

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2019. DECEMBER 31.



DUNA HOUSE®

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása	9
1.2	A mérlegkészítés alapja	10
2.	Számviteli politika.....	12
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	12
2.1.1	A konszolidáció alapja	12
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	13
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	16
2.1.8	Készletek.....	16
2.1.9	Követelések	16
2.1.10	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	16
2.1.11	Pénzügyi eszközök	16
2.1.12	Pénzügyi kötelezettségek.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2.1.13	Céltartalékok	19
2.1.14	Befektetési célú ingatlanok	19
2.1.15	Társasági adó.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2.1.16	Lízing.....	21
2.1.17	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	21
2.1.18	Mérlegen kívüli tételek.....	21
2.1.19	Visszavásárolt saját részvények.....	22
2.1.20	Osztalék	22
2.1.21	Pénzügyi műveletek eredménye	22
2.1.22	Állami támogatások.....	22
2.1.23	Részvényjuttatások, opciós programok	22
2.1.24	Elkülönített pénzeszközök.....	22
2.1.25	Fordulónap utáni események.....	23
2.2	A számviteli politika változásai	23
2.3	Bizonytalansági tényezők	23
2.3.1	Goodwill értékvesztése	24
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	24
2.3.3	Speratív jutalékok.....	24
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok	24
2.3.5	Értékcsökkenés.....	25
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	25
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	26
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	30
4.	Befektetési célú ingatlanok	31
5.	Immateriális javak	32
6.	Lízingek	33

7.	Goodwill.....	34
8.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	34
9.	Pénzügyi eszközök	35
10.	Halasztott adó követelések	35
11.	Készletek.....	36
12.	Vevőkövetelések.....	37
13.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	37
14.	Egyéb követelések	38
15.	Aktív időbeli elhatárolások	38
16.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	39
17.	Értékesítésre tartottnak minősített eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	41
18.	Jegyzett tőke és eredménytartalék	42
19.	Saját részvények	43
20.	Átváltási tartalék	44
21.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	44
22.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek.....	45
23.	Halasztott adó kötelezettségek	47
24.	Szállítói kötelezettségek	47
25.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	48
26.	Egyéb kötelezettségek.....	49
27.	Passzív időbeli elhatárolások.....	49
28.	Árbevétel	50
29.	Egyéb működési bevételek.....	52
30.	Saját termelésű készletek állományváltozása	52
31.	Anyagköltségek.....	53
32.	Eladott áruk és szolgáltatások	53
33.	Igénybevett szolgáltatások	54
34.	Személyi jellegű ráfordítások	55
35.	Egyéb működési ráfordítások	55
36.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	56
37.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	56
38.	Jövedelemadók.....	56
39.	Egyéb átfogó jövedelem	57
40.	Egy részvényre jutó eredmény	57
41.	Szegmensinformációk.....	59
42.	Kockázatkezelés.....	62
43.	Pénzügyi instrumentumok	66
44.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	68
45.	Mérlegfordulónap utáni események.....	69
46.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	70

Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

ESZKÖZÖK	<i>Melléklet</i>	<u>2019.12.31</u>	<u>2018.12.31</u>
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	5	43.826	66.807
Eszközhasználati jog	6	292.657	0
Befektetési célú ingatlanok	4	1.836.000	1.443.600
Ingatlanok	3	450.139	520.387
Gépek és berendezések	3	249.573	171.100
Goodwill	7	1.359.972	1.320.667
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	8	117.189	168.731
Pénzügyi eszközök	9	85.821	79.950
Halasztott adókövetelések	10	218.605	212.418
Éven túli eszközök összesen		<u>4.653.782</u>	<u>3.983.659</u>
Forgóeszközök			
Készletek	11	5.508.399	3.882.715
Vevőkövetelések	12	849.269	710.861
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	126.093	154.622
Egyéb követelések	14	519.527	386.607
Tényleges jövedelemadó követelések		143.868	25.380
Aktív időbeli elhatárolások	15	478.579	424.648
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	16	1.627.726	756.919
Elkülönített pénzeszköz	16	897.947	752.694
Forgóeszközök összesen		<u>10.151.408</u>	<u>7.094.448</u>
Eszközök összesen		<u>14.805.190</u>	<u>11.078.107</u>

A Kibocsátó csoportjába tartozó ingatlanok a Raiffeisen Bank Zrt. által jelzáloggal terheltek. Az ezzel kapcsolatos információk a Konzolidált beszámoló kiegészítő mellékletének 22. Hosszú lejáratú hiteleket bemutató pontjában kerülnek bemutatásra (45. oldal)

Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	<i>Melléklet</i>	<u>2019.12.31</u>	<u>2018.12.31</u>
Saját tőke			
Jegyzett tőke	18	171.989	171.989
Visszavásárolt saját részvény	19	(176.915)	(117.000)
Tőketartalék	18	1.499.705	1.493.267
Átváltási tartalék	20	70.762	35.283
Eredménytartalék	18	4.045.277	3.917.124
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		<u>5.610.818</u>	<u>5.500.663</u>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	21	(62.802)	(56.027)
Saját tőke összesen:		<u>5.548.016</u>	<u>5.444.637</u>
 Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	22	6.049.325	236.082
Céltartalékok várható kötelezettségekre		0	8.327
Halasztott adó kötelezettségek	23	169.863	163.992
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Lízingkötelezettségek	6	174.739	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		<u>6.393.927</u>	<u>408.401</u>
 Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	22	331.485	2.746.177
Szállítói kötelezettségek	24	789.872	599.094
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	25	29.853	292.360
Egyéb kötelezettségek	26	1.095.169	995.783
Rövid lejáratú lízing kötelezettség		127.957	0
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		103.600	128.386
Passzív időbeli elhatárolások	27	385.311	463.269
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		<u>2.863.247</u>	<u>5.225.070</u>
 Kötelezettségek és saját tőke összesen		 <u>14.805.190</u>	 <u>11.078.107</u>

Konzolidált eredménykimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<i>Melléklet</i>	2019.01.01- 2019.12.31.	2018.01.01- 2018.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	28	7.891.743	7.985.170
Egyéb működési bevétel	29	219.960	302.790
Disposal Group eladásából származó eredmény	17	0	51.946
Bevételek összesen		8.111.703	8.339.907
Saját termelésű készletek állományváltozása	30	(1.631.112)	(621.540)
Anyagköltségek	31	128.560	61.618
Eladott áruk és szolgáltatások	32	1.325.067	1.405.221
Igénybevett szolgáltatások	33	5.646.369	4.415.172
Személyi jellegű ráfordítások	34	812.517	677.017
Értékcsökkenés és amortizáció		90.483	99.697
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	6	127.594	0
Egyéb működési ráfordítások	35	214.021	188.211
Működési költségek		6.713.498	6.225.396
Működési eredmény		1.398.205	2.114.510
Pénzügyi bevételek	36	63.497	38.292
Pénzügyi ráfordítások	37	(144.161)	(100.989)
Tőkemódszerrel értékelt részesedés	8	(51.543)	(37.278)
Adózás előtti eredmény		1.265.998	2.014.535
Jövedelemadók	38	193.102	310.085
Adózott eredmény		1.072.896	1.704.450
Egyéb átfogó jövedelem	39	29.027	3.361
Teljes átfogó jövedelem		1.101.923	1.707.811
Teljes átfogó jövedelemből			
Anyavállalatra jutó rész		1.108.699	1.715.258
Külső tulajdonosra jutó rész		(6.776)	(7.446)
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	40		
Alap		298	472
Hígitott		298	472

A 9-70. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált saját tőke változás kimutatás

	<i>Melléklet</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2017. december 31-én		171.989	0	1.490.536	2.862.649	27.518	4.552.692	(48.581)	4.504.111
Osztalék	18				(653.018)		(653.018)		(653.018)
Saját részvény vásárlás	19		(117.000)				(117.000)		(117.000)
MRP és vezetői részvényprogram	19			2.731			2.731		2.731
Teljes átfogó jövedelem					1.707.493	7.765	1.715.258	(7.446)	1.707.812
Egyenleg 2018. december 31-én		171.989	(117.000)	1.493.267	3.917.124	35.283	5.500.663	(56.027)	5.444.636
Osztalék	18				(945.104)		(945.104)		(945.104)
Saját részvény vásárlás	19		(59.915)				(59.915)		(59.915)
MRP és vezetői részvényprogram	19			6.439			6.439		6.439
IFRS 9 értékvesztés 2018-as záró egyenleg korrekciója					37		37		37
Teljes átfogó jövedelem					1.073.220	35.479	1.108.699	(6.776)	1.101.923
Egyenleg 2019. december 31-én		171.989	(176.915)	1.499.705	4.045.277	70.762	5.610.817	(62.803)	5.548.015

A 9-70. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan része

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2019.01.01- 2019.12.31	2018.01.01- 2018.12.31
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény		1.072.896	1.704.450
<i>Korrekciók:</i>			
Kapott/(fizetett) kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	36-37	63.497	49.965
Tárgyévi értékcsökkenés és használatijog eszköz értékcsökkenés		218.077	99.697
Halasztott adó		(316)	(32.191)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	29	(120.809)	(188.060)
Részvényprogram	19	6.439	2.731
Badwill		0	0
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	8	51.543	37.278
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	17	0	(51.946)
<u>Működő tőke változásai</u>			
Készletek változása	11	(1.625.683)	(437.313)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	12-14, 16	(506.540)	(274.351)
Aktív időbeli elhatárolások változása	15	(53.931)	(108.203)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	24-25	(114.215)	(150.633)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	26	74.601	(25.513)
Passzív időbeli elhatárolások változása	27	(77.958)	75.133
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		(1.012.399)	701.043
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(355.091)	(374.541)
Tárgyi eszköz értékesítésből bevétel	3-5	7.772	51.846
Eladásra tartott eszközök értékesítése	17	0	250.000
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)		0	(271.731)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(347.319)	(344.425)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)		3.398.551	713.849
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	19	(59.915)	(117.000)
Eszközhasználati jog és lízingkötelezettség változása	5	(117.555)	0
Osztalék fizetése	18	(927.058)	(632.325)
Kapott / (fizetett) kamat	36-37	(63.497)	(49.965)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		2.230.526	(85.441)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		870.807	271.177
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		756.919	485.742
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	16	1.627.726	756.919

A 9-70. 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 ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót tölt be. A cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 165 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, majd 2018. november 6-án megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

- franchise rendszer(ek) értékesítése, működtetése
- ingatlanközvetítés
- pénzügyi termékek közvetítése
- biztosításközvetítés
- ingatlan értébecslés 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 2019. december 31-én	Tulajdoni hányad 2018. december 31-én
Medasev Holding Kft.	39,68%	39,68%
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	38,04%	38,04%
Külső befektetők	12,51%	14,14%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	6,69%	5,58%
Munkavállalók	1,75%	1,65%
Visszavásárolt saját részvény	1,33%	0,91%
Összesen	100%	100%

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 megfelelésről

Az éves konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2020. március 25-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) 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 2019. december 31-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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 azokat az eszközöket és kötelezettségeket, melyek esetében a vonatkozó Nemzetközi Beszámolási Standard megköveteli vagy megengedi a valós értéken történő értékelést.

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 tényezően 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 összeállításánál 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. 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. A Csoport vonatkozásában az összes múltbeli akvizíció esetében a nem ellenőrzésre jogosító részesedések a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. 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-különbözeteket, 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 kötelezettséget 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 Magyarországon: 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 ingatlanon 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 fegyelmeiben. 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. A bevételek elszámolása az IFRS 15 (vevői szerződésekből származó bevételek) standarddal összhangban történik.

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:

Vagyon 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.

2.1.8 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.

A ingatlanfejlesztési projektek bekerülési értéke tartalmaz valamennyi olyan beszerzési-, átalakítási-, és minden más olyan közvetlen költséget, amely annak érdekében merült fel, hogy az fejlesztett ingatlan elkészüljön. Az ingatlanfejlesztési projektek az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standard-dal összhangban minősített eszköznek minősülnek, mivel használatra vagy értékesítésre kész állapotba hozásuk szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe. Ennél fogva a projekteket finanszírozó hitelek hitelfelvételi költségeit is figyelembe vesszük ezen készletek bekerülési értékében. A Csoporton belül ilyen célra adott hitelek finanszírozottnál felmerülő költségei azonban, mint belső teljesítmények, kikonzolidálásra kerülnek a készletértékből.

2.1.9 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. A Csoport az IFRS 9 standard előírásaival összhangban a várható hitelezési veszteség (expected credit loss = ECL) modelljét alkalmazva végez becslést az értékvesztés várható összegéről.

2.1.10 Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

Az IFRS 5 standard előírásaival összhangban az értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközök (vagy elidegenítési csoportok) azok könyv szerinti értéke és az értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke közül az alacsonyabbon kerülnek értékelésre.

2.1.11 Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához a Csoport meghatározza, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a Csoport bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó eredménnyel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni.

-
- Amortizált bekerülési érték - cél - a szerződéses cash flow-k beszédése, ami kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetéseihez kapcsolódó cash-flow-kat tartalmazza.
 - Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben - tartás célja - amely szerződéses cash flow-k beszédésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.
 - Valós érték eredménnyel szemben - amelyek nem tartoznak a fenti két pénzügyi eszköz kategória egyikébe sem, vagy kezdeti megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek lettek megjelölve.

A pénzügyi kötelezettségeket amortizált bekerülési értéken kell értékelni, kivéve azokat a pénzügyi kötelezettségeket, amelyeket eredménnyel szemben valósan kell értékelni vagy a Csoport a valós értékelés opciót választotta.

Erdeménnyel szemben valósan kell értékelni a kereskedési célú pénzügyi kötelezettségeket és a származékos termékeket. A Csoport a kezdeti megjelenítéskor visszavonhatatlanul az eredménnyel szemben valós értéken értékeltként jelölhet meg egy pénzügyi kötelezettséget, ha:

- Megszűntet vagy lényegesen csökkent valamely értékelési vagy megjelenítési inkonzisztenciát, vagy
- A pénzügyi kötelezettségek egy csoportjának vagy a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek egy csoportjának kezelése, valamint teljesítményének értékelése valós érték alapon, egy dokumentált kockázatkezelési vagy befektetési stratégiával összhangban történik.

A követő értékelés az adott pénzügyi instrumentum besorolásán alapszik.

Amortizált bekerülési értéken történő értékelés

Az amortizált bekerülési érték a pénzügyi eszköznek, vagy kötelezettségnek az eredeti bekerülési értéke csökkentve a tőketörlesztésekkel, növelve, vagy csökkentve az eredeti bekerülési érték és a lejáratkori érték közötti különbséget halmozott amortizációjával, és csökkentve az esetleges értékvesztés vagy behajthatatlanság miatti leírás összegével. A kamatlábhoz az effektív kamatláb módszert kell használni, a kamatot az eredményben kell elszámolni.

Az eszköz valós érték változását csak a kötelezettség kivezetésekor vagy átsorolásakor kell az eredményben szemben elszámolni.

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt adósságinstrumentumok

Az eszközt valós értéken kell értékelni. A kamatbevételt, értékvesztést és devizás árfolyamkülönbségeket az eredményben kell elszámolni (hasonlóan az amortizált bekerülési értéken értékelt eszközökhöz). A valós érték változásokat az egyéb átfogó eredménnyel szemben kell elszámolni. Az eszköz kivezetésekor a korábban egyéb átfogó eredménnyel szemben elszámolt halmozott nyereséget vagy veszteséget át kell csoportosítani az eredménybe. Az eszköz átsorolása vagy kivezetése esetén, a korábban egyéb átfogó eredményben elszámolt, és tőkében

halmozott valós érték változások átcsoportosítandók az eredménybe, úgy, hogy ennek pont olyan hatása legyen az eredményre mintha az eszköz amortizált bekerülési értéken lett volna értékelve a kezdeti megjelenítéstől.

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt tőkebefektetések

Az osztalékot csak akkor lehet megjeleníteni, ha: - ennek jogát megállapították, - valószínűleg osztalékkal kapcsolatosan gazdasági hasznok befolytak, összegét megbízhatóan lehet mérni.

A járó osztalékot eredményben kell elszámolni, kivéve, ha az osztalék egyértelműen a befektetés költségeinek részleges megtérülését jelenti, mely esetben egyéb átfogó eredményben kell őket bemutatni.

A valós érték változás az egyéb átfogó eredményben jelenik meg. A valós érték változás miatt elszámolt különbözete később sem számolható el eredménnyel szemben, még akkor sem, ha az eszköz értékvesztetté vált vagy értékesítésre kerül.

Erdeménnyel szemben valós értéken értékelt

Az eszközt valós értéken kell értékelni és a valós érték változásokat az eredménnyel szemben kell elszámolni.

Valós értéken történő értékelés

A mérleg fordulónapján érvényes, tranzakciós költségek levonása nélküli jegyzett piaci árak alapján. Ha nincs ilyen akkor más, lényegében azonos jellemzőkkel rendelkező instrumentumok érvényes piaci értéke, vagy a befektetések alapját képező nettó eszközöktől elvárt pénzáramok alapján történik.

A pénzügyi instrumentumok kivezetése

A pénzügyi eszközök kivezetése akkor történik meg, amikor a Csoport már nem rendelkezik a pénzügyi instrumentumban foglalt jogokkal (eladás, valamennyi pénzáram megtörtént, átadás).

Abban az esetben, ha a Csoport nem adja át, és nem is tartja meg a pénzügyi eszközhöz kapcsolódó összes kockázatot és hozamot, de megtartja az eszköz feletti ellenőrzést, a visszatartott hozamot eszközként, míg a megtartott kockázatból eredő lehetséges pénzáramlásokat kötelezettségként kell állományba venni.

A Csoport akkor, és csak akkor távolíthat el a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásából pénzügyi kötelezettséget (vagy pénzügyi kötelezettség egy részét), amikor az megszűnt - vagyis amikor a szerződésben meghatározott kötelemnek eleget tettek, azt eltörölték, vagy lejárt.

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 ingatlanokként 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 Jövedelemadók

A konszolidált adózás előtti eredményt terhelő jövedelemadók mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvényen, valamint a helyi iparüzési adót mértékét szabályozó rendeletek és az innováció járulékáról szóló törvény által meghatározott adó- és járulékfizetési kötelezettségen alapul. A teljes jövedelemadófizetési kötelezettség tárgyévi 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 tárgyévi 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 adókövetelés 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

A Társaság 2019. január 1-től az IFRS 16 szabályait alkalmazva mutatja be lízingelt eszközeit. Az operatív és pénzügyi lízing keretében 12 hónapot meghaladó időszakra lízingbe vett eszközöket eszközhasználati jogként mutatja ki a Társaság a mérlegében, valamint – amennyiben az ellenérték később kerül kiegyenlítésre – kötelezettsége is keletkezik. A Társaság eszközbérlési jogra értékcsökkenést a kötelezettségre pedig kamatráfordítást számol el az eredménykimutatásban.

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.

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 hasznot 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 az IAS 1 standard előírásaival összhangban a saját tőkén belül külön sorol kerül kimutatásra bekerülési értéken

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 **Részvényjuttatások, opciós programok**

A Csoport bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. A juttatási programok részletes bemutatása a 19. mellékletben található. Ezek a juttatási programok tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetésként kerülnek elszámolásra.

A munkavállalóknak és más, hasonló szolgáltatást nyújtó személyeknek nyújtott, tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetések értékelése a tőkeinstrumentumok valós értékén történik a nyújtás napján. A tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetések nyújtás napján meghatározott valós értéke a megszolgálati időszak alatt (becslések változásával korigált) lineáris módszerrel kerül elszámolásra a Csoport ténylegesen megszolgált tőkeinstrumentumokra vonatkozó becslése alapján. A Csoport minden beszámolási időszak végén felülvizsgálja az arra vonatkozó becslést, hogy várhatóan hány részvény kerül megszolgálásra a nem piaci megszolgálati feltételek alapján. A Csoport a becslésben bekövetkező változást az eredménykimutatásban a tőkével szemben számolja el.

2.1.23 **Elkülönített pénzeszközök**

A Csoport korlátozással érintett pénzeszközök között tartja nyilván a hitelek biztosítékául nyújtott vagy bizonyos tevékenységek végzéséhez szükséges letétek összegét.

2.1.24 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 2019. december 31-én hatályban lévő 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 16 Lízing (hatályos 2019. január 1-től)

Lízingek (kibocsátva 2016 januárjában; az IASB által hatályos a 2019. január 1-én vagy azt követően kezdődő üzleti évekre. Az EU befogadta a szabványt). Az új szabvány a lízingek megjelenítésére, értékelésére, bemutatására és a kapcsolódó közzétételekre tartalmaz szabályozást. A lízingbe vevő minden lízing esetében az adott eszköz használatára szerez jogot, valamint – amennyiben az ellenérték később kerül kiegyenlítésre – kötelezettsége is keletkezik. Ennek megfelelően az IFRS 16 megszünteti az IAS 17 által megkövetelt operatív és pénzügyi lízingek közötti különbség tételt és egységes modellt ír elő a lízingbe vevő számára. A lízingbe vevő a 12 hónapot meghaladó valamennyi (nem kis értékű) lízinget meg kell, hogy jelenítsen, mint eszközt és kötelezettséget a mérlegben, valamint elkülönítetten kell bemutatnia az eszköz értékcsökkenését és a kötelezettség kamatráfordítását az eredménykimutatásban. A lízingbe adók számviteli elszámolása az IFRS 16 alapján lényegében megegyezik az IAS 17 előírásaival. Ennek megfelelően a lízingbe adó továbbra is megkülönböztet operatív és pénzügyi lízinget és eltérő módon kell elszámolnia azok hatásait. A Csoport a 6. mellékletben mutatja be az IAS 17 szerinti operatív lízing szerződésekből eredő kötelezettségeit. A Csoport az IFRS 16 szabványt visszamenőleg alkalmazza, amelynek során az új standard hatásait a kezdeti alkalmazáskor, azaz 2019. január 1-én jeleníti meg. A korábban az IAS 17 standard alapján operatív lízingnek minősített lízingek esetében az első alkalmazás időpontjában megjelenít egy lízingkötelezettséget, amelyet a hátralévő lízingdíjak jelenértékén értékeli, az első alkalmazás időpontjában járulékos kamatlábbal diszkontálva. Egyúttal megjelenít egy használatijog eszközt a lízingkötelezettséggel azonos értéken, melyet a korábban megjelenített előre kifizetett, vagy elhatárolt lízingdíjak összegével korrigál. A meglehetősen hasonló jellemzőkkel rendelkező lízingek portfóliójára egyetlen diszkontrátát alkalmaz. A Csoport nem alkalmazza az IFRS 16-ot az immateriális javak, a kisértékű eszközök lízingjére és az 1 évnél rövidebb futamidejű lízingek elszámolására.

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 történő 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 vezetőség 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 az IFRS 9 standarddal összhangban értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez a Csoport a várható hitelezési veszteség (expected credit loss =ECL) modellt használja.

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 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 független értékbecslőt alkalmaz

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. 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 becslt hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

		2019	2018
	címe:	december 31.	december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő 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%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.(korábbi nevén Hitelalkusz Közvetítő 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%
Metrohouse S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	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

		2019. december 31.	2018. december 31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

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 márkanevet, egységes arculatot, 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 15 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 Hitelcentrum 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 ügyintézését. 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 fókuszbba 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 saját tulajdonban lévő franchise irodák üzemeltetésével foglalkozik.

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 üzemeltetését végezte 2019. december 31-ig, a SMART hálózat Duna House-ba történő beolvadásáig.

2.4.1.12 Home Line Center Kft.

A vállalkozás tevékenysége a saját tulajdonú, lakó funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele, illetve rövid- és hosszú távú bérbeadása, amely a közeljövőben kibővítésre kerülhet társasházkezelési tevékenységgel is.

2.4.1.13 Impact Alapkezelő Zrt.

A Magyar Nemzeti Bank 2016. április 20-án kelt H-EN-III-130/2016-o számú határozatával engedélyezte, hogy az Impact Alapkezelő Zrt. kollektív portfóliókezelési tevékenységet végezzen, amely tevékenység a fentieknek összhangban kiterjed a befektetéskezelésre, kockázatkezelésre és adminisztratív feladatok ellátására.

Az alapkezelési tevékenységének elsődleges célja a Magyarország területén elhelyezkedő (lakó)ingatlanokból kialakított ingatlan befektetési alap(ok) létrehozása. 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 két leányvállalattal és egy közös vezetőségű vállalattal rendelkezik. 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 211 lakásos Forest-Hill és Forest Hill Panoráma lakóparkok felépítése és értékesítése.

A Reviczky 6-10 Kft. projekt-társaság 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 Hunor utca 24. Kft. a MyCity Residential Development Kft. közös vezetőségű vállalata 50%-os tulajdoni hányad részesedéssel. A projekt-cég célja a Budapest, III. kerületben a Hunor utca és a Vörösvári út által határolt területen 105 lakásos lakópark létesítése MyCity Residence néven.

A MyCity feletti irányító befolyás megszerzését követően a DUNA HOUSE konszolidált pénzügyi kimutatásaiban mind a MyCity, mind pedig annak projekt-társaságai (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 projekt-társaságain.

2.4.1.15 Akadémia Plusz 2.0 Kft.

A 2018. első félévében alakult Akadémia Plusz 2.0 Kft. a Cégcsoport magyarországi franchise hálózataihoz kapcsolódó képzéseket fogja végezni.

2.4.1.16 Duna House Szolgáltatóközpont Kft.

Korábban pénzügyi alkuszi engedéllyel rendelkezett. Jelenleg a Cégcsoport leányvállalatai számára nyújt központi szolgáltatásokat.

2.4.1.17 Lengyelországi leányvállalatok

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

A Metrohouse Csoport holding szerepet betöltő vállalata a Metrohouse Franchise S.A, amelyben a Duna House Holding Nyrt. 2016. áprilisában 100%-os tulajdonrészt szerzett. A Metrohouse 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 Metrohouse Franchise S.A. az akvizíció időpontjában négy, 100%-os tulajdonrészt leányvállalattal rendelkezett. A lengyelországi működés hatékonyságának fokozása érdekében 2017. december 20-án összeolvadt a saját tulajdonú irodákat működtető MH Poludnie Sp. z o.o, MH Warszawa Sp z. o.o és MH Usługi Wspolne S.A., jogutódjuk a Metrohouse S.A. zártkörű részvénytársaság lett.

A Metrohouse Franchise S.A. 2018. november. 6-án vásárolta meg a Gold Finance Sp. z. o.o 100%-os tulajdonrészét. A Gold Finance Sp. z. o.o Lengyelország 5. legnagyobb hitelközvetítő társasága. Az akvizíciót követően a működési hatékonyság fokozása érdekében a Metrofinance Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2019. február 28-i hatállyal.

2.4.1.18 Csehországi leányvállalatok

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 Duna House Franchise s.r.o 2018. év elején kezdte meg a franchise hálózat felépítését. a Duna House Hypotéky s.r.o egyelőre nem végez operatív tevékenységet.

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Összesen
Bruttó érték			
2017. december 31-én	613.670	222.204	835.873
Konszolidációs kör bővülése	0	0	0
Növekedés és átsorolás	43.289	138.272	181.562
Csökkenés és átsorolás	(20.228)	(71.942)	(92.169)
2018. december 31-én	636.732	288.535	925.266
Konszolidációs kör bővülése			
Növekedés és átsorolás	1.980	117.276	119.256
Csökkenés és átsorolás	(46.891)	(37.957)	(84.848)
2019. december 31-én	591.821	367.854	959.675
Halmazott értékcsökkenés			
2017. december 31-én	75.185	114.122	189.307
Konszolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	41.159	21.734	62.893
Csökkenés		(18.421)	(18.421)
2018. december 31-én	116.344	117.435	233.779
Konszolidációs kör bővülése			
Éves leírás	25.877	25.385	51.262
Csökkenés	(539)	(24.539)	(25.078)
2019. december 31-én	141.682	118.281	259.963
Nettó könyv szerinti érték			
2017. december 31-én	538.484	108.082	646.566
2018. december 31-én	520.388	171.100	691.487
2019. december 31-én	450.139	249.573	699.712

A Cégcsoport tulajdonába tartozó ingatlanok a Raiffeisen Bank Zrt. által jelzáloggal terheltek. Az ezzel kapcsolatos információk a kiegészítő melléklet 22. Hosszú lejáratú hitelek bemutatás pontjában kerülnek bemutatásra (45. oldal).

4. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Összesen
Könyv szerinti érték	
2017. december 31-én	1.061.613
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	236.640
Valós érték változása	196.060
Csökkenés és átsorolás	(50.714)
2018. december 31-én	1.443.600
Növekedés és átsorolás	271.591
Valós érték változása	120.809
Csökkenés és átsorolás	
2019. december 31-én	1.836.000
 Könyv szerinti érték	
2017. december 31-én	1.061.613
2018. december 31-én	1.443.600
2019. december 31-én	1.836.000

2018-ban a Cégcsoport folytatta a befektetési célú ingatlanportfólió optimalizálását, aminek következtében két ingatlan értékesítésre, egy kisméretű iroda pedig megvásárlásra került. Az év során összesen 196 millió Ft felértékelődésre került sor a portfólióban.

2019-ben egy budapest belvárosi lakóingatlannal bővült a Cégcsoport ingatlanportfóliója, valamint átsorolásra került a saját használatú ingatlanok közül a Csoport egyik irodája, amelyet kiadással kíván hasznosítani a jövőben. 2019 során összesen 120,8 millió Ft felértékelődésre került sor a portfólióban.

A Cégcsoport tulajdonában lévő ingatlanokat bankhitelek fedezetére képzett jelzálog terheli.

5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2017. december 31-én	323.759
Konszolidációs kör bővülése	
Növekedés és átsorolás	21.509
Csökkenés és átsorolás	(4.669)
2018. december 31-én	340.598
Konszolidációs kör bővülése	
Növekedés és átsorolás	18.225
Csökkenés és átsorolás	(1.794)
2019. decembre 31-én	357.030
Halmozott értékcsökkenés	
2017. december 31-én	241.103
Konszolidációs kör bővülése	0
Éves leírás	32.702
Csökkenés	(13)
2018. december 31-én	273.791
Konszolidációs kör bővülése	
Éves leírás	39.221
Csökkenés	191
2019. december 31-én	313.203
Nettó könyv szerinti érték	
2017. december 31-én	82.656
2018. december 31-én	66.807
2019. december 31-én	43.827

6. Lízingek

	<u>2019.12.31</u>	<u>2019.01.01</u>
Eszközhasználati jog		
Ingatlanok	226.938	320.316
Gépek és berendezések	65.719	89.575
	<u>292.657</u>	<u>409.891</u>
 Lízing kötelezettség		
1 éven belüli	127.957	116.942
1-5 év közötti	174.739	292.949
5 éven túli	0	0
	<u>302.695</u>	<u>409.891</u>
 Eszközhasználati jog értékcsökkenés	-127.594	
Kamatráfordítás	-12.936	
	<u>-140.529</u>	
 Igénybevett szolgáltatások	<u>130.491</u>	
 IFRS 16 eredményhatása	<u><u>-10.038</u></u>	
 IFRS 16 Lízing cash flow-ra gyakorolt hatása	<u><u>2019.12.31</u></u>	
Adózás előtti eredmény	-10.038	
Értékcsökkenés	127.594	
Kamatköltség	-12.936	
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	104.620	
Lízingkötelezettség törlesztése	-130.491	
Fizetett kamat	12.936	
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	-117.555	

A Társaság a központi adminisztráció, az ingatlanközvetítési és hitelközvetítési tevékenysége keretében bérel hosszútávra irodákat és gépjárműveket. . A Társaság 3,61%-os diszkontrátát alkalmaz az eszközhasználati jogok és lízingkötelezettségek jelenértékének számításához.

7. Goodwill

Társaság neve	2019. december 31.	2018. december.31
Metrohouse Franchise S.A.	813.930	814.303
Gold Finance Sp. z o.o.	235.375	243.609
Center Reality s.r.o.	167.601	167.601
Home Management Kft.	18.500	18.500
Duna House Franchise s.r.o.	10.421	10.421
Mérlegfordulónapi halmozott átváltási különbözet	114.145	66.233
Összesen	1.359.972	1.320.667

A Társaság Vezetőség elvégezte az akvirált leányvállalatok kapcsán konszolidált mérlegben kimutatott goodwill értékállóságának tesztjét. Az érintett társaságok profittermelő képessége alapján nincs olyan tényező, ami értékvesztés elszámolását tenné indokolttá a goodwill értékére. A külföldi leányvállalatok akvizíciója során keletkezett goodwillt az IAS 21.47 szerint mérlegfordulónapi árfolyamon váltjuk át.

8. 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. 2019. január 1. és 2019. december 31. között 51.542 eFt-tal csökkent a részesedés értéke, amely a Hunor utca 24. Kft. nettó eszközérték-csökkenéséből keletkezett.

Dátum	Szöveg	Hunor u. 24. Kft.	Összesen
2018.01.01	Nyitóegyenleg	206.009	206.009
2018.03.31	Részesedés eredményből	-3.454	-3.454
2018.06.30	Részesedés eredményből	-7.445	-7.445
2018.09.30	Részesedés eredményből	-13.455	-13.455
2018.12.31	Részesedés eredményből	-12.923	-12.923
2018.12.31	Záróegyenleg	168.731	168.731
2019.01.01	Nyitóegyenleg	168.731	168.731
2019.03.31	Részesedés eredményből	-8.887	-8.887
2019.06.30	Részesedés eredményből	-15.378	-15.378
2019.09.30	Részesedés eredményből	-16.608	-16.608
2019.12.31	Részesedés eredményből	-10.669	-10.669
2019.12.31	Záróegyenleg	117.189	117.189

9. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Kaució, óvadék	42.558	38.745
Opusse 138.000 kötvény	39.655	36.704
Egyéb tartósan adott kölcsön	3.608	4.501
Összesen	<u>85.821</u>	<u>79.950</u>

10. 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, a konszolidált leányvállalatok szintjén jelentkező halasztott adókötelezettséggel történő nettósítást követően fennmaradó halasztott adókövetelés összegét mutatja.

Halasztott adó követelés	<u>2019.12.31</u>	<u>2018.12.31</u>
Veszteségelhatárolás	115.175	122.801
Vevőkövetelések értékvesztése	35.243	34.547
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	66.063	54.187
Ingatlanok, gépek, berendezések, befektetési célú ingatlanok és egyéb	1.374	132
Céltartalék	750	749
Összesen	<u>218.605</u>	<u>212.418</u>

A jövőbeni pozitív adóalapokkal szemben felhasználható, lengyel működést érintően elhatárolt negatív adóalapok egyes üzleti években felhasználható maximuma a következő.

**Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege
(PLN)**

Felhasználás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohouse S.A.	Gold Finance Sp. z. o.o	Összesen (PLN)	Összesen (eFt)	Megoszlás évek között
2020	339.166	291.742	0	630.908	48.952	14%
2021	339.166	1.088.215	0	1.427.382	110.751	32%
2022	442.050	636.732	0	1.078.783	83.703	24%
2023	653.811	79.761	0	733.571	56.918	17%
2024	301.830	249.344		551.174	42.766	12%
Összesen	2.076.023	2.345.795	0	4.421.818	343.089	100%

A csehországi cégek közül a Center Reality s.r.o esetében kerül jelentős összegű (11.007 eFt) halasztott adókövetelés kimutatásra, amelynek alapja a társaság 4,5millió CZK összegű elhatárolt negatív adóalapja. A cseh társasági adótörvény értelmében az egyes üzleti években keletkezett negatív adóalapok öt évig használhatóak fel.

11. Készletek

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december.31</u>
Kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek	5.493.178	3.868.050
Marketing eszközök	15.221	14.665
Összesen	<u>5.508.399</u>	<u>3.882.715</u>

A készletek könyv szerinti értékét meghatározóan a MyCity projektcégekben megvalósítás alatt lévő lakóingatlanok bekerülési értéke adja.

A kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek készletként kimutatott értékét (ebben telket, felépítményt) a Takarékbank Zrt. mindösszesen 4.996.493 eFt összegű elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított, ingatlannyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga terhelte 2019. december 31-én.

12. Vevőkövetelések

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Vevőkövetelések	1.114.179	957.009
Vevőkövetelések értékvesztése	(264.910)	(246.147)
Összesen	<u>849.269</u>	<u>710.861</u>

13. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Anyavállalat	0	0
A gazdálkodó egység felett közös ellenőrzést vagy jelentős befolyást gyakorló gazdálkodó egységek	0	0
Leányvállalatok	0	0
Társult vállalkozások	0	0
Kölcsönkövetelés Hunor utca 24. Kft.-től	67.538	67.538
Adott foglaló Hunor utca 24. Kft.-nek	4.869	4.869
Vevőkövetelés Hunor utca 24. Kft.	3.642	29.832
Pótbefizetés Hunor utca 24. Kft.-nek	48.650	48.650
Közös vállalkozások	124.699	150.889
A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői	0	0
Egyéb	1.395	3.733
Más kapcsolt felek	1.395	3.733
Összesen	<u>126.093</u>	<u>154.622</u>

A kapcsolt követelések egésze a Társaság közös vezetésű vállalatával, a Hunor utca 24. Kft.-vel szemben áll fenn és meghatározóan az ingatlanfejlesztési tevékenységet végző társaság finanszírozásához kapcsolódnak.

14. Egyéb követelések

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Adott előlegek	351.131	261.669
Egyéb követelések (adó)	19.036	43.052
Óvadék	30.000	30.000
Egyéb követelés	42.676	23.129
Kaució	16.513	20.385
Rövid lejáratú kölcsönök	40.595	4.000
Peres ügyek illetékkövetelése	3.103	2.669
Engedményezett követelések	1.473	1.473
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	15.000	230
Összesen	<u>519.527</u>	<u>386.607</u>

Az adott előleg és óvadékok sorok túlnyomó részben a folyamatban lévő lakóingatlanfejlesztési projektekkel kapcsolatban szállítóknak adott előlegek ill. letétek összegét tartalmazza, kisebb részben pedig a gépjárműlízing kapcsán a lízingbeadónak adott óvadékokból áll.

15. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Speratív jutalék	461.082	409.700
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	14.991	11.640
Költségek aktív időbeli elhatárolása	2.507	3.308
Összesen	<u>478.579</u>	<u>424.648</u>

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Bár pénzügyi partnereknél némileg különbözőek az elszámolási elvek, általánosságban elmondható, hogy a 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 úgynevezett fennmaradási rátája is.

A speratív jutalékok emelkedését a közvetített hitel volumenének növekedése okozta.

16. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	1.622.706	752.556
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	897.947	752.694
Pénztárak	5.020	4.363
Összesen	<u>2.525.672</u>	<u>1.509.613</u>

Az összesített bankszámlaegyenlegben belül mintegy 897,9 millió Ft felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg (eft)	
Pusztakúti 12. kft.	676.247	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárolt bankszámlára befolyt vevői foglalókat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.
Impact Asset Management Zrt.	95.000	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie, amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Duna House Holding Nyrt.	126.200	A Raiffeisen banktól felvett hitel fedezetül szolgáló, elkülönített és zárolt számlán nyilvántartott összeg.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Összesen:	897.947	

17. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

Az ezeken a mérleg sorokon kimutatott egyenleg a Zsinór 39 Projekt Kft.-ben lévő értékesítési csoportba sorolt eszközök és források könyv szerinti értéke. A projekt célja egy, a Budapest, XIII. kerületben található 43 lakásos lakóingatlan (Irisz Ház) felépítése és értékesítése volt. A projekt optimális megtérülésének lehetőségeit és méretgazdaságossági szempontokat figyelembe véve a Társaság a projekt értékesítése mellett döntött.

Ennek megfelelően a projektársaság közvetlen tulajdonosa, a MyCity Residential Development Kft. 2018. január 23-án adásvételi szerződést kötött a tulajdonában álló Zsinór 39 Projekt Kft. 100%-os üzletrésének és a projektársasággal szemben fennálló tagi kölcsönének értékesítéséről. A Zsinór 39 Projekt Kft. IFRS szerinti saját tőkéjének könyv szerinti értéke 2017. december 31-én 48.429,8 ezer Ft, a MyCity felé fennálló tagi kölcsönének összege 151.633,8 ezer Ft volt. Az adásvételi szerződés értelmében a 100%-os üzletrész vételára 104.772,6 ezer Ft, a tagi kölcsön engedményezésének ellenérteke 145.227,4 ezer Ft, amely összegek 2018. június 30-ig, több részletben kerülnek kifizetésre a vevők által. A tranzakció zárására a vételár és a tagi kölcsön ellenértékének teljes megfizetésekor kerül sor.

A Zsinór 39 Projekt Kft. értékesítésre minősített eszközeinek és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségeinek a részletezése:

	<i>ezer forint</i> 2018. december 31.
Szerződés szerinti eladási ár	250.000
Bekerülési érték kivezetése (eszközök)	-196.220
Bekerülési érték kivezetése (források)	5.666
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	59.446
Értékesítés jutalékköltsége	-7.500
Nettó eredmény összesen:	51.946
<u>Bekerülési érték kivezetése (eszközök)</u>	
Befektetési célú ingatlanok	196.051
Egyéb rövid lejáratú követelések	89
Aktív időbeli elhatárolások	67
Pénzeszközök	13
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	196.220
<u>Bekerülési érték kivezetése (források)</u>	
Halasztott adó kötelezettségek	-5.426
Kapcsolt kötelezettségek	-240
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök (kötelezettségek)	-5.666
<u>Eredménykimutatás</u>	
Egyéb működési bevételek	51.946
(+) Szerződés szerinti vételár	250.000
(-) Bekerülési érték eszközök	-196.220
(-) Bekerülési érték források	5.666
Igénybevett szolgáltatások	-7.500

18. Jegyzett tőke és eredménytartalék

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

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvények 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 törzsrésztvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

A dolgozói részvényekhez kizárólag az előzőek szerinti osztalékjogosultság kapcsolódik. Ennek megfelelően a dolgozói részvények nem jogosítanak osztalékra a fenti összeg fölött, továbbá a dolgozói részvények 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 részvényekhez fűződő osztalékelőbbségi jog nem kumulatív és az osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

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

A Társaság 2019. április 18-án megtartott éves rendes közgyűlésen 945.104 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2018. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg (94.060 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 851.044 eFt a törzsrészvényeseknek járó osztalék.

A törzsrészvények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, 2019. július 25-én, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2019. június 28-án került sor.

19. Saját részvények

A Társaságnak szándékában áll, hogy saját részvényeiből vezetőit és alkalmazottait javadalmazási politikája keretein belül részvényhez juttassa. A Társaság kétféle részvényalapú juttatási programot működtet, melyeket az alábbiakban részletezünk.

Vezetői opciós program

2018-ban a Duna House Holding Nyrt. kétéves opciós programot indított a Csoport menedzserei és kulcsfontosságú alkalmazottai hosszútávú ösztönzése érdekében, melyet 2019-i kezdettel megismételt. Programonként 31 200 db részvényre vonatkozó opciós jogot osztott ki a Társaság.

Munkavállalók 2019 program

A 2018. december 18-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2019 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2018. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2018. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén. A program keretein belül a Társaság összesen 4 945 darab részvényt adott át munkavállalói részére 2019. május – június hónapokban.

Munkavállalók 2020 program

A 2019. április 18-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2020 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2019. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2019. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2021-ben.

A 2019. április 18-án tartott Közgyűlés felhatalmazta az Igazgatóságot összesen 150 000 db egyenként, 50,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzésére, legalább 500,- Ft, de legfeljebb 6.000,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett.

Saját részvények száma (db)	2019. december 31.	2018. december 31.
Időszak elején	31.200	-
Részvényvásárlás	19.269	31.200
Vezetői opciós MRP keretében átadott	-	-
Munkavállalói MRP keretében átadott	-4.945	-
Időszak végén	45.524	31.200

20. Átváltási tartalék

Az átváltási tartalék év végi egyenlege (70.762 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

21. Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

Ezen a mérlegsoron 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.

22. Hosszú és rövid lejáratú hitelek

Hosszú lejáratú hitelek

	2019. december 31.	2018. december 31.
PKUT: Takaréék hitel	4.142.359	0
DHH: Raiffeisen hitel	1.906.966	180.674
GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)	0	41.963
HLC: Raiffeisen hitel II.	0	13.444
Összesen	6.049.325	236.082

Rövid lejáratú hitelek

	2019. december 31.	2018. december 31.
Pusztakúti út 12. Kft. (Takarékbank)	0	2.575.697
DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)	0	120.450
DHH: Raiffeisen hitel	331.485	0
HLC: Raiffeisen hitel II.	0	26.031
GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)	0	24.000
Összesen	331.485	2.746.177

DHH: Raiffeisen hitel

A Raiffeisen Bank Zrt-vel szemben fennálló hitelek (DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse), HLC: Raiffeisen hitel II., GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)) 2019. júliusában refinanszírozásra kerültek a Raiffeisen Bank Zrt-vel kötött 7 év futamidejű, változó kamatozású bankhitellel. A társaság a meglévő hitelek refinanszírozásán túl további 2,0 milliárd Ft összegű hitelkeret szerződést kötött, amelyből 2019. december 31-ig a teljes összeget lehívta.

A kölcsön lejáratára 2026. július 2. 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 3,0 egészet, és
- a hitelszerződés hatályba lépését követő bármely 12 hónapos időtartam alatt a core tevékenységből származó IFRS konszolidált adózás utáni eredmény 53%-át meghaladóan csak a bank előzetes írásbeli hozzájárulása után szavazhat meg osztalékot. Amennyiben a konszolidált core EBITDA 1 milliárd Ft alá csökken, úgy az 53%-ot el nem érő

osztalékfizetés is a bank előzetes engedélyéhez kötött (a MyCity lakóingatlan-fejlesztési projektekből származó osztalék kifizetése nem korlátozott).

A hitelek fedezetét a Cégcsoport ingatlanjaira terhelt jelzálogjog és az EBITDA 75%-át kitevő leányvállalatok üzletrészeire alapított zálogjog biztosítja.

A Raiffeisen hitel törlesztési terve a következő:	Törlesztési terv
2021. év	331.484.793
2022. év	331.484.793
2023. év	331.484.793
2024. év	331.484.793
2025. év	331.784.793
2026. év	249.242.124
Összesen	1.906.966.091

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 hitel 2019. július 2-án refinanszírozásra került.

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 2019. július 2-án refinanszírozásra került.

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 hitel 2019. július 2-án refinanszírozásra került.

Pusztakúti 12. Kft.: Takarékbank

A Pusztakúti 12. Kft. 2017. július 19-én a Forest Hill lakópark aktuális ütemének kivitelezésével összefüggésben éven túli kölcsönszerződést kötött a Takarékbank Zrt.-vel mindösszesen 4.000.000 eFt értékben, melyet több alkalommal 5.420.000 eFt-ra emeltek a felek. A hitelkeretből lehívott összegek törlesztése egyösszegben a futamidő végén, 2021. január 31-én esedékes. Előtörlesztésre van mód.

A Takarékbank hitel törlesztési terve a következő: 2021. év	Törlesztési terv
Összesen	4.142.359 4.142.359

23. Halasztott adó kötelezettségek

Halasztott adó kötelezettség

	<u>2019.12.31</u>	<u>2018.12.31</u>
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	146.581	129.864
Speratív jutalék elszámolása miatt	41.497	36.873
Veszteségelhatárolás	(20.430)	(12.186)
Konszolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	2.146	9.432
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	0	0
Vevőkövetelések értékvesztése miatt	68	8
Összesen	<u>169.863</u>	<u>163.992</u>

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek. A 169.863 eFt-os egyenlegen belül 41.497 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség.

24. Szállítói kötelezettségek

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Szállítók	789.872	599.094
Összesen	<u>789.872</u>	<u>599.094</u>

A szállítói kötelezettségállomány növekedésében meghatározó szerepet játszik a lengyelországi hitelközvetítési tevékenység bővülése, amellyel kapcsolatos szállítóállomány összesen 111,7 millió Ft-tal növekedett az időszak során

25. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2019. december 31.	2018. december 31.
Anyavállalat	0	0
Medasev Holding Kft.	0	269.775
Medasev Int. (Cyprus) Ltd	0	
A gazdálkodó egység felett közös ellenőrzést vagy jelentős befolyást gyakorló gazdálkodó egységek	0	269.775
Leányvállalatok	0	0
Társult vállalkozások	0	0
Közös vállalkozások	0	0
Dolgozói osztalék előírás	23.515	11.948
A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői	23.515	11.948
Részvénytulajdonosi osztalék előírás	0	0
Bitkover Kft.	6.338	6.814
Egyéb	0	3.823
Más kapcsolt felek	6.338	10.638
Összesen	29.853	292.360

A kapcsolt kötelezettségek egyenlege meghatározóan törzsrésztvényesek és dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás. A törzsrésztvényekre 2018. év után járó összesen 851.044 eFt osztalék 2019. július 25-én került kifizetésre, míg a dolgozói részvényekre járó összesen 94.060 eFt negyedévente egyenlő összegben kerül kifizetésre, a dolgozói osztalék-előírás egyenlege három jövőbeni kifizetést tartalmaz.

A Társaság csehországi leányvállalata összesen 4.281 eFt kölcsön és 2.057 eFt kamattartozással rendelkezik a Bitkover Kft. felé amely a Duna House Franchise s.r.o 20%-os üzletrésztének tulajdonosa

26. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	717.227	675.240
Lakástulajdonosok elszámolási számla	129.360	109.468
Adókötelezettség	106.481	75.736
Bérlők elszámolási számlája	91.450	82.524
Jövedelemtartozás	33.812	36.036
Kapott kauciók	15.065	15.773
Egyéb	1.775	1.006
Összesen	<u>1.095.169</u>	<u>995.783</u>

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 kerülnek 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 sor 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.

27. Passzív időbeli elhatárolások

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	357.867	358.449
Költségek passzív időbeli elhatárolása	27.408	101.289
Kapott támogatások	36	3.531
Összesen	<u>385.311</u>	<u>463.269</u>

A franchise területek (általában 3-5 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.

A kapott támogatások a KMOP-1.2.1-13/B. „Komplex vállalati technológia-fejlesztés mikro-, kis- és középvállalkozások számára” c. pályázathoz kötődnek, amelynek keretein belül összesen 18 millió Ft vissza nem térítendő támogatást kapott a Társaság a 2014. évben. A pályázati bevételeket az értékcsökkenéssel arányosan oldja fel a Társaság.

28. Árbevétel

Értékesítés nettó árbevétele	2019.12.31	2018.12.31
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	4.351.666	2.750.003
Ingyenértékesítés bevétele	121.781	1.965.047
Ingyenközvetítés árbevétele	1.453.575	1.519.276
Franchise díjak	1.185.358	1.074.939
Ingyenkezelés bevétele	144.815	147.569
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	159.351	126.058
Bérleti díj bevétele	82.420	75.903
Értékbecslés árbevétele	53.559	69.320
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	103.758	56.047
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	65.401	55.057
Oktatások, képzések bevétele	46.339	43.597
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	28.869	36.461
Biztosításközvetítés bevétele	35.616	23.140
Központi szolgáltatások bevétele	26.000	20.000
Marketing bevétel bankoktól	27.000	19.667
Befektetési jegy értékesítés bevétele	760	1.540
Prime hozzájárulás bevétele	2.855	1.445
Értékesítés támogatás bevétele	2.621	100
Összesen	7.891.743	7.985.170

Az összehasonlítható időszakhoz képest a legnagyobb változást a lengyel Gold Finance felvásárlása és ezáltal a hitel- és lakástakarékpénztári termékek bevételeinek növekedése (+1.601.664 eFt, +58%), valamint az előző évben lezárt Reviczky Liget projekt után szünetelő ingatlanátadások következtében alacsonyabb kivitelezési bevételek okozták.

Hitel- és takarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel

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

Ingatlanközvetítés bevétele: A DH csoport jelentős számú ingatlanközvetítő irodát üzemeltet a Duna House, Metrohouse és Smart hálózatokon belül. Ingatlanok adásvételének, bérbe adásának közvetítéséből származó jutalékbevételek ezekben az irodákban realizálódnak. 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.

A franchise díjak a következő díjtípusokat foglalják magukban:

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 bevétele:

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.

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

Alapkezelés árbevétele: Az Impact Alapkezelő Zrt.-t a Duna House Magyar Lakás Ingatlanalap kezelése után megillető alapkezelési díj és alapkezelési sikerdíj összegét foglalja magában.

29. Egyéb működési bevételek

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	120.809	196.060
Követelések értékvesztésének visszairása	56.054	46.267
Elévült kötelezettségek	10.563	7.518
Céltartalék felhasználás	8.327	0
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	7.772	22.354
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	5.162	13.943
Készletkülönbözlet	3.931	0
Kapott támogatások	3.917	3.624
Egyéb	1.393	9.310
Káresemény	1.241	391
Postpaid értékesítési bevétel	792	3.325
Összesen	<u>219.960</u>	<u>302.790</u>

A befektetési célú ingatlanportfolió felértékelődésén realizált nyereség tette ki az egyéb működési bevétel meghatározó részét, 120.809eFt-ot a megelőző évi 196.060 eFt-tal szemben.

A cégcsoport 8,3 millió Ft céltartalékot oldott fel a magyar franchise partnerei felé vállalt marketing kötelezettségek teljesítésére.

A kapott támogatások a KMOP-1.2.1-13/B. „Komplex vállalati technológia-fejlesztés mikro-, kis- és középvállalkozások számára” c. pályázathoz kötődnek, amelynek keretein belül összesen 18 millió Ft vissza nem térítendő támogatást kapott a Társaság a 2014. évben. A pályázati bevételeket az értékcsökkenéssel arányosan oldja fel a Társaság

30. Saját termelésű készletek állományváltozása

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Pusztakúti 12. Kft.	-1.694.968	-1.455.936
Reviczky 6-10. Kft.	63.856	834.396
Összesen	<u>-1.631.112</u>	<u>-621.540</u>

A Társaság ingatlanfejlesztési projektjei esetében készletre aktiválja a kivitelezési költséget és a projektek finanszírozása kapcsán harmadik feleknek fizetett kamatot egy részét. 2019-ben a fejlesztési projektek kapcsán összesen felmerült 96.087 eFt harmadik feleknek fizetett kamatból 92.032 eFt kamatot aktivált a társaság (95,78%-os aktiválási ráta).

A Reviczky 6-10 projekt esetében a lakások átadása és a készletek kivezetése történt 2018 és 2019. év során.

A saját termelésű készletek állományváltozása negatív értéket vesz fel, amennyiben a készletre aktiválás meghaladta a készletről való kivezetés mértékét.

31. Anyagköltségek

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Közműdíjak	39.264	33.093
Kivitelezés felhasznált anyagköltsége	64.744	0
Nyomtatvány, irodaszer	9.191	10.501
Karbantartási költségek	6.607	8.860
Üzemanyag	8.754	9.164
Összesen	<u>128.560</u>	<u>61.618</u>

32. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2019.12.31</u>	<u>2018.12.31</u>
Pénzügyi termék közvetítés költsége	852.945	882.080
Alvállalkozói teljesítmények	206.612	0
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	128.932	198.827
Egyéb továbbszámolás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	109.601	184.424
Ingatlanértékesítés közvetlen költsége	0	104.772
Értékbecslői díjak	25.879	31.132
Energetikai tanúsítvány díjak	872	3.054
Befektetési jegy értékesítésének költsége	227	933
Összesen	<u>1.325.067</u>	<u>1.405.221</u>

33. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2019.12.31</u>	<u>2018.12.31</u>
MyCity tervezési és építészeti költségek	1.277.624	1.487.345
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	2.286.834	956.307
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	604.404	558.296
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	443.230	465.813
Bérleti díj, közös költség	194.035	324.284
Szakmai szolgáltatási díjak	250.573	143.296
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	124.801	135.119
Hirdetés-, reklám	200.539	128.649
Ügyvédi díjak	53.954	48.705
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	37.200	33.833
Duna House Magyar Lakásingatlan Alap forgalmazási költség	43.230	30.701
IT üzemeltetés költsége	43.230	28.298
Telefon-, kommunikációs költségek	35.839	26.027
Bankköltség	23.267	24.493
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	17.021	14.884
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	8.140	6.059
Értékbecslés közvetlen költsége	2.448	3.062
Összesen	<u>5.646.369</u>	<u>4.415.172</u>

Az igénybe vett szolgáltatások összege 2019-ben 28%-al növekedett. A növekedést meghatározóan a lengyel hitelközvetítői tevékenység bővülése és ezáltal a pénzügyi termékközvetítési költségek 139%-os növekedése okozta. A szintén jelentős összeget kitevő MyCity tervezési és építészeti költségek csökkentek a Reviczky Liget projekt lezárásával.

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

34. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Béreköltség	585.783	509.685
Járulékok	76.368	75.337
Egyéb személyi jellegű juttatások	150.366	91.995
Összesen	<u>812.517</u>	<u>677.017</u>
Átlagos statisztikai létszám	135	110

A Társaság leányvállalatainak összevont átlagos statisztikai létszámának összehasonlító időszakhoz képesti növekedését a lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszámának 24-ről 54-re történő emelkedése magyarázza a Gold Finance felvásárlása következtében. A magyar operációban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 85 főről 80 főre mérséklődött 2019-ben. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2019-ben. A személyi jellegű ráfordítások 812.517 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányok 258.963 eFt-tal részesednek.

35. Egyéb működési ráfordítások

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Követelések értékvesztése	62.264	62.181
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	68.045	33.663
Bírságok	391	18.505
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás	7.577	15.530
Átszervezési költségek	0	14.588
Átértékelésből származó veszteség	0	0
Behajthatatlan követelések leírása	18.741	14.566
Céltartalék	0	8.327
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	3.784	7.805
Egyéb	17.955	3.718
Hiányzó készlet	1.117	3.165
Kötbér, késedelmi kamat	8.430	1.969
Adott támogatás	2.460	1.260
Bánatpénz	22.605	1.236
Káreseménnyel kapcsolatos ráfordítás	652	1.051
Térítés nélküli átadás	0	648
Összesen	<u>214.021</u>	<u>188.211</u>

A ráfordításként elszámolt adók (hatósági díjak, innovációs járulék, ÁFA) elsősorban a lengyelországi engedélyköteles tevékenységek hatósági díjai miatt növekedtek.

36. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Árfolyamnyereség	48.267	31.952
Kapott kamatok	15.230	6.340
Összesen	<u>63.497</u>	<u>38.292</u>

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

37. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Fizetett kamatok	139.811	84.444
Árfolyamveszteség	4.350	16.545
Összesen	<u>144.161</u>	<u>100.989</u>

38. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	101.608	159.740
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	74.239	108.048
Halasztott adó	17.255	42.297
Összesen	<u>193.102</u>	<u>310.085</u>

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

A konszolidált eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók rekonziliációja:

	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31</u>
Adózás előtti eredmény	1.265.998	2.014.535
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség	113.940	181.308
Iparűzési adó	74.239	108.048
Állandó különbségek	4.923	20.729
Összesen	<u>193.102</u>	<u>310.085</u>

39. Egyéb átfogó jövedelem

A Társaságnál egyéb átfogó jövedelem keletkezik a külföldi leányvállalatok jegyzett tőkéjének és goodwill értékének akvizíciókori és beszámoló időszaki árfolyamon számított értékei közti különbözeteiből. E jövedelem kizárólag a leányvállalatok értékesítése esetén kerül átsorolásra az eredménybe.

Egyéb átfogó jövedelem	2019. december 31.	2018. december 31.
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	29.027	3.361

40. 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.

Egy részvényre jutó eredmény	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1.072.896	1.704.450
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	(60.592)	(94.062)
Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	<u>1.012.304</u>	<u>1.610.389</u>
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (alap, ezer db)	3.396	3.412
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (hígított, ezer db)	3.398	3.412
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	<u>298</u>	<u>472</u>
Egy részvényre jutó eredmény (hígított) (Ft)	<u>298</u>	<u>472</u>

Az egy részvényre jutó eredményt hígítja a Társaság MRP programjának keretében 2020. során 3.750 forintos áron lehívható összesen 28.550 darab részvénye

41. 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 összeállításakor.

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

(1) A franchise szegmens a Duna House, Metrohouse és Smart Ingatlan márkanevek alatt működő franchise rendszerek működtetését végzi. A Társaság Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata és a Cégcsoport jelen van Csehországban is.

(2) A Saját iroda üzemeltetés szegmens a Duna House, Metrohouse és Smart Ingatlan márkák alatt a Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodákat foglalja magában. A Cégcsoport 2020. január 1-i hatállyal döntött a Smart Ingatlan hálózat beolvasztásáról a Duna House hálózatba.

(3) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára Magyarországon és Lengyelországban egyaránt.

(4) A kapcsolódó szolgáltatások szegmens a lakóingatlankezelési-, energiatanúsítványokkal és értékbecsléssel kapcsolatos tevékenységet és az alapkezelési tevékenységet foglalja magában.

(5) Az ingatlan befektetések szegmens a Társaság által tulajdonolt lakó és kereskedelmi célú ingatlanok hasznosítását végzi. Itt kapnak helyet a MyCity márkanev alatt futó lakóingatlan fejlesztési projektek is.

(6) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. „Az egyéb és kiszűrések” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2019. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2019. december 31. (2019. január 1. - 2019. december 31.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	39.841	56	2.222	54	329	1.325	43.827
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1.836.000	0	1.836.000
Ingatlanok	0	668	24.476	2.032	422.684	278	450.139
Gépek és berendezések	229.495	1.067	5.516	1.436	14.763	-2.704	249.573
Vevőkövetelések	264.625	436.837	50.022	91.412	6.153	220	849.269
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1.942.832	1.335.194	454.914	458.250	7.127.076	58.117	11.376.382
Eszközök összesen	2.476.793	1.773.821	537.149	553.186	9.407.005	57.236	14.805.190
Szállítók	-194.082	773.662	68.937	8.358	117.385	15.612	789.872
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	2.056.798	173.808	864.517	275.871	7.503.024	-2.406.716	8.467.302
Kötelezettségek összesen	1.862.716	947.469	933.454	284.229	7.620.410	-2.391.105	9.257.174
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1.368.161	4.388.155	1.420.752	465.722	247.680	1.273	7.891.743
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	209.334	0	58.484	1.703	76.233	-345.754	0
Értékesítés nettó árbevétele	1.577.495	4.388.155	1.479.236	467.425	323.913	-344.481	7.891.743
Közvetlen költségek	-121.915	-3.125.509	-865.054	-102.027	-108.820	42.945	-4.280.379
Bruttó fedezet	1.455.581	1.262.646	614.183	365.397	215.093	-301.536	3.611.365
Értékcsökkenés és amortizáció	-41.980	-3.065	-14.825	-548	-26.490	-3.575	-90.483
Közvetett működési költségek	-1.093.843	-574.661	-597.282	-183.460	95.466	231.102	-2.122.677
Működési eredmény (EBIT)	319.758	684.920	2.076	181.389	284.070	-74.008	1.398.205

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2019. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2018. december 31. (2018. január 1. - 2018. december 31.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszúrásek	Konzolidált
Immateriális javak	58.750	62	5.232	107	1.161	1.494	66.807
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1.443.600	0	1.443.600
Ingatlanok	4.399	711	29.198	2.066	483.708	306	520.387
Gépek és berendezések	145.854	4.287	7.728	1.292	10.573	1.365	171.100
Vevőkövetelések	196.040	364.014	34.977	106.231	8.950	649	710.861
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1.257.914	1.204.306	272.644	482.363	5.750.594	-802.468	8.165.352
Eszközök összesen	1.662.956	1.573.380	349.780	592.060	7.698.586	-798.654	11.078.107
Szállítók	-170.730	618.232	63.293	14.847	57.535	15.917	599.094
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1.285.905	255.289	519.978	233.715	5.318.020	-2.578.530	5.034.377
Kötelezettségek összesen	1.115.175	873.521	583.270	248.562	5.375.554	-2.562.613	5.633.470
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1.210.720	2.774.317	1.486.239	448.599	2.068.866	-3.571	7.985.170
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	239.662	0	38.772	169	66.239	-344.842	0
Értékesítés nettó árbevétele	1.450.382	2.774.317	1.525.011	448.768	2.135.105	-348.413	7.985.170
Közvetlen költségek	-167.832	-1.839.017	-864.912	-124.151	-1.214.901	36.155	-4.174.657
Bruttó fedezet	1.282.550	935.299	660.100	324.617	920.204	-312.258	3.810.513
Értékcsökkenés és amortizáció	-50.942	-1.870	-11.836	-1.332	-28.615	-5.101	-99.697
Közvetett működési költségek	-978.844	-331.438	-569.283	-176.253	203.639	255.874	-1.596.306
Működési eredmény (EBIT)	252.764	601.991	78.980	147.033	1.095.227	-61.486	2.114.510

42. 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 kontrolokot, 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 kitettséget 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 2019 során 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 2019. december 31. és 2018. december 31-én.

Hitelezési kockázat	2019. december 31.	2018. december 31.
Vevőkövetelések	849.269	710.861
Egyéb követelések	519.527	386.607
Pénzügyi eszközök	85.821	79.950
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.627.726	1.509.612
Összesen	3.082.343	2.687.031
Biztosíték összegei	897.947	752.694
Pusztakúti 12. kft.	676.247	625.994
Impact Asset Management Zrt.	95.000	95.000
Duna House Holding Nyrt.	126.200	31.700
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	0

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek között mintegy 898 millió Ft a Forest Hill projekthitelek, a Raiffeisen bank hitel, valamint az alapkezelő tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a pénzeszközöket és pénzeszköz-egyenértékeseket részletező jegyzetben mutattuk be.

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. A likviditási kockázat további minimalizálása, a tranzakciós költségek csökkentése és a hatékonyságnövelés jegyében a Csoport 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló csoportfinanszírozást tesz lehetővé.

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.

Ingyatlanfejlesztői 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 igyekeznek 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):

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2019. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Tényleges kamatokkal	2019.01.01 2019.12.31	2018.01.01 2018.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.381.802	2.096.946
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-115.803	-82.412
Adózás előtti eredmény	1.265.998	2.014.534
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.381.802	2.096.946
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-116.961	-83.236
Adózás előtti eredmény	1.264.840	2.013.710
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-1.158</i>	<i>-824</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,092%</i>	<i>-0,041%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.381.802	2.096.946
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-121.593	-86.533
Adózás előtti eredmény	1.260.208	2.010.413
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-5.790</i>	<i>-4.121</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,459%</i>	<i>-0,205%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.381.802	2.096.946
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-127.384	-90.654
Adózás előtti eredmény	1.254.418	2.006.293
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-11.580</i>	<i>-8.241</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,923%</i>	<i>-0,411%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.381.802	2.096.946
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-114.645	-81.588
Adózás előtti eredmény	1.267.156	2.015.358
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>1.158</i>	<i>824</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,091%</i>	<i>0,041%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.381.802	2.096.946
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-110.013	-78.292
Adózás előtti eredmény	1.271.788	2.018.655
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>5.790</i>	<i>4.121</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,455%</i>	<i>0,204%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1.381.802	2.096.946
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-104.223	-74.171
Adózás előtti eredmény	1.277.579	2.022.775
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>11.580</i>	<i>8.241</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,906%</i>	<i>0,407%</i>

43. Pénzügyi instrumentumok

Az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard váltotta fel az IAS 39-es standardot. Ezt a standardot – a 2014. évi módosítások szerint – 2018. január 1-jével kell először kötelezően alkalmazni. Tekintettel arra, hogy a Csoport vizsgálatai szerint olyan pénzügyi instrumentumokkal nem rendelkezik, amely besorolása vagy értékelése megváltozna, tehát materiális hatás a besorolással és az értékeléssel összefüggésben nincs a pénzügyi kimutatásokban. Az új sztenderd újragondolta a pénzügyi instrumentumok értékvesztését is- ami viszont már csekély hatást gyakorolt a Társaság eredményére-, mely szerint várható értékvesztést kell meghatározni a vevőkövetelésekre alkalmazott új értékvesztés modell alkalmazásával, ami időben közelebb hozza az értékvesztés elszámolásának bekövetkezésének az idejét. A vevőköveteléseknél az IFRS 9 megenged a komplex szabályok alkalmazása helyett egy egyszerűsített értékvesztési modell alkalmazását abban az esetben, ha a vevőkövetelések nem tartalmaznak jelentős fizetési komponenset. Mivel a Csoport követeléseai között nincs jelentős fizetési komponens, ezért az IFRS 9 szerinti értékvesztés meghatározásához az egyszerűsített megközelítést alkalmaztuk. Az alábbi táblázat mutatja az új sztenderd alkalmazásának eredményre gyakorolt hatását.

2019. december 31.	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	85.821	85.821
Vevőkövetelések	849.269	849.269
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.627.726	1.627.726
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	6.049.325	6.049.325
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	331.485	331.485
Lízingkötelezettségek	302.695	302.695
Szállítói kötelezettségek	789.872	789.872

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2019. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2018. december 31.	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	79.950	79.950
Vevőkövetelések	710.861	710.861
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékeseik	1.509.613	1.509.613
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	236.082	236.082
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	2.746.177	2.746.177
Lízingkötelezettségek	0	0
Szállítói kötelezettségek	599.094	599.094
Pénzügyi műveletek bevételei bontás		
	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Kapott kamatok	15.230	6.340
Cashpool kamat	7.310	5.730
Adott kölcsön után kapott kamat	6.532	0
Bankkamat bevétel	23	38
Értékpapír kamatbevétel	1.101	270
Magánszemélynek nyújtott kölcsön kamata	264	302
Árfolyamnyereség	48.267	31.952
Értékpapír árfolyamnyereség	2.080	483
Árfolyamnyereség	46.187	31.469
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatbevétel	0	0
Összesen	63.497	38.292

Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2019. december 31.	2018. december 31.
Fizetett kamatok	126.875	84.444
Kapott kölcsön után fizetett kamat	9.894	16.237
Cashpool kamat	8.424	5.757
Bankkamat ráfordítás	1	57
Bankhitel után fizetett kamat	108.556	62.395
Árfolyamveszteség	4.350	16.545
Értékpapír árfolyamveszteség	0	1.583
Árfolyamveszteség	4.350	14.962
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatráfordítás	12.936	0
Összesen	144.161	100.989

44. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2019 egész évben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 104.034 eFt javadalmazásban részesültek (2018 egész évben: 62.312 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt és MRP program keretében ténylegesen megkapott részvényjuttatást is.

Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

	2019.12.31	2018.12.31
Igazgatósági tagok	98.634	56.912
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)</i>	40.977	36.422
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbbségi osztalék)</i>	54.525	20.490
<i>Részvényalapú kifizetések</i>	3.131	0
Felügyelőbizottsági tagok	5.400	5.400
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)</i>	5.400	5.400
Összesen	104.034	62.312

45. Mérlegfordulónap utáni események

A mérlegfordulónapot követően e pénzügyi kimutatások közzétételre történő jóváhagyásáig a következő nem módosító események történtek.

Alex T. Great Sp. z. o.o felvásárlása

2020. január 7-én a Társaság 100%-os leányvállalata, a Metrohouse Franchise S.A. („MF”) megállapodást írt alá Varsóban az Alex T. Great Sp. z o.o. („ATG”) 100%-os üzletrészesének megvásárlásáról. A tranzakció az aláírás napján sikeresen lezárult. A tranzakció vételára 4,3 millió lengyel zloty volt.

Az ATG a lengyel piac meghatározó hitelközvetítője, közvetített hitelvolumenének értéke 2019. első három negyedévében 676 millió lengyel zloty tett ki.

Az akvizícióval a Társaság megerősíti a lengyel hitelközvetítői piacon betöltött pozícióját és megközelítőleg 60 százalékkal növeli a Cégcsoport által Lengyelországban közvetített hitelek volumenét.

Smart Ingatlan hálózat csatlakozása Duna House hálózathoz

A Csoport vezetése 2019 végén úgy döntött, hogy összevonja magyarországi ingatlanközvetítő hálózatait az irodák közötti szinergiák kihasználása és a központi operáció hatékonyságának javítása érdekében.

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a 2019. április 18-án tartott rendes közgyűlés felhatalmazása alapján 2019. december 31 és 2020 március 11. között összesen 957 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2020. március 11-én 46.481 darab volt.

46. 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 könyvvizsgált és független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott – 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 2020. március 25-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2020. március 25.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

Gay Dymshiz
Igazgatóság Elnöke

Doron Dymshiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE

A CSOPORT 2019. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

1. A Csoport bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót tölt be. A cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 165 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 Hypotéka s.r.o.-ban, majd 2018. november 6-án megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

1.1 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

		2019	2018
	címe:	december 31.	december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő 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%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft. (korábbi nevén Hitelalkusz Közvetítő 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%
Metrohouse S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	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

		2019. december 31.	2018. december 31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

A Metrofinance Sp. z. o.o 2019. február 28-i hatállyal beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba a működési hatékonyság fokozása érdekében.

2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Ingatlanpiac

A magyarországi lakóingatlan piacon 2019-ben a kiválás jelei mutatkoztak. A Duna House Csoport becslése szerint 2019-es év össz-tranzakciószáma 150 ezerre mérséklődött, ami minimális 2%-os csökkenést jelent a 2018-as év össz-tranzakciószámához képest. A 2019 július elsején bevezetésre került családtámogatási kedvezmények hatása a tranzakciószámokban még nem tetten érhető egyértelműen. A Cégcsoport által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján harmadik negyedévéig töretlenül emelkedő ingatlanárak növekedése az utolsó negyedévben megtorpant.¹

¹ Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 102. száma

Az Ernst & Young lengyelországi irodájának becslése szerint² a lengyelországi teljes ingatlanpiacon 2018-ban az alacsony kamatlábak, folyamatosan növekvő gazdaság, alacsony munkanélküliség és a nyugat-európai szintekhez képest kedvezőbb árak miatt rekord mértékű ingatlanbefektetés történt, több, mint 7 milliárd euró értékben.

Az újépítésű lakóingatlan piac a munkaerő költségek növekedése következtében az ország egyes részein lelassult, ugyanakkor az ország egészét tekintve 6.2%-kal bővült az átadott lakások száma.

A 2019-es év lengyel ingatlan- és azon belül lakóingatlanpiac makrogazdasági szintű alakulásáról nem áll rendelkezésre nyilvános, objektív adat.

2.2 Hitelpiac³

A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint a vállalati hitelállomány 2019 negyedik negyedévében a mérsékeltebb növekedés ellenére az év egészében 14 százalékkal emelkedett, a kkv-sektor hitelezése szintén 14 százalékkal, a háztartási szektoré pedig 17 százalékkal bővült 2019-ben. Ez utóbbiban jelentős szerepet játszott a júliusban elindított babaváró támogatáshoz kapcsolódó hitelfelvétel, amely 470 milliárd forintot tett ki 2019 második félévében. Enélkül az állomány növekedése 9 százalék lett volna. A babaváró hitel érdemben nem párosult visszafogottabb lakáshitel- és személyi kölcsön-kibocsátással, így addicionális hatása egyelőre magasnak tekinthető. Ennek eredményeként az újonnan kihelyezett hitelek éves értéke több mint 50 százalékkal nőtt 2018-hoz képest, ezzel nominálisan elérve a 2300 milliárd forintos historikus csúcst. A kereslet emelkedését a Családvédelmi Akcióterv intézkedései is támogatják. A Családi Otthonteremtési Kedvezmény feltételeinek júliusi változásával nőtt a program szerepe a lakáshitelezésben. A terméket igénybe vevők között felülreprezentáltak a magasabb jövedelműek, akikre alacsony mértékű eladósodottság jellemző. Az MNB a hitelbővülés mértékét nem tekinti túlfűtöttnek, és szerkezetében sem azonosít kockázatokat, figyelembe véve a reálgazdasági folyamatok alakulását és a hitelpenetráció alacsony mértékét.

A Polish Bank Association adatai szerint Lengyelországban 2018-ban mintegy 21%-kal nőtt a lakáshitelpiac mérete 2017 azonos időszakához képest, ezzel 44,6 milliárd PLN-ről, 53,8 milliárd PLN-re bővült. 2019. első kilenc hónapjában 17%-kal nőtt éves szinten a kihelyezett lakáshitelek összege⁴. A hitelközvetítőknél keresztül bonyolított hitelfolyósítások arányára, valamint a közvetítői jutalékszint alakulására nem állnak rendelkezésre nyilvános, objektív adatok.

² Forrás: EY – The Polish Real Estate Guide 2019 Edition - Poland

³ Forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/hitelezesi-folyamatok/hitelezesi-folyamatok-2020-marcius>

⁴ Forrás: https://www.zbp.pl/getmedia/481b4a7f-192e-4d63-b130-4350973cbf31/Raport-AMRON-SARFIN-Nr-3-2019_PL

3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	2019.01.01- 2019.12.31.	2018.01.01- 2018.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	7.891.743	7.985.170
Egyéb működési bevétel	219.960	302.790
Disposal Group eladásából származó eredmény	0	51.946
Bevételek összesen	8.111.703	8.339.907
Saját termelésű készletek állományváltozása	(1.631.112)	(621.540)
Anyagköltségek	128.560	61.618
Eladott áruk és szolgáltatások	1.325.067	1.405.221
Igénybevett szolgáltatások	5.646.369	4.415.172
Személyi jellegű ráfordítások	812.517	677.017
Értékcsökkenés és amortizáció	90.483	99.697
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	127.594	0
Egyéb működési ráfordítások	214.021	188.211
Működési költségek	6.713.498	6.225.396
Működési eredmény	1.398.205	2.114.510
Pénzügyi bevételek	63.497	38.292
Pénzügyi ráfordítások	144.161	100.989
Tőke módszerrel értékelt részesedés	(51.543)	-37.278
Adózás előtti eredmény	1.265.998	2.014.535
Jövedelemadók	193.102	310.085
Adózott eredmény	1.072.896	1.704.450

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A Társaság bevételei összesen 3%-kal csökkentek 2018 azonos időszakához viszonyítva. Ezen belül az értékesítés nettó árbevétele 1%-os csökkenést mutat, ami 93,4 millió Ft -os árbevétel csökkenésnek felel meg. Az összehasonlítható időszakhoz képest a legnagyobb változást a lengyel Gold Finance felvásárlása és ezáltal a hitel- és lakástakarékpénztári termékek bevételeinek növekedése (+1.613.838 eFt, +58%), valamint az előző évben lezárt Reviczky Liget projekt után szünetelő ingatlanátadások következtében természetes módon alacsonyabb ingatlanértékesítési bevételek (-1.811.192 eFt, -85%) okozták. A Reviczky Liget 86 lakásából 83-at 2018-ban, 3-at 2019-ben adtunk át.

A Csoport árbevételének szerkezetében a következő változások figyelhetők meg az előző évhez képest.

Bevétel szegmensenként	2019.01.01- 2019.12.31.	2018.01.01- 2018.12.31.
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	4.388.155	2.774.317
Saját iroda szegmens bevételei	1.479.236	1.525.011
Franchise szegmens bevételei	1.577.495	1.450.382
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	467.425	448.768
Befektetés szegmens bevételei	323.913	2.135.105
Szegmensek egymással bonyolított forgalma	(344.481)	(348.413)
Végösszeg	7.891.743	7.985.170

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A működési költségek 8%-kal emelkedtek 2018-as üzleti évhez képest. A Társaság az adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparűzési adó fizetési kötelezettségeit. A 2019-es üzleti évre a számított tényleges és halasztott adó együttes összege 193 millió Ft.

Össességében a Társaság adózott eredménye 37%-kal, 1.704 millió Ft-ról 1.073 millió Ft-ra csökkent.

Tisztított core eredmény

A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedévtől „tisztított core” korigált eredménykategóriákat tesz közzé, amelyben a MyCity ingatlanfejlesztő tevékenység eredménye mellett további korrekciót hajt végre a menedzsment által egyedinek vagy a Csoport folyamatos eredménytermelésének megítélése szempontjából lényegesnek tartott tételekkel.

2019. negyedik negyedévében a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:

- LTP-eredmény: 2018. október 17-én hatályba lépett a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény módosításáról szóló 2018. évi LXIII. törvény, amely alapján a 2018. október 16. után kötött lakás-takarékpénztári szerződések után állami támogatás nem adható. A törvénymódosítás hatására az LTP termékek iránti kereslet radikálisan visszaesett, amely így jelentősen nehezíti a tárgyidőszaki eredmények elemzését.
- Portfólió ártértékelés eredménye: A Csoport félévente ártértékelteti befektetési célú ingatlanjait azok piaci értékére, az értékelési különbözetet pedig eredményben ismeri el. Az ártértékelések tükrözhetik ugyan az ingatlanpiaci tendenciákat, ugyanakkor a portfólió koncentráltága miatt torzíthatják a core üzleti tevékenység megítélését.
- Zsinór utcai projekt értékesítésének eredménye: A Csoport 2018 második negyedévében értékesítette egyik ingatlanfejlesztési projektjét, melyet a menedzsment egyszeri eredménynek tekint, mivel a menedzsmentnek nem célja a projekteket elkészültük előtt értékesíteni.

- Akvizíciós költség: A GoldFinance 2018. novemberi és az Alex T. Great 2020. januári felvásárlásának tanácsadói díjai a menedzsment véleménye szerint one-off tételek.

adatok ezer Ft-ban	2019.01.01- 2019.12.31	2018.01.01- 2018.12.31	Változás %
Üzemi eredmény	1.398.205	2.114.510	-34%
(-) MyCity üzemi eredménye	49.225	767.485	-94%
Core üzemi eredmény	1.348.980	1.347.025	+0%
(-) LTP-eredmény	1.585	227.602	-99%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	120.809	188.060	-36%
(-) Zsinór utcai projekt értékesítésének eredménye	0	51.946	-100%
(-) Akvizíciós költség	-7.716	-39.000	-80%
Core-t érintő korrekciók összesen	-114.678	-428.608	-73%
Tisztított core üzemi eredmény	1.234.302	918.417	+34%

A Csoport tisztított core üzemi eredménye 1.234 millió Ft-ra emelkedett 2019. év egészében (34%-os ugrás). A növekedés meghatározó motorja volt a hitelközvetítési üzletág, amely Lengyelországban a 2018. novemberében akvirált Gold Finance Sp. z.o.o sikeres integrációjával, Magyarországon pedig a kieső LTP eredmények pótlásával ért el kimagasló eredményt.

Szegmensek eredménykimutatása

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

Csoport
2019.01.01- 2019.12.31.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingtalan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	1.577	4.388	1.479	467	324	(344)	7.892
Közvetlen költségek	122	3.126	865	102	109	(43)	4.280
Bruttó fedezet	1.456	1.263	614	365	215	(302)	3.611
Közvetett működési költségek	1.094	575	597	183	-95	(231)	2.123
EBITDA	362	688	17	182	311	(70)	1.489
Értékcsökkenés és értékvesztés	42	3	15	1	26	4	90
EBIT	320	685	2	181	284	(74)	1.398

Fedezeti hányad	92%	29%	42%	78%	66%	88%	46%
EBITDA margin	23%	16%	1%	39%	96%	20%	19%
EBIT margin	20%	16%	0%	39%	88%	21%	18%

2018.01.01- 2018.12.31.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingtalan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	1.450	2.774	1.525	449	2.135	(348)	7.985
Közvetlen költségek	168	1.839	865	124	1.215	(36)	4.175
Bruttó fedezet	1.283	935	660	325	920	(312)	3.811
Közvetett működési költségek	979	331	569	176	-204	(256)	1.596
EBITDA	304	604	91	148	1.124	(56)	2.214
Értékcsökkenés és értékvesztés	51	2	12	1	29	5	100
EBIT	253	602	79	147	1.095	(61)	2.115

Fedezeti hányad	88%	34%	43%	72%	43%	90%	48%
EBITDA margin	21%	22%	6%	33%	53%	16%	28%
EBIT margin	17%	22%	5%	33%	51%	18%	26%

Forrás: a Társaság IFRS szerinti Éves Beszámolója

A növekvő alaptervekenység mellett a magasabb profitrátával rendelkező ingatlanfejlesztési tevékenység hullámozása következtében mérséklődtek a Csoport konszolidált árbevétele és üzemi

eredmény számai. Konszolidált árbevétele 93 millió Ft-tal mérséklődött, fedezeti hányada a 2018. évi 48%-ról 46%-ra csökkent, a bruttó fedezet abszolút összege pedig 3.811 millió Ft-ról 3.611 millió Ft-ra mérséklődött (6%-os csökkenés). A közvetett költségek 25%-os növekedést mutatnak, 1.596 millió Ft-ról 2.123 millió Ft-ra nőttek.

A Csoport konszolidált működési eredménye az összehasonlító időszak 2.115 millió HUF-ról az idei év végére 1.398 millió HUF-ra, mintegy 51%-kal csökkent.

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

(1) A franchise szegmens a Duna House, Metrohouse és Smart Ingatlan márkanevek alatt működő franchise rendszererk működtetését végzi. A Társaság Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata és a Cégcsoport jelen van Csehországban is.

(2) A Saját iroda üzemeltetés szegmens a Duna House, Metrohouse és Smart Ingatlan márkák alatt a Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodákat foglalja magában. A Cégcsoport 2020. január 1-i hatállyal döntött a Smart Ingatlan hálózat beolvasztásáról a Duna House hálózatba.

(3) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára Magyarországon és Lengyelországban egyaránt.

(4) A kapcsolódó szolgáltatások szegmens a lakóingatlankezelési-, energiatanúsítványokkal és értékbecsléssel kapcsolatos tevékenységet és az alapkezelési tevékenységet foglalja magában.

(5) Az ingatlan befektetések szegmens a Társaság által tulajdonolt lakó és kereskedelmi célú ingatlanok hasznosítását végzi. Itt kapnak helyet a MyCity márkanev alatt futó lakóingatlan fejlesztési projektek is.

(6) 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 alábbi táblázatban a Duna House Csoport egyes országokban realizált árbevétel és működési eredménye kerül kimutatásra:

Adatok ezer Ft-ban	2019.01.01- 2019.12.31	2018.01.01- 2018.12.31
Értékesítés nettó árbevétele (konszolidált)	7.891.743	7.985.170
Magyar operáció értékesítés nettó árbevétele	3.811.762	5.880.877
Lengyel operáció* értékesítés nettó árbevétele	3.741.722	1.806.682
Cseh operáció** értékesítés nettó árbevétele	338.259	297.611
EBIT	1.398.205	2.114.510
Magyar operáció EBIT	1.302.913	2.160.879
Lengyel operáció* EBIT	88.197	(41.680)
Cseh operáció** EBIT	7.095	(4.689)

*A lengyel operáció teljesítménye 2016. április 1-től kezdődően került konszolidálásra a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaiban

** A cseh operáció teljesítménye 2016. szeptember 1-től kezdődően került konszolidálásra a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaiban

3.2 Eszközök

adatok e Ft-ban

ESZKÖZÖK	<i>Melléklet</i>	<u>2019.12.31</u>	<u>2018.12.31</u>
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	5	43.826	66.807
Eszközhasználati jog	6	292.657	0
Befektetési célú ingatlanok	4	1.836.000	1.443.600
Ingatlanok	3	450.139	520.387
Gépek és berendezések	3	249.573	171.100
Goodwill	7	1.359.972	1.320.667
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	8	117.189	168.731
Pénzügyi eszközök	9	85.821	79.950
Halasztott adókövetelések	10	218.605	212.418
Éven túli eszközök összesen		<u>4.653.782</u>	<u>3.983.659</u>
Forgóeszközök			
Készletek	11	5.508.399	3.882.715
Vevőkövetelések	12	849.269	710.861
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	126.093	154.622
Egyéb követelések	14	519.527	386.607
Tényleges jövedelemadó követelések		143.868	25.380
Aktív időbeli elhatárolások	15	478.579	424.648
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	16	1.627.726	756.919
Elkülönített pénzeszköz	16	897.947	752.694
Forgóeszközök összesen		<u>10.151.408</u>	<u>7.094.448</u>
Eszközök összesen		<u>14.805.190</u>	<u>11.078.107</u>

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A mérlegfőösszeg 34%-kal nőtt 2018. december 31-hez képest, amit készletek növekedése mellett a befektetési ingatlanportfólió bővülése és a Gold Finance megvásárlása okozott.

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	<i>Melléklet</i>	2019.12.31	2018.12.31
Saját tőke			
Jegyzett tőke	18	171.989	171.989
Visszavásárolt saját részvény	19	(176.915)	(117.000)
Tőketartalék	18	1.499.705	1.493.267
Átváltási tartalék	20	70.762	35.283
Eredménytartalék	18	4.045.277	3.917.124
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		5.610.818	5.500.663
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	21	(62.802)	(56.027)
Saját tőke összesen:		5.548.016	5.444.637
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	22	6.049.325	236.082
Céltartalékok várható kötelezettségekre		0	8.327
Halasztott adó kötelezettségek	23	169.863	163.992
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Lízingkötelezettségek	6	174.739	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		6.393.927	408.401
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	22	331.485	2.746.177
Szállítói kötelezettségek	24	789.872	599.094
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	25	29.853	292.360
Egyéb kötelezettségek	26	1.095.169	995.783
Rövid lejáratú lízing kötelezettség		127.957	0
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		103.600	128.386
Passzív időbeli elhatárolások	27	385.311	463.269
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		2.863.247	5.225.070
Kötelezettségek és saját tőke összesen		14.805.190	11.078.107

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A Társaság alaptőkéje 171.989 eFt, amely 3.438.787 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvényből áll.

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbbséget biztosító dolgozói részvények 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 törzsrészvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

A dolgozói részvényekhez kizárólag az előzőek szerinti osztalékjogosultság kapcsolódik. Ennek megfelelően a dolgozói részvények nem jogosítanak osztalékra a fenti összeg fölött, továbbá a dolgozói részvények 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 részvényekhez fűződő osztalékelsőbbbségi jog nem kumulatív és az osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

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

A Társaság 2019. április 18-án megtartott éves rendes közgyűlésen 945.104 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2018. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg (94.060 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 851.044 eFt a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék.

A törzsrészvények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, 2019. július 25-én, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2019. június 28-án került sor.

3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

	Melléklet	2019.01.01- 2019.12.31	2018.01.01- 2018.12.31
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény		1.072.896	1.704.450
<i>Korrekciók:</i>			
Kapott/(fizetett) kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	36-37	63.497	49.965
Tárgyévi értékcsökkenés és használatijog eszköz értékcsökkenés		218.077	99.697
Halasztott adó		(316)	(32.191)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	29	(120.809)	(188.060)
Részvényprogram	19	6.439	2.731
Badwill		0	0
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	8	51.543	37.278
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	17	0	(51.946)
<u>Működő tőke változásai</u>			
Készletek változása	11	(1.625.683)	(437.313)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	12-14, 16	(506.540)	(274.351)
Aktív időbeli elhatárolások változása	15	(53.931)	(108.203)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	24-25	(114.215)	(150.633)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	26	74.601	(25.513)
Passzív időbeli elhatárolások változása	27	(77.958)	75.133
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		(1.012.399)	701.043
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(355.091)	(374.541)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	3-5	7.772	51.846
Eladásra tartott eszközök értékesítése	17	0	250.000
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)		0	(271.731)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(347.319)	(344.425)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)		3.398.551	713.849
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	19	(59.915)	(117.000)
Eszközhasználati jog és lízingskötelezettség változása	5	(117.555)	0
Osztalék fizetése	18	(927.058)	(632.325)
Kapott / (fizetett) kamat	36-37	(63.497)	(49.965)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		2.230.526	(85.441)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		870.807	271.177
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		756.919	485.742
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	16	1.627.726	756.919

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A Társaság működési cash flowja -1.130 millió HUF-t tett ki 2019-ben, amiben jelentős összeget képvisel a folyamatban lévő MyCity projektek miatti működő tőke (készletállomány-)korrekció.

Ugyanakkor ez a tétel a finanszírozási cash-flow oldalon nagy hányadban banki hitelfelvétel formájában refinanszírozásra kerül.

Tárgyi eszközök beszerzése és értékesítése egyenlegében 347 millió Ft értékben rontotta befektetési cash flow-t.

A finanszírozási cash flow-t az osztalékfizetés 927 millió Ft-tal rontotta valamint a Társaság 60 millió Ft-ot költött saját részvény vásárlásra az év során. A Társaság összesen 3,399 millió Ft hitel vett fel a MyCity lakóingatlanfejlesztési projektek kivitelezési munkáinak finanszírozására.

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 1.628 millió forint, ami az összehasonlító időszak végénél 870.807 millió Ft-tal magasabb. Ezen összegben felül további 898 millió forint felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg (eft)	
Pusztakúti 12. kft.	676.247	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetéül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárolt bankszámlára befolyt vevői foglalókat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.
Impact Asset Management Zrt.	95.000	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie, amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Duna House Holding Nyrt.	126.200	A Raiffeisen banktól felvett hitel fedezetéül szolgáló, elkülönített és zárolt számlán nyilvántartott összeg.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Összesen:	897.947	

A Csoport 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló belső csoportfinanszírozást tesz lehetővé. A cash-pool rendszer mögött, a napi működés szempontjából megfelelő összegű, 100 millió forintos általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti többletfinanszírozási igény kielégítésére. A beszámolási időszak végén e folyószámlahitelkeretből nem került felhasználásra összeg.

4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika

A Társaság a keletkező hulladék anyagok egy részét újrahasznosítja, a csomagolóanyagokat pedig szelektíven gyűjti. A tevékenység jellegéből adódóan a Társaság nem termel, és nem tárol veszélyes hulladékot.

Társaságunk foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 110-ről 135 főre növekedését a főre növekedését a lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszámának 24-ről 54-re történő emelkedése magyarázza. A magyar operációban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 85 főről 80 főre mérséklődött 2019-ben. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2019-es üzleti évben. A személyi jellegű ráfordítások 812.517 eFt-os egyenlegről a lengyel és a cseh leányok 258.963 eFt-tal részesednek.

A Társaság hangsúlyt fektet a munkakörök munkavállalók képessége és képzettsége alapján történő diverzifikált betöltésére.

5. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

A Társaság alaptőkéjének felemelése

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.

Az alaptőkeemelés során kibocsátott új részvények keletkeztetésére 2017. március 28-án került sor.

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2019. december 31.-én

Részvényfajta	Részvényosztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	3 438 787 db	45 524 db	50,- Ft	171 939 350,- Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbséget biztosító	„B”	1 000 db	0 db	50,- Ft	50 000,- Ft
Alaptőke nagysága:						171 989 350,- Ft

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Saját részvények száma
„A”	3 438 787 db	50	171 939 350 db	2 276 200 db	45 524 db
„B”	1 000 db	50	50 000 db	0 db	-
Összesen	3 439 787 db	-	171 989 350 db	2 276 200 db	45 524 db

6. Azon befektetők bemutatása, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a Társaság saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is)

Az alábbi táblázatban a foglaljuk össze a Társaság alaptőkéjére vonatkozó jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényeseket⁵, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Guy Dymshiz	1.346.872	39,16%
Doron Dymshiz	1.346.872	39,16%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	230.102	6,69%
Alaptőke összesen	3.439.787	100,0%

⁵ 2019. december 31-i állapotra vonatkozóan

7. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Szirtes Bernadett	Fülöp Krisztián	dr Szabadházy András	Nir Bitkover	Összesen	
Tulajdonában álló törzsrészvények száma (db)		30.132	556	2.182	1.501	2.182	36.553	
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen		
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	Elidegenítési korlátozás alatt álló részvények száma					
	2020.01.01	2020.11.11	21.000	546	873	546	873	23.838
	2020.11.12	2021.11.11	18.000	273	436	273	436	19.418
	2021.11.12	2022.11.11	15.000	0	0	0	0	15.000
	2022.11.12	2023.11.11	12.000	0	0	0	0	12.000
	2023.11.12	2024.11.11	9.000	0	0	0	0	9.000
	2024.11.12	2025.11.11	6.000	0	0	0	0	6.000
	2025.11.12	2026.11.11	3.000	0	0	0	0	3.000

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve	Gay Dymschiz	Doron Dymschiz	Máté Ferenc	Schilling Dániel	Fülöp Krisztián	Varga Anikó	dr Szabadházy András	Fóris Angelika	Összesen
Tulajdonában álló osztaléksőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	191	191	225	77	115	92	53	56	1.000

Minden Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvénnyel szemben határozatlan idejű elidegenítési korlátozás áll fenn*

**A részvényes a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. („Ptk.”) 6:221. §-ának megfelelően elővásárlási jogot és a 6:224. §-ának megfelelően visszavásárlási jogot biztosít Guy Dymschiz-nek vagy Doron Dymschiz-nek határozatlan időtartamra*

8. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

Nyilatkozunk, hogy a következő kérdések tekintetében az üzleti jelentés egyéb pontjaiban közzétettekén kívül Társaságunknak nincs jelentenivalója:

<ul style="list-style-type: none">• Különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedések birtokosai és e jogok bemutatása
<ul style="list-style-type: none">• Bármely munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmus, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják.
<ul style="list-style-type: none">• A szavazati jogok bármely korlátozását (különösen a meghatározott részesedéshez vagy szavazatszámhoz kapcsolódó szavazati jog korlátozást, szavazati jogok gyakorlására vonatkozó határidőket, valamint azon rendszereket, amelyek által a részesedésekhez fűződő pénzügyi előnyök - a Társaság együttműködésével - elkülönülnek a kibocsátott részesedések birtoklásától)
<ul style="list-style-type: none">• A vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályok
<ul style="list-style-type: none">• A vezető tisztségviselők hatásköre, különösen a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozó jogkörük
<ul style="list-style-type: none">• A Társaság részvételével kötött bármely lényeges megállapodást, amely egy nyilvános vételi ajánlatot követően a vállalkozó irányításában bekövetkezett változás miatt lép hatályba, módosul vagy szűnik meg, valamint ezen események hatásait, kivéve, ha ezen információk nyilvánosságra hozatala súlyosan sértené a vállalkozó méltányos üzleti érdekeit, feltéve, hogy más jogszabály alapján sem kell nyilvánosságra hoznia azokat
<ul style="list-style-type: none">• Bármely, a Társaság és vezető tisztségviselője, illetve munkavállalója között létrejött megállapodás, amely kártalanítást ír elő arra az esetre, ha a vezető tisztségviselő lemond, vagy a munkavállaló felmond, ha a vezető tisztségviselő vagy a munkavállaló jogviszonyát jogellenesen megszüntetik, vagy a jogviszony nyilvános vételi ajánlat miatt szűnik meg.

9. 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 kitettséget 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 2019 egészében nem 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 kitétséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitétségét mutatja 2018. december 31. és 2019. december 31-én.

Hitelezési kockázat	<u>2019. december 31.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Vevőkövetelések	849.269	710.861
Egyéb követelések	519.527	386.607
Pénzügyi eszközök	85.821	79.950
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.627.726	1.509.612
Összesen	<u>3.082.343</u>	<u>2.687.031</u>
Biztosíték összegei	<u>897.947</u>	<u>752.694</u>
Pusztakúti 12. kft.	676.247	625.994
Impact Asset Management Zrt.	95.000	95.000
Duna House Holding Nyrt.	126.200	31.700
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	0

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. A likviditási kockázat további minimalizálása, a tranzakciós költségek csökkentése és a hatékonyságnövelés jegyében a Csoport 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló csoportfinanszírozást tesz lehetővé.

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.

Ingyatlanfejlesztői 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.

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 igyekeznek 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.

10. Mérlegzárást követő változások

A mérlegfordulónapot követően e pénzügyi kimutatások közzétételre történő jóváhagyásáig a következő nem módosító események történtek.

Alex T. Great Sp. z. o.o felvásárlása

2020. január 7-én a Társaság 100%-os leányvállalata, a Metrohouse Franchise S.A. („MF”) megállapodást írt alá Varsóban az Alex T. Great Sp. z o.o. („ATG”) 100%-os üzletrészesének megvásárlásáról. A tranzakció az aláírás napján sikeresen lezárult. A tranzakció vételára 4,3 millió lengyel zloty volt.

Az ATG a lengyel piac meghatározó hitelközvetítője, közvetített hitelvolumenének értéke 2019. első három negyedévében 676 millió lengyel zloty tett ki.

Az akvizícióval a Társaság megerősíti a lengyel hitelközvetítői piacon betöltött pozícióját és megközelítőleg 60 százalékkal növeli a Cégcsoport által Lengyelországban közvetített hitelek volumenét.

Smart Ingatlan hálózat csatlakozása Duna House hálózathoz

A Csoport vezetése 2019 végén úgy döntött, hogy összevonja magyarországi ingatlanközvetítő hálózatait az irodák közötti szinergiák kihasználása és a központi operáció hatékonyságának javítása érdekében.

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a 2019. április 18-án tartott rendes közgyűlés felhatalmazása alapján 2019. december 31 és 2020 március 11. között összesen 957 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2020. március 11-én 46.481 darab volt.

11. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a [Budapesti Értéktőzsde weboldalan](#)⁶ kerül közzétételre.

12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolóképzési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2019. évre vonatkozó könyvvizsgált, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott, konszolidált beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

Jelen, összevont (konszolidált) jelentés megbízható képet ad a Társaság és annak konszolidációba bevont vállalkozásainak helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

Budapest, 2020. március 25.

Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Gay Dymshiz
Igazgatóság Elnöke

Doron Dymshiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag

⁶ [https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/\\$issuer/3433](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)