúsító hálózat gyors és piacképes megoldást nyújt, országos lefedettségű és független szakemberekből áll.

#### **2.4.1.8 Superior Real Estate Kft.**

A vállalkozás tevékenysége a 2012. és 2014. között saját tulajdonú, lakó funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele illetve bérbeadása volt. 2015-ben a cég üzleti tevékenysége megváltozott, és onnantól kezdve a SMART hálózathoz tartozó saját tulajdonban lévő franchise irodák üzemeltetésével foglalkozik. A társaság jelenlegi nevét 2015-ben vette fel, azt megelőzően GDD Properties Kft. néven működött.

#### **2.4.1.9 Home Management Kft.**

A Home Management Kft. lakáscélú ingatlanok mindenre kiterjedő kezelői tevékenységét látja el, főként külföldi ingatlantulajdonosok részére. A szolgáltatás kereteibe a következők tartoznak bele: bérbeadás, bérleti díj fizetési monitoring, behajtás, rezsikezelés, karbantartás, könyvelés és tulajdonosi érdekképviselés. A karbantartási és egyéb feladatokat a DH Csoport alvállalkozóknak szervezi ki.

#### **2.4.1.10 GDD Commercial Kft.**

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú, üzleti funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele, illetve bérbeadása

#### **2.4.1.11 SMART Ingatlan Kft.**

A cégcsoport ingatlanközvetítő SMART Ingatlan Franchise Hálózatának üzemeltetésével foglalkozó leányvállalata. A vállalkozás végzi többek között a franchise jogok értékesítését és hálózat működtetésével kapcsolatos feladatok koordinálását.

---

#### 2.4.1.12 Home Line Center Kft.

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú, lakó funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele, illetve bérbeadása.

#### 2.4.1.13 Impact Alapkezelő Zrt.

A Társaság alternatív befektetési alapkezelési tevékenységet (kollektív befektetési forma számára végzett befektetéskezelési tevékenységet, valamint a kollektív befektetési forma létrehozatalához, működtetéséhez kapcsolódó feladatok ellátását) kíván végezni akként, hogy a Kbtv. egészének nem veti alá magát és rendszeres gazdasági tevékenységeként ABA<sup>1</sup>-t kíván kezelni (ún. „limit alatti” ABAK<sup>2</sup>). A Magyar Nemzeti Bank 2016. április 20-án kelt H-EN-III-130/2016-o számú határozatával engedélyezte, hogy a Társaság kollektív portfóliókezelési tevékenységet végezzen, amely tevékenység a fentieknek összhangban kiterjed a befektetéskezelésre, kockázatkezelésre és adminisztratív feladatok ellátására.

A Társaság alapkezelési tevékenységének elsődleges célja a Magyarország területén elhelyezkedő (lakó)ingatlanokból kialakított ingatlan befektetési alap(ok) létrehozatala. A Társaság zártkörű és nyilvános ingatlanokba fektető ingatlan befektetési alapokat kíván kezelni.

#### 2.4.1.14 MyCity Residential Development Kft. és projekt-társaságai

A MyCity Residential Development Kft. (korábbi nevén: Investment House Kft.) 2017. március közepéig a Duna House Holding Nyrt. és az Eldar engineering (R.H.D.) Ltd., izraeli székhelyű cég közös vezetőségű vállalata volt, a két tulajdonos 50%-50%-os részesedésével. A Társaság 2017. márciusában 1.000.000 EUR-ért megvásárolta az Eldar engineering (R.H.D.) Ltd. 50%-os tulajdonrészét, így a MyCity Residential Development Kft. a Társaság kizárólagos tulajdonú leányvállalatává vált.

A szerződés szerinti teljes kifizetés összege 2.200.000 EUR volt, amiből 1.000.000 EUR az üzletrész vételára, 1.200.000 EUR pedig az ELDAR Investment (H.L.A.) Ltd. korábbi finanszírozási tevékenységéből adódó, MyCity-vel szemben fennálló tagikölcsön- és kamat-követelésének vételára.

A MyCity négy leányvállalattal és egy közös vezetőségű vállalattal rendelkezik. A tranzakció eredményeképp a DUNA HOUSE irányító befolyást szerzett a Pusztakúti 12. Kft., a Reviczky 6-10. Kft., a Zsinór 39 Kft. és az IH Project X Kft. felett is, a Hunor utca 24. Kft. pedig a DUNA HOUSE közös vezetőségű vállalattal vált. Ezen projekt-társaságok célja a Budapest különböző pontjain folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektek alábbiak szerinti megvalósítása:

A Pusztakúti 12 Kft.-t 2016. január 21-én jegyezte be a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága. A projekt-cég célja, a Budapest, III. kerületben, Csillaghegyen megvalósítandó 196 lakásos Forest-Hill lakópark felépítése és értékesítése.

---

<sup>1</sup> Alternatív Befektetési Alap

<sup>2</sup> Alternatív Befektetési Alapkezelő

A Reviczky 6-10 Kft. projektársaság a Budapest, XVIII. kerületben, a Hengersor és a Reviczky utcák által határolt területen található 86 lakásos Reviczky Liget lakópark felépítésének és értékesítésének céljából került megalapításra 2016. január 20-án.

A Zsinór 39 Projekt Kft. célja egy, a Budapest, XIII. kerületben található 43 lakásos lakóingatlan (Irisz Ház) felépítése és értékesítése.

A Hunor utca 24. Kft. a MyCity Residential Development Kft. közös vezetőségű vállalata 50%-os tulajdoni hányad részesedéssel. A projektársaság célja a Budapest, III. kerületben a Hunor utca és a Vörösvári út által határolt területen 105 lakásos lakópark létesítése MyCity Residence néven.

A IH Project X Kft. egyelőre nem végez projekt-kivitelezési tevékenységet, konkrét feladata a jövőben kerül meghatározásra.

A MyCity feletti irányító befolyás megszerzését követően a DUNA HOUSE konszolidált pénzügyi kimutatásaiban mind a MyCity, mind pedig annak projektársaságai (a Hunor utca 24. Kft. kivételével) teljes körű konszolidálásra kerültek. A teljes körű konszolidálás eredményeképpen többek között a konszolidált mérlegében jelentős összegű készletek és befektetési célú ingatlanok ill. ezek finanszírozásával összefüggésben bankhitelek kerülnek kimutatásra. Az ezen bankhitelek biztosító garanciák non-recourse jellegűek, azaz érvényesíthetőségük nem terjed túl a MyCity-n és annak projektársaságain.

#### **2.4.1.15 Metro House Franchise S.A.**

A Duna House Csoport lengyelországi piacra lépése a Metro House Csoport 2016. április akvizíciója révén valósult meg.

A Metro House Csoport holding szerepet betöltő vállalata a Metro House Franchise S.A., amelyben a Duna House Holding Nyrt. 2016. áprilisában 100%-os tulajdonrészt szerzett. A Metro House Csoport elsősorban Lengyelország nagyvárosaiban, többek között Varsóban, Krakkóban, Gdanskban és Lodz-ban működtet saját és franchise irodákat, amelyek az ingatlanközvetítési szolgáltatásokon túl, pénzügyi termékközvetítéssel, elsősorban jelzáloghitelek közvetítésével is foglalkoznak.

A Metro House Franchise S.A. négy, 100%-os tulajdonrészű leányvállalattal rendelkezik, amelyek a következők.

Míg a Metrofinance Sp. z.o.o feladata a pénzügyi termékközvetítés, a MH Warszawa Sp. z.o.o és MH Poludnie Sp. z.o.o cégek a saját tulajdonú és működtetésű irodákat foglalják magukban a központi varsói és a dél-lengyelországi, krakkói területeken.

Az MH Usługi Wspólne S.A jelenleg nem végez operatív tevékenységet.

#### **2.4.1.16 Duna House Franchise s.r.o**

A csehországi, prágai székhelyű Duna House Franchise s.r.o és két leányvállalata, a Center Reality s.r.o és a Duna House Hypotéky s.r.o 2016. szeptember 2-án került a Duna House Csoport tulajdonába. A Center Reality s.r.o jelenleg egyetlen saját tulajdonú irodát üzemeltet, míg a két másik prágai székhelyű cég egyelőre nem végez operatív tevékenységet.

### 3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Összesen
<b>Bruttó érték</b>			
<b>2015. december 31-én</b>	<b>497.665</b>	<b>136.734</b>	<b>634.399</b>
Konzolidációs kör bővülése	-	11.714	11.714
Növekedés és átsorolás	69.622	26.419	96.041
Csökkenés és átsorolás	-131	(29.847)	(29.978)
<b>2016. december 31-én</b>	<b>567.156</b>	<b>145.020</b>	<b>712.176</b>
Konzolidációs kör bővülése	0	951	951
Növekedés és átsorolás	32.049	52.910	84.959
Csökkenés és átsorolás	(1.837)	(7.050)	(8.887)
<b>2017. június 30-án</b>	<b>597.368</b>	<b>191.831</b>	<b>789199</b>
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>			
<b>2015. december 31-én</b>	<b>28.656</b>	<b>90.055</b>	<b>118.711</b>
Konzolidációs kör bővülése	-	2.987	2.987
Éves leírás	19.312	18.300	37.612
Csökkenés	(131)	(20.242)	(20.373)
<b>2016. december 31-én</b>	<b>47.837</b>	<b>91.100</b>	<b>138.937</b>
Konzolidációs kör bővülése	0	656	656
Éves leírás	13.975	14.337	28.312
Csökkenés	(377)	(2.993)	(3.370)
<b>2017. június 30-án</b>	<b>61.435</b>	<b>103.100</b>	<b>164.535</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>			
<b>2015. december 31-én</b>	<b>469.009</b>	<b>46.679</b>	<b>515.688</b>
<b>2016. december 31-én</b>	<b>519.319</b>	<b>53.920</b>	<b>573.239</b>
<b>2017. június 30-án</b>	<b>535.933</b>	<b>88.731</b>	<b>624.664</b>



#### 4. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Könyv szerinti érték</b>	
<b>2015. december 31-én</b>	<b>1.323.536</b>
Növekedés és átsorolás	492.922
Valós érték változása	188.031
Csökkenés és átsorolás	(1.065.127)
<b>2016. december 31-én</b>	<b>939.362</b>
Konszolidációs kör bővülése	191.692
Növekedés és átsorolás	14.554
Valós érték változása	22.469
Csökkenés és átsorolás	0
<b>2017. június 30-án</b>	<b>1.168.077</b>
<b>Könyv szerinti érték</b>	
<b>2015. december 31-én</b>	<u><u>1.323.536</u></u>
<b>2016. december 31-én</b>	<u><u>939.362</u></u>
<b>2017. június 30-án</b>	<u><u>1.168.077</u></u>

A befektetési célú ingatlanok állományának jelentős része 2016 harmadik negyedévében értékesítésre került. A befektetési célú ingatlanportfólió leépítése és az ezáltal felszabaduló pénzügyi források más módon történő hasznosítása a MyCity-n belül megvalósuló ingatlanfejlesztésre történő vezetőségi fókuszváltással függött össze.

A 2017-es üzleti évben a befektetési célú ingatlanportfólióban kizárólag a MyCity-csoport akvizíciója kapcsán történt növekedés.

## 5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2015. december 31-én</b>	<b>227.268</b>
Konszolidációs kör bővülése	49.453
Növekedés és átsorolás	19.770
Csökkenés és átsorolás	(1.321)
<b>2016. december 31-én</b>	<b>295.170</b>
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	8.802
Csökkenés és átsorolás	(23.629)
<b>2017. június 30-án</b>	<b>280.343</b>
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>	
<b>2015. december 31-én</b>	<b>174.603</b>
Konszolidációs kör bővülése	15.816
Éves leírás	21.380
Csökkenés	(1.321)
<b>2016. december 31-én</b>	<b>210.478</b>
Konszolidációs kör bővülése	0
Éves leírás	12.031
Csökkenés	0
<b>2017. december 31-én</b>	<b>222.509</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2015. december 31-én</b>	<b>52.665</b>
<b>2016. december 31-én</b>	<b>84.692</b>
<b>2017. június 30-án</b>	<b>57.834</b>

## 6. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Metrohouse Franchise S.A.	592.367	592.367
MH Usługi Wspólne S.A.	191.334	191.334
Center Reality s.r.o.	167.601	167.601
MH Południe Sp. z.o.o	24.656	24.656
Home Management Kft.	18.500	18.500
Duna House Franchise s.r.o.	10.421	10.421
Mérlegfordulónapi átváltási különbözet	24.136	(12.790)
<b>Goodwill összesen</b>	<b><u>1.029.015</u></b>	<b><u>992.089</u></b>

A Home Management Kft profittermelő képessége alapján nincs olyan tényező, ami értékvesztés elszámolását tenné indokolttá a goodwill értékére. A lengyelországi és csehországi leányvállalatokhoz köthető goodwill értéke a leányvállalatok üzleti terve alapján megfelelő. A külföldi leányvállalatok akvizíciója során keletkezett goodwillt az IAS 21.47 szerint mérlegfordulónapi árfolyamon váltjuk át.

## 7. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések értéke a MyCity Residential Development Kft. közös vezetésű vállalkozásában, a Hunor utca 24. Kft.-ben fennálló 50%-os részesedés tőkemódszerrel konszolidációba bevont értékét mutatja. 2017. január 1. és 2017. június 30. között 108.150 eFt-tal növekedett a részesedés értéke, amely a Hunor utca 24. Kft. nettó eszközérték-növekedéséből keletkezett.

## 8. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Opusse 138.000 kötvény	36.595	29.158
Kaució, óvadék	31.468	30.508
PEMAK* 15221	-	-
<b>Összesen</b>	<b><u>68.063</u></b>	<b><u>59.666</u></b>

\*PEMAK: Prémium Euro Magyar Államkötvény

## 9. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

A magyarországi tevékenység kapcsán felmerülő halasztott adót a Csoport 9% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközökkel és kötelezettségekkel összefüggő átmeneti különbségek tényleges adóhatása olyan időszakokban jelentkezik majd, amikor a társasági nyereségadó kulcsa várhatóan 9% lesz. Mind a lengyelországi, mind a csehországi operáció tekintetében 19%-os adókulcs kerül alkalmazásra.

Az eszközöket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

A következő levonható és adóköteles adókülönbséget okozó eltérések azonosítására került sor. A táblázat az ezen különbsétekre képzett halasztott adókövetelés összegét mutatja.

Halasztott adókövetelés alapja	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Vevőkövetelések értékvesztése	46.569	55.967
Ingatlanok, gépek, berendezések	18	-
Veszteségelhatárolás	91.638	102.862
Pénzügyileg nem rendezett elhatárolások	20.944	0
<b>Halasztott adókövetelés összesen</b>	<b><u>159.169</u></b>	<b><u>158.829</u></b>

A lengyelországi Metrohouse Franchise S.A.-nak és leányvállalatainak, a MH Usługi Wspólne Sp. z.o.o.-nak, valamint az MH Południe Sp. z.o.o. a korábbi és tárgyévi működése során mintegy 4.349.009 PLN összegű elhatárolt negatív adóalap keletkezett.

Ezen elhatárolt negatív adóalap következő időszakok pozitív adóalapjaival szembeni jóváírására a Társaság becslése szerint a következő táblázat szerint kerülhet sor.

Felhasználás éve	Maximálisan felhasználható összeg	
	PLN	%
2017	0	0%
2018	855 413	20%
2019	1 258 086	29%
2020	1 251 913	29%
2021	822 509	19%
2021	161 088	3%
<b>összesen</b>	<b>4.349.009</b>	<b>100%</b>

A csehországi cégek közül a Center Reality s.r.o és a Duna House Franchise s.r.o. esetében kerül jelentős összegű (32.633 eFt) halasztott adókövetelés kimutatásra, amelynek alapja a Center Reality s.r.o és a Duna House Franchise s.r.o. összeségében mintegy 14,6 millió CZK összegű elhatárolt negatív adóalapja. A cseh társasági adótörvény értelmében az egyes üzleti években keletkezett negatív adóalapok öt évig használhatóak fel.

### 10. Készletek

	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek	2.227.581	0
Marketing eszközök	13.947	11.616
<b>Összesen</b>	<b><u>2.241.528</u></b>	<b><u>11.616</u></b>

A készletek soron kimutatott jelentős növekedés a MyCity-csoport 2017. április 1-gyel kezdődő teljes körű konszolidációjára és a MyCity projektcégekben megvalósítás alatt lévő lakóingatlanok bekerülési értékének megjelenésére vezethető vissza. Ezen készletek április 1-i és június 30-i mérlegértéke közötti különbséget (301.670 eFt) az eredménykimutatás „Saját termelésű készletek állományváltozása” során mutatjuk ki.

### 11. Vevőkövetelések

	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Vevőkövetelések	871.354	398.470
Vevőkövetelések értékvesztése	(349.929)	(112.265)
<b>Összesen</b>	<b><u>521.425</u></b>	<b><u>286.205</u></b>

### 12. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések	136.158	378.709
<b>Összesen</b>	<b><u>136.158</u></b>	<b><u>378.709</u></b>

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Hunor utca 24. Kft.	136.158	0
MyCity Residential Development Kft.	0	362.300
Pusztakúti 12. Kft.	0	9.070
Reviczky 6-10. Kft.	0	2.447
Zsinór 39 Projekt Kft.	0	1.496
Egyéb	0	3.396
<b>Összesen</b>	<b><u>136.158</u></b>	<b><u>378.709</u></b>

A kapcsolt követelések egészét a Társaság közös vezetőségű vállalatával, a Hunor utca 24. Kft.-vel szemben 2017. június 30-án fennálló kölcsön- és az ahhoz kapcsolódó kamatkövetelés teszi ki. A MyCity Residential Development Kft.-vel, illetve annak leányvállalataival szemben 2016. december 31-én kimutatott kapcsolt követelések a MyCity Residential Development Kft. 2017. első negyedév-végi akvizíciója miatt kikonzolidálásra kerültek és nem kerülnek megjelenítésre az első félévet lezáró konszolidált mérlegben.

### 13. Egyéb követelések

	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Egyéb követelések	71.347	53.648
<b>Összesen</b>	<b><u>71.347</u></b>	<b><u>53.648</u></b>

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Egyéb követelések (adók)	28.305	12.930
Kaució	11.955	10.803
Adott előlegek	10.817	5.228
Rövid lejáratú kölcsönök	10.750	6.000
Peres ügyek illetékkövetelése	5.040	4.009
Egyéb	3.007	3.372
Engedményezett követelések	1.473	1.473
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	-	9.832
<b>Összesen</b>	<b><u>71.347</u></b>	<b><u>53.648</u></b>

#### 14. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Speratív jutalék	229.859	188.040
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	35.348	93.834
Költségek aktív időbeli elhatárolása	12.734	39.870
<b>Összesen</b>	<b><u>277.961</u></b>	<b><u>321.744</u></b>

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Bár pénzügyi partnereként némileg különbözőek az elszámolási elvek, általánosságban elmondható, hogy e jutalékforma célja, hogy a közvetített pénzügyi termék tényleges futamidejével arányban álljon az elszámolható közvetítői jutalék összege.

A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de a teljes aktív közvetített hitelállomány ügynevezett fennmaradási rátája is.

#### 15. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Bankszámla	675.866	1.582.079
Pénztárak	4.372	1.607
<b>Összesen</b>	<b><u>680.238</u></b>	<b><u>1.583.686</u></b>

#### 16. Jegyzett tőke és eredménytartalék

A Társaság közgyűlése 2016. szeptember 16-án a Társaság részvényeinek októberi nyilvános kibocsátásával összefüggésben legfeljebb másfél milliárd összegű alaptőkeemelésre hatalmazta fel az igazgatóságot. A cégbíróság a Társaság részvényeinek nyilvános kibocsátását követően kérvényezett, mindösszesen 18.939.350,- Ft összegű alaptőkeemelés bejegyzését 2016. december 10-i végzésében eljárási hibára hivatkozva elutasította.

A Társaság részvényesei a 2017. január 5-én megtartott rendkívüli közgyűlés során tartalmilag azonos, ismételt határozatot hoztak az alaptőkeemelésről. A cégbíróság az alaptőkeemelést 2017. február 1. napján kelt, Cg. 01-10-048384/50 számú végzésével a cégnyilvántartásba bejegyezte.

---

A Társaság alaptőkéje 171.989 eFt, amely 3.438.787 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészcvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbségi jogot biztosító dolgozói részvcényből áll.

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvcényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvcények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvcényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

A dolgozói részvcényekhez kizárólag az előzőek szerinti osztalékjogosultság kapcsolódik. Ennek megfelelően a dolgozói részvcények nem jogosítanak osztalékra a fenti összeg fölött, továbbá a dolgozói részvcények akkor sem jogosítanak osztalékra, amennyiben az adott pénzügyi év tekintetében az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámoló szerinti korrigált adózás utáni eredmény negatív.

A dolgozói részvcényekhez fűződő osztalékelsőbbségi jog nem kumulatív és az osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

Az elsőbbségi részvcényekhez kapcsolódó maximálisan fizetendő osztalék az EPS számításánál figyelembe vételre került.

A Társaság 2017. április 20-án megtartott éves rendes közgyűlésen 479.260 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2016. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg (32.217 eFt) az elsőbbségi részvcényeseket illeti, míg 447.043 eFt a törzsrészvcényesek felé fizetendő osztalék.

A törzsrészvcények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, 2017. június 19-én, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvcényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2017. június 30-án került sor.

## **17. Átváltási tartalék**

Az átváltási tartalék év végi egyenlege (12.111 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

## **18. Nem ellenőrzésre jogosító részesedés**

Ezen a mérleghorlon a csehországi Duna House Franchise s.r.o jegyzett tőkéjének 20%-át, illetve a Duna House Hypotéky s.r.o 1%-át birtokló kisebbségi tulajdonosokra jutó saját tőke összegét jelenítjük meg. Az egyenleg magában foglalja ezen csehországi cégek működése kapcsán a kisebbségi tulajdonosokra jutó átváltási különbözet összegét is.



## 19. Hosszú lejáratú hitelek

	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)	361.349	421.574
Investment House Kft. Raiffeisen hitel (MyCity)	250.365	-
GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)	77.963	89.963
HLC: Raiffeisen hitel II.	52.491	71.127
<b>Összesen</b>	<b><u>742.168</u></b>	<b><u>582.664</u></b>

### ***DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)***

2016. április 20-án a Társaság a lengyelországi piacralépés és azon belül a felvásárolt Metrohouse Franchise S.A.-ban történő, 3.700.000 PLN összegű tőkeemelés finanszírozása céljából 720.000 eFt összegű kölcsönszerződést kötött a Raiffeisen Bank-kal.

A kölcsönszerződést egyetemleges adóstársakként a GDD Commercial Kft., a Superior Real Estate Kft., Duna House Franchise Szolgáltató Kft., Hitelcentrum Szolgáltató Kft., Reif 2000 Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft, Home Management Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft., Home Line Center Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. szintén aláírták.

A kölcsön lejáratá 2021. március 30. A kölcsön törlesztése negyedévente egyenlő részletekben történik.

A további feltételek között szerepel, hogy a kölcsönszerződés hatálya alatt a kölcsönszerződés biztosítékeként a Duna House Holding Nyrt. és az adóstársak vállalják az ún „debt service coverage ratio” legalább 1,3-as értéken történő fennállását.

A debt service coverage ratio az EBITDA állóeszközállományba történő tárgyévi beruházással, társasági adófizetési kötelezettséggel ill. a tulajdonosoknak adott kölcsönök összegével csökkentett, tulajdonosoktól kapott kölcsönök összegével növelt egyenlegét (számláló) viszonyítja az éves adósságszolgálathoz (nevező).

A Raiffeisen (Metrohouse) hitel törlesztési terve<sup>3</sup> a következő:

	<u>Törlesztési terv</u>
2017	60.225
2018	120.450
2019	120.450
2020	120.450
2021	60.225
<b>Összesen</b>	<b><u>481.798</u></b>

<sup>3</sup> A törlesztési ütemtervek tartalmazzák az adott hitel rövidlejáratú részét is.

**Investment House Kft.: Raiffeisen (MyCity) hitel**

A korábban közös vezetésű vállalatnak minősülő MyCity Residential Development Kft. (korábbi nevén: Investment House Kft.) 2016. júniusában forgóeszközfinanszírozás céljából 300.000 eFt-os kölcsönszerződést kötött a Raiffeisen Bankkal. A hitel törlesztése egy összegben esedékes a futamidő végén, 2018. december 31-én. A MyCity Residential Development Kft. 2017. március 31-től a Társaság leányvállalata és a 300.000 eFt-ból időközben előtörlesztett összeggel csökkentett egyenleg (250.365 eFt) a konszolidált mérlegben kerül kimutatásra.

**GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)**

A korábbi FHB hitel a 2014-ben a konszolidációs körbe bekerülő GDD Commercial Kft. kötelezettsége, amely 2015. júniusában refinanszírozásra került, és az új finanszírozó bank a Raiffeisen Bank Zrt, és a kölcsönre 150.000 eFt-os keretet biztosított. A hitel lejáratára 2021. augusztus 17-e, negyedéves tőke és kamatfizetési törlesztésekkel. A hitelt 2,5%-os kamat terheli.

A Raiffeisen (régii FHB) hitel törlesztési terve<sup>4</sup> a következő:

	<b>Törlesztési terv</b>
2017	12.000
2018	24.000
2019	24.000
2020	24.000
2021	17.963
<b>Összesen</b>	<b>101.963</b>

**HLC: Raiffeisen hitel II.**

2015. június 2-án a cégcsoport a Raiffeisen Bank Zrt-vel egy 1.000.000 eFt összegű kölcsönkeretről szóló szerződést írt alá (Raiffeisen II. kölcsön). A szerződés feltételeként a Csoport vállalta, hogy kizárólagos számlavezetéssel bízza meg a folyósítót, valamint ingatlanjaira jelzálogot jegyeztet be a bank javára.

A kölcsön lejáratára 2022. február 25. A kölcsön törlesztése negyedévente egyenlő részletekben történik.

További feltételek között szerepel, hogy a Csoport vállalja, hogy a hitel fennállása alatt:

- az összesített hitelállomány csökkentve a pénzeszközökkel/EBITDA nem haladja meg a 2,0 egészet és
- a (csoporton kívüli) kapcsolt vállalatoknak nyújtott finanszírozás együttes összege nem haladhatja meg a Csoport saját tőkéjének 35%-át, de ezen finanszírozás nem haladhatja meg az évi 100.000 eFt-ot, és
- a konszolidált saját tőke összege nem csökken 600.000 eFt alá, és

<sup>4</sup> A törlesztési ütemtervek tartalmazzák az adott hitel rövidlejáratú részét is.

- a hitelszerződés hatályba lépését követő bármely 12 hónapos időtartam alatt az IFRS konszolidált adózás utáni eredmény 50%-át meghaladóan csak a bank előzetes írásbeli hozzájárulása után szavazhat meg osztalékot, amennyiben a saját tőke/mérlegfőösszeg mutató a tervezett osztalék kifizetése után is eléri a 25%-ot.

A hitelek fedezetét az finanszírozott ingatlanokra terhelt jelzálogjog biztosítja.

Home Line Center Kft. (HLC) hiteltörlesztési ütemezése:	<b>Törlesztési terv</b>
2017	21.036
2018	31.652
2019	26.031
2020	13.444
<b>Összesen</b>	<b>92.163</b>

## 20. Halasztott adó kötelezettségek

Halasztott adókötelezettség alapja	<b>2017. június 30.</b>	<b>2016. december 31.</b>
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	132.114	70.005
Speratív jutalék elszámolása miatt	20.687	16.552
<b>Összesen</b>	<b>152.801</b>	<b>86.557</b>

A halasztott adókötelezettségek állományának jelentős növekedése döntő hányadban akvizíciós hatás eredménye és a MyCity csoport projektcégeiben kimutatott készletek ill. befektetési célú ingatlanok IFRS és a Tao tv. szerinti eltérő értékéből fakad. A 152.801 eFt-os egyenlegen belül 20.687 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség.

## 21. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	<b>2017. június 30.</b>	<b>2016. december 31.</b>
Lízingek	3.830	10.629
<b>Összesen</b>	<b>3.830</b>	<b>10.629</b>

A Társaság több cégautóját nyílt végű pénzügyi lízingszerződés keretében lízingeli. Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között ezen lízingkötelezettségek 1 éven túl esedékes összegét mutatjuk ki.

## 22. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Reviczky 6-10. Kft.	286.265	-
DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)	120.450	120.450
HLC: Raiffeisen hitel II.	39.671	54.380
GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)	24.000	24.000
<b>Összesen</b>	<b><u>470.386</u></b>	<b><u>198.830</u></b>

A rövid lejáratú hitelállomány növekedésének legfőbb oka a MyCity-csoport akvizíciója révén Cégcsoport részévé vált Reviczky 6-10. Kft. mérlegében kimutatott bankhitel, amely a XVIII. kerületben kivitelezés alatt álló Reviczky-liget megvalósításához kapcsolódik.

## 23. Szállítói kötelezettségek

	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Szállítók	280.026	68.975
<b>Összesen</b>	<b><u>280.026</u></b>	<b><u>68.975</u></b>

A szállítói kötelezettségállomány növekedése elsősorban a MyCity-cégek csoportba kerülésével függ össze, amely cégek kötelezettségállománya 171.401 eFt-ot tett ki a tárgyidőszak végén.

## 24. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek	196.276	1.740.880
<b>Összesen</b>	<b><u>196.276</u></b>	<b><u>1.740.880</u></b>

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Medasev Holding Kft.	160.284	1.499.997
Dolgozói osztalék előírás	24.163	22.015
Bitkover Kft.	9.994	15.513
Lengyelországi kapcsolt munkavállaló	1.116	0
GDD Ingatlan Kft.	718	203.355
<b>Összesen</b>	<b><u>196.276</u></b>	<b><u>1.740.880</u></b>

A Medasev Holding Kft. 2016 végén tőkeemelési célokra mintegy másfél milliárdnyi forintot juttatott a Társaságnak, amely tőkeemelésre 2017. februárjában sort került. A 2017. június 30-án fennálló egyenleg a Medasev Holding Kft-től a félév második felében kapott hitel összegével egyezik meg.

## 25. Egyéb kötelezettségek

	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Egyéb kötelezettségek	849.833	264.302
<b>Összesen</b>	<b><u>849.833</u></b>	<b><u>264.302</u></b>

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek, foglalók	549.469	3.974
Lakástulajdonosok elszámolási számla	108.446	90.513
Adókötelezettség	77.274	72.799
Bérlők elszámolási számlája	74.071	73.360
Jövedelemtartozás	27.140	12.973
Kapott kauciók	5.108	5.488
Lízingtörlesztés rövid lejáratú része	4.315	4.124
Egyéb	4.010	1.071
<b>Összesen</b>	<b><u>849.833</u></b>	<b><u>264.302</u></b>

Az egyéb kötelezettségek jelentős összegű növekedése a MyCity projektcégekben folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektekkel összefüggésben vevőktől kapott letétekre és előlegekre vezethető vissza.

A lakástulajdonosok elszámolási számláján kerül nyilvántartásra a Home Management Kft.-nél a Társaság által kezelt lakások tulajdonosait illető pénzeszközök (pl. beszedett bérleti díjak, a tulajdonosok által elhelyezett „buffer” összegek).

A kapott kauciók soron az ingatlankezelésbe vont ingatlanok bérlésére a bérlők által kaucióként befizetett összegeket tartalmazza.

Az egyéb kötelezettségek között kimutatott tulajdonosok és lakásbérlők felé fennálló elszámolandó kauciók és letétek összegének menedzselésére a Társaság külön figyelmet fordít. Annak érdekében, hogy az összegek lejáratkor, igény vagy felmondás esetén visszafizethetővé kerülhessenek bankszámlán áll rendelkezésre a megfelelő összeg és/vagy értékpapírokba kerülnek befektetésre a leányvállalaton belül. Az azonnal visszafizetendő összegek becsült értéke a leányvállalat bankszámláján folyamatosan elérhető.

## 26. Passzív időbeli elhatárolások

	<u>2017. június 30.</u>	<u>2016. december 31.</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	282.232	270.551
Költségek passzív időbeli elhatárolása	165.223	203.278
Kapott támogatások	8.788	10.513
<b>Összesen</b>	<b><u>456.243</u></b>	<b><u>484.342</u></b>

A franchise területek (általában 5 évre történő) eladásából származó bevételeket a Társaság időarányosan ismeri el bevételként. Ennek érdekében passzív időbeli elhatárolást képez, ami a bevételek passzív időbeli elhatárolása soron jelenik meg.

## 27. Árbevétel

	<u>2017.01.01- 2017.06.30.</u>	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	876.038	735.930
Saját iroda szegmens bevételei	692.335	439.694
Franchise szegmens bevételei	524.352	442.175
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	124.888	116.974
Szegmenseket együttesen érintő bevételek	45.084	40.662
Befektetés szegmens bevételei	20.133	227.847
<b>Végösszeg</b>	<b><u>2.282.831</u></b>	<b><u>2.003.282</u></b>

Az összehasonlítható időszakhoz képesti 279.549 eFt bevétel növekedést elsősorban a pénzügyi termékközvetítés-, saját iroda- és franchise szegmensben elért magasabb árbevétel magyarázza, amelyben egy negyedévi akvizíciós hatás is szerepet játszik, ugyanis a lengyelországi Metrohouse-csoport csak 2016. április 1-től a csoport része. Új elemként jelenik meg az alapkezelői díjbevétel és sikerdíj, amelyet az Impact Alapkezelő Zrt. számít fel a Impact Lakóingatlan Befektetési Alap kezelése után. Mivel a tárgyidőszakban nem került sor se saját célra használt, se befektetési célú ingatlan értékesítésére, az „Ingatlan értékesítés bevétele” soron a tavalyi 196.720 eFt-tal szemben nem mutatunk ki egyenleget.

**Pénzügyi termék közvetítés árbevétele:**

A hazai banki termékek (különösképpen a lakossági jelzáloghitelek) közvetítési díjait foglalja magában. A franchise hálózat tagjai mellett az együttműködő partnerek is bővítik az értékesítési pontok számát.

**Ingatlanértékesítés árbevétele:** Az ingatlanbefektetési szegmens befektetési célú ingatlanportfóliójába tartozó ingatlanok értékesítéséből származó bevételt mutatjuk ki ezen a soron.

**Ingatlanközvetítés bevétele:** A DH csoport jelentős számú ingatlanközvetítő irodát üzemeltet a Duna House, Metrohouse és Smart hálózatokon belül. Ingatlanok adásvételének, bérbe adásának közvetítéséből származó jutalékbevétel ezekben az irodákban realizálódik. A jutalékok mértéke figyelembe veszi az ingatlan típusát, értékét, elhelyezkedését, valamint a szerződésekben foglalt szolgáltatási szintet. A franchise működési koncepció értelmében a csoport érdekeltségi körébe tartozó ingatlanirodák elsődleges bevételi forrása.

**Franchise-, és szolgáltatási díjak bevétele:**

A Duna House, Metrohouse és a Smart hálózat franchise partnerei által fizetett havi díj. Mértéke egységesen szabályozott a partnerek részére. A kondíciókat hosszú távú (tipikusan 5 éves) szerződések biztosítják. A franchise díj jogdíj jellegű, a DH csoport által birtokolt és felépített márkák, know-how használatának az ellenértéke. A szolgáltatási díj pedig biztosítja a hálózat számára a zavartalan működéshez szükséges eszközöket, funkciókat (IT és CRM rendszer, panaszkezelés, szabályozások és ellenőrzések, stb.)

**Marketingdíj bevétel:**

Ez a havi, folyamatos bevételtípus a hálózat marketing tevékenységének finanszírozását biztosítja. Mértéke egységesen szabályozott minden franchise partner részére. A marketing bevételek biztosítják a marketing stratégia megvalósítását, a piackutatásokat és hozzá kapcsolódó rendszeres elemzéseket, továbbá a csoportszintű megjelenéseket, hirdetéseket, kampányokat.

**Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele :** Új vagy meglévő terület értékesítése, vagy lejáró terület hosszabbítása esetén fizetendő egyszeri díj, ami a franchise partnerek hálózathoz való csatlakozásának feltétele és a könyvekben elhatárolásra kerül.

**Ingatlankezelés bevétele:** A bevétel alapja az ingatlanok üzemeltetéséhez kapcsolódó szolgáltatások. A hosszú távú szerződések havi átalánydíj formájában határozzák meg azt. Eseti bevételekként a bérbeadásokból származó jutalék szintén ezen árbevétel csoport részét képezik.

**Energetikai tanúsítvány közvetítés bevétele:** Jogszabályi kötelezettség, hogy az értékesítésre szánt ingatlanoknak rendelkeznie kell érvényes energetikai tanúsítvánnyal. Ezen szolgáltatás értékesítéséből származó bevételt értjük ide.

**Értékbecslés árbevétele:**

A cégcsoportban szintén önálló egység keretein belül működő szolgáltatás bevétele kerül kimutatásra. Az ügyfélkör jelentős része hitelintézetek, az árbevétel döntő részét képezik.

**Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.):** A franchise partnerek és a leányvállalatok részére a DH által központilag beszerzett áruk és szolgáltatások (pl. bérlemények, marketing eszközök, PR események, rendezvények, stb.) továbbszámlázását tartalmazza ez az árbevétel csoport.

**Bérleti díj bevétele:**

A cégcsoport befektetési céllal vásárol, ad bérbe és értékesít ingatlanokat.

**28. Egyéb működési bevételek**

	<b>2017.01.01- 2017.06.30.</b>	<b>2016.01.01- 2016.06.30.</b>
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	26.963	113.906
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	19.445	0
Követelések értékvesztésének visszairása	8.768	5.490
Egyéb bevételek	8.156	27.476
Kapott támogatások	1.725	1.701
Káresemény	240	392
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	137	731
Költség-átterhelésből származó bevételek	74	0
<b>Összesen</b>	<b>65.508</b>	<b>149.696</b>

A befektetési célú ingatlanportfólió csökkenése révén a megmaradt ilyen ingatlanok felértékelődésén realizált nyereség a tavalyi első félévi 113.906 eFt-tal szemben idén 26.963 eFt-ot tett ki.



### 29. Anyagköltségek

	<u>2017.01.01- 2017.06.30.</u>	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>
Közműdíjak	16.101	9.271
Irodaszerek	5.785	7.787
Karbantartási költségek	5.608	8.281
Üzemanyag	2.494	1.304
<b>Összesen</b>	<b><u>29.988</u></b>	<b><u>26.643</u></b>

### 30. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2017.01.01- 2017.06.30.</u>	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>
Pénzügyi termék közvetítés költsége	274.106	264.568
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	88.545	72.747
Egyéb továbbszámlázás (pl. értékesítés támogatás, rezszi, marketing)	43.643	47.255
Értékbecslői díjak	15.449	18.502
Energetikai tanúsítvány díjak	2.005	973
Iroda bérleti díj továbbszámlázása	0	0
Ingatlanértékesítés közvetlen költsége	0	164.180
<b>Végösszeg</b>	<b><u>423.748</u></b>	<b><u>568.225</u></b>

Az ingatlanértékesítések közvetlen költségének csökkenése arra vezethető vissza, hogy a tárgyidőszakban nem került sor se saját célra használt, se befektetési célú ingatlan értékesítésére.

### 31. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2017.01.01- 2017.06.30.</u>	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>
MyCity tervezési és építészeti költségek	276.810	0
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	245.086	150.700
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	224.975	90.666
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	248.055	113.311
Bérleti díj, közös költség	130.385	102.879
Szakmai szolgáltatási díjak	18.616	17.032
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	64.824	51.033
Hirdetés-, reklám	63.838	76.292
Ügyvédi díjak	21.844	10.131
Telefon-, kommunikációs költségek	15.329	9.500
IT üzemeltetés költsége	14.984	9.319
Bankköltség	10.285	8.281

Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	9.378	0
Impact forgalmazási költség	6.725	0
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	3.997	0
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	3.109	4.708
Értékbecslés közvetlen költsége	2.859	5.050
IPO szakértői díjak	0	8.338
Metrohouse Csoport akvizíciójának költsége	0	45.044
MyCity indulási költség, setup fee	0	6.701
<b>Végösszeg</b>	<b>1.387.660</b>	<b>708.985</b>

Az igénybe vett szolgáltatások összege az idei év első hat hónapjában csaknem megkétszereződött. Ebben – a Metrohouse akvizíciójával összefüggő egy negyedévi akvizíciós hatáson túl) jelentős szerepet játszott a MyCity projektekben megvalósításra kerülő lakóingatlanok tervezési, építési költségeinek (276.810 eFt) valamint műszaki tanácsadási és ellenőrzési költségeinek (3.997 eFt) a megjelenése, amelyek azonban ezen projektek bekerülési értékét képezik és emiatt a „saját termelési készletek állományváltozása” eredménykimutatáson kimutatott egyenleggel (301.760 eFt) együtt összességében eredménysemlegesnek tekintendők.

Az igénybe vett szolgáltatásokon belül az egyéb szakmai szolgáltatások között mutatjuk ki a Lengyelországban megbízási szerződéssel ('civil contract') foglalkoztatottak megbízási díját (72.324 eFt), a menedzsment funkcióhoz, vállalatirányításhoz kapcsolódó költségeket

A tőzsdei jelenlét költségei, az Impact Lakóingatlan Befektetési Alap befektetési jegyeinek forgalmazási költségei (e kettő együtt: 16.103 eFt) szinten nettó költségnövekedést eredményezett az összehasonlító időszakhoz képest.

A 2016-os üzleti évben felmerülő egyszeri költségek – mint például a Metrohouse megvásárlásával összefüggő akvizíciós költségek összege (45.044 eFt) és az IPO-val kapcsolatos szakértői, ügyvédi, tanácsadói díjak (62.767 eFt) valamint a MyCity Residential Development-nak indulásával kapcsolatos setup-fee – idei elmaradása összességében 60 millió forint „megtakarítást” eredményezett.

### 32. Személyi jellegű ráfordítások

	<b>2017.01.01- 2017.06.30</b>	<b>2016.01.01- 2016.06.30.</b>
Béreköltség	181.640	118.998
Járulékok <sup>5</sup>	62.467	40.593
Egyéb személyi jellegű juttatások	37.494	34.582
<b>Összesen</b>	<b>281.601</b>	<b>194.173</b>

<sup>5</sup> Tartalmazza a Lengyelországban megbízási szerződéssel ('civil contract') foglalkoztatottak után bérszámfejtett járulékokat, míg maguk a megbízási díjak az igénybe vett szolgáltatás soron kerülnek kimutatásra.

Átlagos statisztikai létszám	99	82
------------------------------	----	----

A Társaság leányvállalatainak összevont átlagos statisztikai létszámának összehasonlító időszakhoz képesti növekedését a magyar operáció 84 főre bővülése, valamint a csehországi akvizíció magyarázza. A lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma – figyelemmel a ledolgozandó óraszámra is – az összehasonlító időszaki 6-ról 14-re nőtt. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám 1 főt tett ki 2017 első felében. A személyi jellegű ráfordítások 281.601 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányok 40.472 eFt-tal részesednek.

### 33. Egyéb működési ráfordítások

	<b>2017.01.01- 2017.06.30.</b>	<b>2016.01.01- 2016.06.30.</b>
Követelések értékvesztése	21.345	37.341
Adók	14.214	7.736
Behajthatatlan követelések leírása	5.990	3.737
Befektetési célú ingatlan átértékelése	4.494	13.500
Egyéb	3.731	3.698
Bírságok	3.522	354
Káresemény	0	776
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	0	41
<b>Összesen</b>	<b>53.296</b>	<b>67.183</b>

Egyéb működési ráfordítások egyenlegének mintegy 14 millió forintos csökkenését lényegében a követelésekre elszámolt értékvesztés és néhány befektetési célú ingatlan piaci értékének tavalyinál kisebb mértékű leértékelődése magyarázza. Ezzel ellentétes irányú hatása volt a nem jövedelemadónak minősülő adók összegének növekedése.

### 34. Pénzügyi műveletek bevételei

	<b>2017.01.01- 2017.12.31.</b>	<b>2016.01.01- 2016.06.30.</b>
MyCity-csoport akvizíciójához kapcsolódó Badwill	139.595	54.813
Árfolyamnyereség	12.247	1.467
MyCity korábbi tulajdonosával szemben fennálló pótbefizetés miatt	10.000	0
Kapott kamatok	4.835	15.883
Követelés-vásárláson realizált bevétel	3.256	0
<b>Összesen</b>	<b>169.933</b>	<b>72.163</b>

Az akvizíciókhoz köthető badwill tárgyidőszaki egyenlege a MyCity Residential Development Kft.-ben történő 50%-os részesedésszerzéshez kapcsolódik. Az 50%-os tulajdonrészért kifizetett vételár összege elmaradt az ahhoz kapcsolódó nettó eszközértéktől.

Az árfolyamnyereség soron a Duna House Holding Nyrt. adósságkonszolidáció során kiszűrt, csoporton belüli devizában fennálló hitelkövetelésével kapcsolatos realizált/nem realizált árfolyamkülönbözetet mutatjuk ki

A kapott kamatok soron kimutatott tárgyidőszaki egyenleget jelentős részben az első negyedév végéig tőkemódszerrel konszolidált MyCity cégeknek adott kölcsönök után 2017. március 31-ig kapott (járó) kamatok összege teszi ki.

### 35. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2017.01.01- 2017.06.30.</u>	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>
Fizetett kamatok	17.886	31.251
Árfolyamveszteség	6.519	1.317
<b>Összesen</b>	<b><u>24.405</u></b>	<b><u>32.568</u></b>

### 36. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2017.01.01- 2017.06.30.</u>	<u>2016.01.01- 2016.06.30.</u>
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	55.962	43.141
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	23.921	26.293
Halasztott adó	18.359	61.438
<b>Összesen</b>	<b><u>98.242</u></b>	<b><u>130.872</u></b>

A társasági adó mértéke a magyarországi csoporttagokra vonatkoztatva – tekintet nélkül a társasági adóalap összegére – 9%.

A konszolidált adózás előtti eredmény összehasonlító időszakhoz képesti jelentős csökkenése a pénzügyi eredmény javára elszámolt, korábban tőkemódszerrel konszolidált részesedések értékváltozásának idej hiányára (teljes körű konszolidációjára) vezethető vissza.

	2017.01.01- 2017.06.30.	2016.01.01- 2016.06.30.
Adózás előtti eredmény	652.282	1.071.029
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 10%	65.228	107.103
Iparűzési adó	23.921	26.293
Állandó különbségek	(9.093)	(2.524)
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b>98.242</b>	<b>130.872</b>

### 37. Egy részvényre jutó eredmény

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket.

	2017.01.01- 2017.06.30.	2016.01.01- 2016.06.30.
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	554.040	940.157
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	(27.117)	(25.017)
Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	526.923	915.140
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	3.257	3.060
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)</b>	<b>162</b>	<b>300</b>

A Társaságnál sem 2017. első félévében, sem pedig 2016-ban nem volt olyan tényező, amely hígította volna az egy részvényre jutó eredményt.

### 38. Szegmensinformációk

A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Igazgatóság hozza, így a szegmensek megállapítása szempontjából az Igazgatóság számára készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállítása során.

A DH tevékenységei mentén öt szegmenst lehet elkülöníteni:

(1) A franchise szegmens a Duna House és Smart Ingatlan márkanév alatt működő franchise rendszer működtetését végzi. A Társaság Magyarország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata. A franchise szegmens 2016. áprilisától magában foglalja a lengyelországi Metrohouse cégek közül a Metrohouse Franchise S.A. és a Metrohouse Usługi Wspólne Sp. z.o.o számait is. 2016. szeptemberétől a csehországi Duna House Franchise s.r.o teljesítménye is ebben a szegmensben került kimutatásra.

(2) Saját iroda üzemeltetés szegmens: a Duna House és Smart Ingatlan márkák alatt üzemeltetett saját irodák révén a Társaság tulajdonolja Magyarország egyik vezető ingatlanközvetítő hálózatát. A saját iroda szegmens 2016. áprilisától magában foglalja a lengyelországi Metrohouse cégek közül az MH Poludnie Sp. z.o.o és az MH Warszawa Sp. z.o.o számait is. A szegmenshez tartozik 2016. szeptemberétől a csehországi Center Reality s.r.o is.

(3) a pénzügyi termékek közvetítése szegmens: a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára. Ebben a szegmensben kerül kimutatásra a Metrofinance Sp. z.o.o teljesítménye is. A 2016. szeptemberétől szintén e szegmenshez tartozó Duna House Hypotéka s.r.o egyelőre nem végez operatív tevékenységet.

(4) Az ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások szegmens a lakóingatlankezelési-, energiatanúsítványokkal és értékbecsléssel kapcsolatos tevékenységet tartalmazza. A 2017-es üzleti évtől kezdődően ebben a szegmensben kerül kimutatásra az Impact Asset Management Zrt. teljesítménye is.

---

(4) az ingatlan befektetések szegmens: a Társaság kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét folyamatosan vásárolt befektetési céllal ingatlanokat.

2016. második félévében a MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztésre történő vezetőségi fókuszváltás következtében a befektetési célú ingatlanportfólió jelentős része értékesítésre került, ami a szegmensben kimutatott árbevétel és közvetlen költségek összegének növekedését eredményezte.

Ingatlanfejlesztői tevékenységének további erősítése céljából a DUNA HOUSE 2017. március 12-én szerződést kötött az Eldar Investments (H.L.A.) Ltd.-del a MyCity Residential Development Kft. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; Cg. 01-09-984485; továbbiakban: „MyCity”) további 50%-os üzletrésének megszerzése céljából. A szerződéses feltételek pénzügyi rendezését követően a DUNA HOUSE a MyCity 100%-os tulajdonosává vált.

A MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztési projektek eredménye az akvizíció időpontjától kezdődően teljes mértékben konszolidálásra kerül és az ingatlan befektetések szegmens részeként kerül kimutatásra.

(5) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. „Az egyéb és kiszűrések” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését. Az Impact Asset Management Zrt. korábban ebben a szegmensben kimutatott teljesítménye a 2017-es üzleti évtől kezdődően az 'ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások' szegmens részeként kerül kimutatásra.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2017. JÚNIUS 30.  
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

<b>2017. június 30.</b> (2017. január 1. – 2017. június 30.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	45 924	126	8 258	304	2 352	870	57 834
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 168 077	0	1 168 077
Ingatlanok	1 075	0	27 904	2 117	504 490	347	535 933
Gépek és berendezések	60 101	3 091	12 809	1 879	2 414	8 436	88 731
Vevőkövetelések	189 685	223 463	86 969	19 711	1 459	137	521 425
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	967 399	429 224	203 341	372 117	2 896 164	40 355	4 908 600
<b>Eszközök összesen</b>	<b>1 264 184</b>	<b>655 905</b>	<b>339 281</b>	<b>396 129</b>	<b>4 574 956</b>	<b>50 146</b>	<b>7 280 600</b>
Szállítók	-7 531	63 981	32 121	4 385	173 295	13 775	280 026
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1 181 831	179 281	540 455	211 256	2 810 665	-2 050 011	2 873 477
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>1 174 299</b>	<b>243 262</b>	<b>572 576</b>	<b>215 642</b>	<b>2 983 961</b>	<b>-2 036 236</b>	<b>3 153 504</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	559 339	876 013	714 275	132 509	20 478	-19 784	2 282 830
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	92 098	27	25 269	330	31 832	-149 556	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>651 437</b>	<b>876 040</b>	<b>739 544</b>	<b>132 839</b>	<b>52 310</b>	<b>-169 340</b>	<b>2 282 830</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>-91 823</b>	<b>-534 250</b>	<b>-418 836</b>	<b>-46 850</b>	<b>-4 735</b>	<b>85 485</b>	<b>-1 011 010</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>559 613</b>	<b>341 789</b>	<b>320 708</b>	<b>85 989</b>	<b>47 575</b>	<b>-83 855</b>	<b>1 271 820</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	-16 689	-444	-9 439	-957	-10 795	-2 019	-40 343
Közvetett működési költségek	-448 885	-85 932	-261 584	-79 204	-3 724	-66 987	-812 342
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>94 039</b>	<b>255 413</b>	<b>49 685</b>	<b>5 828</b>	<b>33 056</b>	<b>-18 887</b>	<b>419 136</b>



DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2017. JÚNIUS 30.  
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

<b>2016. június 30.</b> (2016. január 1. – 2016. június 30.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	72 350	168	10 622	709	0	1 128	84 977
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 645 831	0	1 645 831
Ingatlanok	1 294	0	11 780	2 152	493 869	375	509 479
Gépek és berendezések	26 956	1 920	19 180	1 180	0	8 681	57 917
Vevőkövetelések	185 577	48 378	98 457	12 807	370	-25 352	320 237
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	908 648	634 314	171 483	338 747	5 013	651 167	2 709 372
<b>Eszközök összesen</b>	<b>1 194 825</b>	<b>684 780</b>	<b>311 532</b>	<b>355 594</b>	<b>2 145 083</b>	<b>635 998</b>	<b>5 327 813</b>
Szállítók	103 824	12 231	43 478	10 016	3 292	-83 574	89 267
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1 044 623	162 501	214 100	192 643	1 474 130	-223 863	2 864 134
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>1 148 447</b>	<b>174 732</b>	<b>257 577</b>	<b>202 659</b>	<b>1 477 422</b>	<b>-307 437</b>	<b>2 953 401</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	472 026	735 928	459 848	119 366	227 859	-11 744	2 003 282
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	90 539	0	5 600	167	30 515	-126 822	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>562 565</b>	<b>735 928</b>	<b>465 448</b>	<b>119 533</b>	<b>258 374</b>	<b>-138 565</b>	<b>2 003 282</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>-70 316</b>	<b>-403 378</b>	<b>-203 905</b>	<b>-48 687</b>	<b>-164 477</b>	<b>-19 151</b>	<b>-909 914</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>492 249</b>	<b>332 550</b>	<b>261 543</b>	<b>70 846</b>	<b>93 897</b>	<b>-157 716</b>	<b>1 093 369</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	-16 186	-473	-7 553	-743	-10 097	-2 211	-37 264
Közvetett működési költségek	-419 864	-60 119	-190 874	-71 037	70 990	165 305	-505 599
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>56 198</b>	<b>271 958</b>	<b>63 116</b>	<b>-934</b>	<b>154 789</b>	<b>5 378</b>	<b>550 505</b>

### 39. Kockázatkezelés

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport menedzsment tőkéjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén.

A Csoport kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat amelyekkel szembesül a Csoport, valamint hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Csoport tevékenységeit.

#### Tőkemenedzsment

A Csoport politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Csoportnak. Az Igazgatóság igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitétséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Csoport azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőke kockázata 2017 első félévében sem jelentős.

## Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2017. június 30. és 2016. december 31-én.

	2017. június 30.	2016. december 31.
Vevőkövetelések	521.425	286.205
Egyéb követelések	71.347	53.648
Pénzügyi eszközök	68.063	66.401
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	680.238	1.583.686
<b>Összesen</b>	<b>1.341.073</b>	<b>1.989.940</b>

## Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét.

## Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Csoport eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

## Ingtatlanfejlesztői kockázatok

A Társaság az ingatlanfejlesztési tevékenységet jellemző, előbbieken felsorolt finanszírozási és piaci kockázatokon túl elsősorban az emelkedő építési költségekre fókuszál. A MyCity csoport a banki finanszírozás bekapcsolódásáig növekvő mértékű likviditási kockázatnak van kitéve a projektcégekben megvalósításra kerülő projektek számának növekedésével és a fejlesztési fázis előrehaladtával.

## Érzékenységi elemzés

A Csoport megállapította, hogy eredménye alapvetően egy pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, a kamatkockázattól, ezen kulcsváltozóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekszik a Csoport biztosítani. Árfolyamkockázata a Csoportnak elenyésző, mivel mindhárom országban elsődlegesen az adott ország devizájában értékesít és végzi a beszerzéseit. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

	2017.01.01- 2017.06.30.	2016.01.01- 2016.06.30.
<b>Tényleges kamatokkal</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	670 168	1 086 398
Nettó kamatbevétel	-4 835	-15 368
<b>Adózás előtti eredmény (adott és kapott kamatok nélkül)</b>	<b>665 333</b>	<b>1 071 030</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	670 168	1 086 398
Nettó kamatbevétel	-4 884	-15 522
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>665 284</b>	<b>1 070 876</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-48</b>	<b>-154</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-0,007%</b>	<b>-0,014%</b>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	670 168	1 086 398
Nettó kamatbevétel	-5 077	-16 136
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>665 091</b>	<b>1 070 261</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-242</b>	<b>-768</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-0,036%</b>	<b>-0,072%</b>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	670 168	1 086 398
Nettó kamatbevétel	-5 319	-16 905
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>664 849</b>	<b>1 069 493</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-484</b>	<b>-1 537</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-0,073%</b>	<b>-0,143%</b>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	670 168	1 086 398
Nettó kamatbevétel	-4 787	-15 214
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>665 381</b>	<b>1 071 183</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>48</b>	<b>154</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,007%</b>	<b>0,014%</b>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	670 168	1 086 398
Nettó kamatbevétel	-4 594	-14 600
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>665 574</b>	<b>1 071 798</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>242</b>	<b>768</b>

<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,036%</b>	<b>0,072%</b>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	670 168	1 086 398
Nettó kamatbevétel	-4 352	-13 831
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>665 816</b>	<b>1 072 566</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>484</b>	<b>1 537</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,073%</b>	<b>0,143%</b>

#### 40. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek a befektetett pénzügyi eszközök, a forgóeszközök közül a vevőkövetelések, az értékpapírok és a pénzeszközök, valamint a felvett hitelek, kölcsönök és a szállítói kötelezettségek.

2017. június 30.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	68.063	68.063
Vevőkövetelések	521.425	521.425
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	680.238	680.238
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	742.168	742.168
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	3.830	3.830
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	470.386	470.386
Lízing rövid lejáratú része	4.315	4.315
Szállítói kötelezettségek	280.026	280.026
2016. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	66.401	66.401
Vevőkövetelések	297.968	297.968
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.583.686	1.583.686
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	582.664	582.664
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	6.046	6.046
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	198.830	198.830
Lízing rövid lejáratú része	4.124	4.124
Szállítói kötelezettségek	68.975	68.975

#### **41. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása**

2017 első félévében az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 22.306 eFt javadalmazásban részesültek. (2016 első félévében: 18.615 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt is.

#### **42. Mérlegfordulónap utáni események**

A mérlegfordulónapot követően e pénzügyi kimutatások közzétételre történő jóváhagyásáig jelentős esemény nem történt.

#### **43. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

A Társaság igazgatósága a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szó 24/2008. (VIII. 15.) PM rendeletének 2. sz melléklete szerint nyilatkozik, hogy jelen – nem könyvvizsgált és ezért független könyvvizsgálói jelentéssel el nem látott – összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások valós és megbízható képet adnak a Társaság és annak konszolidációba bevont vállalatainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről és az eredményről.

Jelen összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2017. szeptember 29-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2017. szeptember 29.

#### **A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:**

---

Doron Dymischiz  
Igazgatóság Elnöke

---

Gay Dymischiz  
Igazgatósági tag

---

Máté Ferenc  
Igazgatósági tag