

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2022. JÚNIUS 30.

DUNA HOUSE GROUP

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.....	14
2.1.6	Immateriális javak.....	15
2.1.7	Goodwill.....	15
2.1.8	Készletek.....	15
2.1.9	Követelések.....	16
2.1.10	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	16
2.1.11	Pénzügyi instrumentumok.....	16
2.1.12	Céltartalékok.....	18
2.1.13	Befektetési célú ingatlanok	18
2.1.14	Jövedelemadók.....	19
2.1.15	Lízing	20
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	20
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	20
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények	20
2.1.19	Osztalék	20
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye	20
2.1.21	Állami támogatások	21
2.1.22	Részvényjuttatások, opciós programok.....	21
2.1.23	Elkülönített pénzeszközök	21
2.1.24	Fordulónap utáni események.....	21
2.2	A számviteli politika változásai	21
2.3	Bizonytalansági tényezők	21
2.3.1	Goodwill értékvesztése	22
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	22
2.3.3	Speratív jutalékok.....	22
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok	23
2.3.5	Értékcsökkenés	23
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	24
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	25
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	32
4.	Befektetési célú ingatlanok	33
5.	Immateriális javak.....	34
6.	Lízingek	35
7.	Goodwill.....	36
8.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések.....	37
9.	Pénzügyi eszközök	37
10.	Halasztott adó követelések	38
11.	Készletek.....	39
12.	Vevőkövetelések.....	39

13.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	40
14.	Egyéb követelések	41
15.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	41
16.	Jegyzett tőke és eredménytartalék	43
17.	Saját részvények	45
18.	Átváltási tartalék.....	46
19.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	46
20.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök.....	46
21.	Tartozások kötvénykibocsátásból.....	47
22.	Halasztott adó kötelezettségek	49
23.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	49
24.	Szállítói kötelezettségek	50
25.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	50
26.	Egyéb kötelezettségek.....	51
27.	Árbevétel	52
28.	Egyéb működési bevételek.....	54
29.	Saját termelésű készletek állományváltozása	55
30.	Anyagköltségek.....	55
31.	Eladott áruk és szolgáltatások	56
32.	Igénybevett szolgáltatások	56
33.	Személyi jellegű ráfordítások.....	57
34.	Egyéb működési ráfordítások	58
35.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	58
36.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	59
37.	Jövedelemadók.....	59
38.	Egyéb átfogó jövedelem	60
39.	Egy részvényre jutó eredmény	61
40.	Szegmensinformációk.....	62
41.	Kockázatkezelés.....	65
42.	Pénzügyi instrumentumok.....	70
43.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	72
44.	Mérlegfordulónap utáni események.....	73
45.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek	73
46.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	73

Konszolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

ESZKÖZÖK	<i>Melléklet</i>	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.12.31</u>
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	5	376 948	334 794
Eszközhasználati jog	6	1 545 045	347 380
Befektetési célú ingatlanok	4	1 597 600	1 849 500
Ingatlanok	3	1 774 757	409 070
Gépek és berendezések	3	73 854	22 840
Befektetések leányvállalatban	8	183 922	0
Goodwill	7	10 749 161	1 775 523
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	9	99 399	214 342
Pénzügyi eszközök	10	116 723	62 412
Halasztott adókövetelések	11	250 919	228 219
Éven túli eszközök összesen		<u>16 768 328</u>	<u>5 244 080</u>
Forgóeszközök			
Készletek	12	7 300 688	7 418 870
Vevőkövetelések	13	4 121 321	2 102 051
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	14	89 375	166 792
Egyéb követelések	15	5 551 315	1 137 555
Tényleges jövedelemadó követelések		285 371	46 077
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	16	6 690 659	5 226 528
Elkülönített pénzeszköz	16	2 527 194	1 270 504
Forgóeszközök összesen		<u>26 565 923</u>	<u>17 368 377</u>
Eszközök összesen		<u>43 334 251</u>	<u>22 612 457</u>

Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	<i>Melléklet</i>	2022.06.30	2021.12.31
Saját tőke			
Jegyzett tőke	17	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	18	(304 694)	(243 406)
Tőketartalék	17	1 546 509	1 544 146
Átváltási tartalék	19	698 632	112 494
Eredménytartalék	17	5 606 452	5 400 252
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		7 718 888	6 985 475
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	20	645 308	(64 013)
Saját tőke összesen:		8 364 196	6 921 462
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	21	1 641 977	0
Halasztott adó kötelezettségek	23	260 265	219 025
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	24	4 104 716	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	22	13 022 160	6 909 514
Lízingkötelezettségek	6	1 395 202	372 250
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		20 424 320	7 500 789
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	21	4 420 344	4 373 387
Szállítói kötelezettségek	25	2 849 034	1 321 060
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	26	610 051	17 950
Egyéb kötelezettségek	27	6 022 648	2 383 395
Rövid lejáratú lízing kötelezettség	6	298 734	76 667
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		344 924	17 747
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		14 545 735	8 190 206
Kötelezettségek és saját tőke összesen		43 334 251	22 612 457

Konszolidált eredmény és átfogó jövedelemkimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<i>Melléklet</i>	2022.01.01- 2022.06.30.	2021.01.01- 2021.06.30
Értékesítés nettó árbevétele	28	16 994 857	5 911 155
Egyéb működési bevétel	29	288 903	216 664
Bevételek összesen		17 283 760	6 127 819
Saját termelésű készletek állományváltozása	30	192 026	(630 454)
Anyagköltségek	31	125 357	134 309
Eladott áruk és szolgáltatások	32	1 111 824	1 057 290
Igénybevett szolgáltatások	33	12 043 941	3 756 501
Személyi jellegű ráfordítások	34	1 137 518	403 448
Értékcsökkenés és amortizáció		176 393	80 007
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	6	135 018	63 933
Egyéb működési ráfordítások	35	409 537	462 120
Működési költségek		15 331 614	5 327 154
Működési eredmény		1 952 146	800 665
Pénzügyi bevételek	36	249 654	26 899
Pénzügyi ráfordítások	37	(295 267)	(183 649)
Tőke módszerrel értékelt részesedés	9	79 556	40 671
Adózás előtti eredmény		1 986 089	684 586
Jövedelemadók	38	389 813	124 913
Adózott eredmény		1 596 276	559 673
Egyéb átfogó jövedelem	39	630 228	30 573
Teljes átfogó jövedelem		2 226 504	590 246
Adózott eredményből			
Anyavállalatra jutó rész		1 381 898	557 332
Külső tulajdonosra jutó rész		214 378	2 341
Teljes átfogó jövedelemből			
Anyavállalatra jutó rész		1 968 037	597 895
Külső tulajdonosra jutó rész		258 468	(7 649)
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	40		
Alap		38,8	15,6
Hígított		38,7	15,6

A 9-67. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált saját tőke változás kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<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 2020. december 31-én		171 989	(193 614)	1 526 164	5 318 283	83 340	6 906 162	(64 163)	6 841 999
Osztalék	16				(1 388 449)		(1 388 449)		(1 388 449)
Saját részvény vásárlás	17		(49 792)				(49 792)		(49 792)
MRP és vezetői részvényprogram	17			17 982			17 982		17 982
Teljes átfogó jövedelem					1 470 418	29 154	1 499 572	150	1 499 722
Egyenleg 2021. december 31-én		171 989	(243 406)	1 544 146	5 400 252	112 494	6 985 475	(64 013)	6 921 462
Osztalék	16				(1 175 700)		(1 175 700)		(1 175 700)
Saját részvény vásárlás	17		(61 289)				(61 289)		(61 289)
Akvizíció							0	450 852	450 852
MRP és vezetői részvényprogram	17			2 363			2 363		2 363
Teljes átfogó jövedelem					1 381 900	586 138	1 968 038	258 469	2 226 507
Egyenleg 2022. június 30-án		171 989	(304 694)	1 546 509	5 606 451	698 632	7 718 887	645 308	8 364 195

A 9-67. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2022.01.01- 2022.06.30	2021.01.01- 2021.06.30
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény		1 596 276	559 673
<i>Korrekciók:</i>			
Pénzügyi eredmény	36-37	45 613	156 750
Tárgyévi értékcsökkenés és használatijog eszköz értékcsökkenés		311 411	143 940
Halasztott adó	11	18 540	(41 530)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	29	(38 500)	(23 655)
Részvényprogram	18	2 363	1 921
Goodwill árfolyam változás	7	(725 585)	0
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	9	(79 556)	(40 671)
Értékelési tartalék és ellenőrzésre nem jogosító részesedés változása		809 163	(21 209)
Adófizetési kötelezettség	38	368 550	129 713
Működő tőke változásai			
Készletek változása	12	118 183	(426 725)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	13-15	(1 580 076)	(727 658)
Aktív időbeli elhatárolások változása	15	(1 393 929)	(46 531)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	25-26	(240 178)	345 991
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	27	1 974 562	(260 344)
Passzív időbeli elhatárolások változása	27	288 533	90 854
Fizetett jövedelemadó		14 706	(68 568)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		1 490 075	(228 049)
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(254 440)	(76 309)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	3-5	290 400	55 776
(-) Felvásárláshoz kapcsolódó escrow számla	15	(1 910 985)	0
Egyéb befektetett eszközök beszerzése		7 007	(29 633)
Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék		194 500	370 000
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	2	(2 048 011)	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(3 721 530)	319 834
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	21	(1 004 995)	75 959
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	17-18	(61 288)	(9 084)
Eszközhasználati jog és lízingköteltség változása	6	(170 825)	(29 423)
Osztalék fizetése	17	(1 134 337)	(1 358 237)
Kötvénykibocsátás	22	5 914 000	(1 000)
Kapott / (fizetett) kamat	36-37	(23 199)	(1 055)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		3 519 356	(1 322 840)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		1 287 901	(1 231 055)
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		5 226 528	6 169 525
Árfolyam különbözet pénzeszközökön		176 231	(74 052)
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	16	6 690 660	4 864 418

A 9-67. 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 – vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában. Összesen 280 ingatlanirodával több, mint 5 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban.

A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon. 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 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, 2020. január 7-én pedig a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot.

A Társaság 2021. december 10-én kötelező érvényű Befektetési Szerződést kötött a HGroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlására további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call), amelyeknek köszönhetően 100%-ra nőhet a Duna House részesedése az olasz cégcsoportban. A tranzakció 2022. január 13-án sikeresen lezárult. Az olasz leányvállalatokat 2022. január 1-i kezdődátummal konszolidálja a Cégcsoport.

COVID-19 hatásának bemutatása

A COVID-19 pandémia kizárólag a 2020. év második negyedében hatott negatívan a Cégcsoport piacaira és működésére. 2022. első félévi hatása elhanyagolható volt.

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 Duna House Holding Nyrt. legnagyobb részvényesei a 38,86-38,86%-os tulajdoni hányaddal rendelkező GD Holding Kft. (1026 Budapest, Hidász utca 21. fszt 1., Cg.01-09-405548) és DDGroup Kft. (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206, Cg.01-09-405549). E két társaság a Medasev Holding Kft és a Medasev Int. (Cyprus) Ltd. 2021. december 31-i dátummal történő összeolvadása, majd 2022. szeptember 5-i szétválása révén jött létre.

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2022. június 30-án	Tulajdoni hányad 2021. december 31- én
Medasev Holding Kft.	77,72%	77,72%
AEON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	7,60%	7,49%
Munkavállalók	2,18%	1,76%
Visszavásárolt saját részvény	1,87%	1,79%
Külső befektetők	10,63%	11,24%
Összesen	100%	100%

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

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2022. szeptember 29-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 2022. június 30-áig 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 tényezőn alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

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

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzési 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 összegekre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyamkülönbségeket, 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 jutalékokra. 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 partnerenként némileg különbözőek az elszámolási elvek, de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlanfedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékokat 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 jutalékokat, 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, licenck, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint írórlnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

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

2.1.7 Goodwill

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

2.1.8 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 alacsonyabban 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 beszedése, 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 beszedésével 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.

Erdménnyel 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 befolyának, 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 különbségek később sem számolhatók el eredménnyel szemben, még akkor sem, ha az eszköz értékvesztetté vált vagy értékesítésre kerül.

Eredménnyel 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 kötelelemnek 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 üzleti 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 iparűzési adót mértékét szabályozó rendeletek és az innováció járuléktól 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 adókövetéseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.1.15 Lízings

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 eszközbérleti jogra értékcsökkenést a kötelezettségre pedig kamatráfordítást számol el az eredménykimutatásban.

A Társaság él az IFRS 16 COVID-19 járvány kapcsán hozott módosítása által felkínált egyszerűsítéssel a bérleti kedvezmények lízingelt eszközökre gyakorolt hatásával kapcsolatban. A Társaság az egyszerűsítést minden olyan eszközre alkalmazza amely az IFRS 16.46B pontnak megfelel.

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 figyelembevételével 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 soron 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 kifizetesként 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 korrigált) 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 2022. június 30-án hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

2.3 Bizonytalansági tényezők

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információ alapján alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek,

bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becslt 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. A várható veszteség becslése során a társaság figyelembe vesz minden rendelkezésre álló információt, legyen az a társaságon belül elérhető vagy külső, illetve múltbeli tapasztalat vagy jövőbe tekintő előrejelzés. A hitelezési kockázat becslése során a társaság a belső kockázatelemzési politikájának megfelelő fizetéképtelenség („default event”) definíciót alkalmazza és a becslés során legalább a fizetés és nemfizetés valószínűségét, valamint a pénzáramok várható időbeliségét határozza meg. A fenti előírások alapján amennyiben a pénzáramok időzítése, vagy felmerülésének valószínűsége eltér a szerződéstől (már késedelmes fizetés esetén is), akkor értékvesztést számol el.

A vevőkövetelések várható hitelezési veszteségeinek céltartalékmátrix segítségével történik a kiszámítása. A társaság a vevőkövetelések hitelezési veszteségeivel múltbeli tapasztalatait használja fel a vevőkövetelések élettartami várható hitelezési veszteségeinek becsléséhez. A céltartalékmátrix leányvállalatonként eltérő, múltbeli tapasztalatokon alapuló céltartalékrátákat határoz meg. A vevőkövetelések értékvesztése egyéb ráfordítások, míg visszaírása az egyéb bevételek között kerül kimutatásra.

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 becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

<u>Leányvállalatként</u>	címe:	2022.06.30	2021.12.31
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 Értékbecsítő 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.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
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%
MyCity Panoráma Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	70%	0%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	66%	0%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	70%	0%
Realizza S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	57%	0%
Relabora S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	48,3%	0%
<u>Közös vezetésű vállalkozásként</u>			
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

A Társaság leányvállalatai az alábbi cégekkel bővültek 2022. évben:

- a) A Társaság 2022. január 13-án 70%-os tulajdonrészt szerzett az olaszországi, Bergamo székhelyű HGroup S.p.A. társaságban, amely az alábbi társaságok tulajdonosa:
- Credipass S.r.l. (amelyben a Hgroup S.p.A tulajdoni részesedése 94,78%), amely hitelközvetítői tevékenységet végez,
 - Medoinsurance S.r.l. (amelyben a Hgroup S.p.A tulajdoni részesedése 100,0%), amely biztosításközvetítői tevékenységet végez, illetve
 - Realizza S.r.l. (amelyben a Hgroup S.p.A tulajdoni részesedése 82,0%) amely ingatlanközvetítői tevékenységet végez, valamint
 - Relabora S.r.l. (amelyben a Hgroup S.p.A tulajdoni részesedése 69,0%), amely elsődlegesen számítógépes programozással foglalkozik.

A HGroup akvizíciót részletesen a 2.4.1.19. fejezet mutatja be.

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 13 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 ügyintézés. Szolgáltatásai az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek jutalék formájában díjazták.

2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

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

2.4.1.5 DH Projekt Kft.

A Duna House Projekt tradicionálisan új építésű ingatlanok közvetítésére helyezte a hangsúlyt és arra specializálódott, hogy ingatlanfejlesztők számára nyújtson teljes körű elemzési, előkészítési és projekt

értékesítési szolgáltatásokat. A piaci igényeknek megfelelően 2011-től, a fő tevékenység mellett, egyre nagyobb fókuszba kerül az ún. „banki ingatlan” tevékenység.

A DH Projekt számos pénzügyintézetnek segít értékesíteni egyrészt saját ingatlan portfólióját, valamint a pénzügyintézettel 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 pénzügyintézetek 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 három leányvállalattal és egy közös vezetésű vállalattal rendelkezik. Ezen projektársaságok 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 MyCity Panoráma lakóparkok felépítése és értékesítése. A MyCity Panoráma lakópark fejlesztésére 2021. március 22-én új leányvállalat került létrehozásra MyCity Panoráma Kft. néven.

A Reviczky 6-10 Kft. projektársaság a Budapest, XVIII. kerületben, a Hengersor és a Reviczky utcák által határolt területen található 86 lakásos Reviczky Liget lakópark felépítésének és értékesítésének céljából került megalapításra 2016. január 20-án. A Reviczky Liget értékesítését követően 2020 januártól a Pusztakúti 12. Kft. részére végez generálkivitelezői tevékenységet.

A Hunor utca 24. Kft. a MyCity Residential Development Kft. közös vezetésű 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 projektársaságai (a Hunor utca 24. Kft. kivételével) teljes körű konszolidálásra kerültek. A teljes körű konszolidálás eredményeképpen többek között a konszolidált mérlegében jelentős összegű készletek és befektetési célú ingatlanok ill. ezek finanszírozásával összefüggésben bankhitelek kerülnek kimutatásra. Az ezen bankhiteleket biztosító garanciák non-recourse jellegűek, azaz érvényesíthetőségük nem terjed túl a MyCity-n és annak projektársaságain.

2.4.1.15 Akadémia Plusz 2.0 Kft.

A 2018. első félévében alakult Akadémia Plusz 2.0 Kft. a Cégcsoport magyarországi ingatlanközvetítői tevékenységéhez kapcsolódóan folytat képzési tevékenységet.

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. áprilisi 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 ingatlanközvetítő 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, majd 2020. január 7-én az Alex T. Great Sp. z. o.o társaságok 100%-os tulajdonrészét. 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, amelyet követően 2020. május 4-én az Alex T. Great Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba.

A Metrohouse Franchise S.A. 2021. május 1-jén leányvállalatot alapított Primse.com Sp. z. o.o néven 90%-os tulajdonrészrel. A Primse.com célja digitális értékesítési szolgáltatások nyújtása ingatlanfejlesztők részére.

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.

2.4.1.19 Olaszországi leányvállalatok

A Duna House Holding Nyrt. 2021. december 10-én kötelező érvényű Befektetői Szerződést kötött a Hgroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlására további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call), amelyeknek köszönhetően akár 100%-ra nőhet a Duna House részesedése az olasz cégcsoportban. A tranzakció zárása 2022. január 13-án történt. A HGroup-ot 2022. január 1-jétől pénzügyileg konszolidálja a Cégcsoport.

A Hgroup Csoport, mint üzleti kombináció kezdeti elszámolása még nem teljes a jelen pénzügyi kimutatásokat jóváhagyásának időpontjában. Az elszámolási mérlegek hiányában a Cégcsoport az alábbi, IFRS 3:B64 által előírt közzétételeket nem tudja elvégezni: megszerzett követelések bemutatása, a megszerzett eszközök és átvállalt kötelezettségek minden egyes fő csoportjára az akvizíció időpontjára vonatkozóan kimutatott összegek bemutatása, céltartalékok, függő kötelezettségek és követelések bemutatása, goodwill bemutatása.

Társaságok bemutatása

Az országos lefedettségű, Bergamo központú HGroup, a cégcsoport leányvállalatán, a Credipass-on keresztül közel 1 000 pénzügyi szakértővel és 320 irodával Olaszország második legnagyobb hitelközvetítője hálózati méret alapján.

A Hgroup SpA holdingtársaságnak négy leányvállalata van, amelyekben különböző tulajdonrészrel rendelkezik. A Hgroup Csoport Credipass leányvállalata pénzügyi termékközvetítésre, elsősorban jelzáloghitelek és egy speciális hiteltermék, CQS közvetítésére szakosodott. A csoport másik jelentős tevékenysége, hogy a Medioninsurance Srl.-en keresztül biztosításközvetítési szolgáltatásokat nyújt. Ezen felül a Csoport elkezdte felépíteni az ingatlanközvetítői tevékenységét a Realizza Srl.-en keresztül, valamint digitális és nem digitális "kiegészítő" szolgáltatásokat nyújt az olasz piacon a Relabora Srl. leányvállalatán keresztül.

Megszerzett tulajdonrész bemutatása

A részletes tulajdoni hányadokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Cég	Hgroup S.p.A. tulajdoni hányada a leányvállalataiban	Duna House Csoport részesedése a felvásárlás után
Hgroup S.p.A.	-	70,0%
Credipass S.r.l.	95%	66,3%
Medioinsurance S.r.l.	100%	70,0%
Relabora S.r.l.	69%	48,3%
Realizza S.r.l.	82%	57,4%

A HGroup Csoport pénzügyi számainak bemutatása

A Hgroup Csoport olasz számviteli standardok alapján készített, auditált pénzügyi kimutatásai alapján konszolidált EBITDA-ja 3 810 ezer EUR, azaz 1 366,0 millió Ft volt 2021-ben (2021. évi átlag EUR/HUF árfolyamon).

Az átadott teljes ellenérték és várható jövőbeli kifizetések bemutatása

A tranzakció zárásakor a felek a HGroup Csoport 2021-es teljesítménye kapcsán 4,5 millió euró konszolidált várható EBITDA-ban egyeztek meg. A HGroup előzetes vállalati értéke így a korrigált (adók és egyéb tételek levonása utáni) EBITDA és a 10,5-ös szorzó alapján került meghatározásra, összesen 31,3 millió euró értékben. A DHG összesen 70% tulajdonrészt vásárolt meg. A kifizetése a 70%-os tulajdonrésznek 4 részletben történik, az első és legnagyobb részletet, amely a 70% 64%-át (44,8%) teszi ki a DHG 2022. január 13-án fizette ki, összesen 11,3 millió euro értékben az akvizíció lezárásakor.

A Hgroup csoport 2021. évi auditált pénzügyi kimutatásai alapján korrigálásra került az első vételárrészlet, amelynek következtében a vállalati érték 25,8 millió euróra, az első vételárrészlet pedig 8,0 millió euróra csökkent. Az alábbi táblázat ennek a számítását részletezi:

ezer EUR	Első vételárrészlet	Korrigált első vételárrészlet
Konszolidált EBITDA	4 500	3 810
- Módosítások (24% adó, egyéb egyedi tételek)	-1 517	-1 353
Konszolidált módosított EBITDA	2 983	2 457
EV/EBITDA szorzó	10,5x	10,5x
Cégérték	31 322	25 797
- Nettó hitelállomány	-6 200	-7 835
Saját tőke érték	25 122	17 961
70% tulajdonrész értéke	17 585	12 573
x 1. részlet aránya	64%	64%
Első vételárrészlet	11 254	8 047

A záraskor megfizetett és a korrigált vételárrészlet különbsége 3,2 millió euró. Ebből 1,7 millió eurót e korrekció céljára nyitott escrow számláról kapta vissza a Társaság jelen jelentés fordulónapját követően, a fennmaradó 1,5 millió euró pedig jövőbeni earn-out kifizetésekből kerül majd levonásra. Az elszámolás részeként a felek megállapodtak, hogy az earn-out részére a Társaság által felállított 2,0 millió euró összegű escrow számla egyenlege a Társaság részére kerül kiutalásra.

Az eladók további earn out-ra jogosultak 2023. jún. 30-án, 2024. jún 30-án és 2025. jún. 30-án a megelőző évi időszak konszolidált módosított EBITDA-ja alapján. Az egyes earn out értékek alapja az adott évi cégérték mínusz a fix nettó hitel pozíció korrigálva a visszafizetett tulajdonosi hitellel aminek az értéke 1 millió euró.

Az earn out kifizetések összegét jelentős bizonytalanság övezi, mivel azok közvetlenül a Hgroup Csoport valós jövőbeni EBITDA teljesítményétől függenek. A Cégcsoport menedzsmentje előzetes becslésként az adásvételi szerződésben foglalt, a Hgroup saját menedzsmentje által kitűzött üzleti tervnél 10-15%-kal csökkentett mértékű üzleti tervet vette alapul a várható earn out kifizetések kalkulációjához. A várható earn out kifizetések részleteit alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	2022	2023	2024
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	6 447	7 500	8 553
- Módosítások (24% adó)	-1 547	-1 800	-2 053
Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA	4 900	5 700	6 500
EV/EBITDA szorzó	10,5x	10,5x	10,5x
Várható Cégérték	51 450	59 850	68 250
- Nettó hitelállomány	-5 200	-5 200	-5 200
Várható Saját tőke érték	46 250	54 650	63 050
x 70% x 12% = 8,4%	8,40%	8,40%	8,40%
Várható Earn out	3 885	4 591	5 296

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2022. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

A fentiek alapján a várható kifizetések összegét és a záráskor megfizetett összegeket az alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	Korrigált első vételárrészlet	Earn out 2022	Earn out 2023	Earn out 2024	Összesen
Várható fizetési kötelezettség	8 047	3 885	4 591	5 296	21 818
Vevőknek záráskor átutalt összeg	9 566				9 566
Escrow számlára záráskor átutalt összeg	1 688				1 688
Megfizetett összegek	11 254	0	0	0	11 254
Kalkulált fizetési kötelezettség	-3 208	3 885	4 591	5 296	10 564
Kompensáció earnoutból	1 520	-1 520			0
Várható fizetési kötelezettség	-1 688	2 365	4 591	5 296	10 564

A fennmaradó 30% részvénycsomag megvásárlására a Társaság vételi opcióval, a korábbi tulajdonosok pedig eladási opcióval rendelkeznek. A Társaság vételi opciója 2025. július 1-től 2028. július 1-ig hívható le. Az opciós vételár formulája az alábbi: vonatkozó tulajdonrész %-a * (10.5 * konszolidált korrigált EBITDA az opciós vételár kifizetését megelőző két év átlaga alapján mínusz nettó hitel).

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Összesen
Bruttó érték			
2020. december 31-én	591 821	439 342	1 031 163
Konszolidációs kör bővülése			
Növekedés és átsorolás	10 034	158 565	168 599
Csökkenés és átsorolás	0	-445 756	-445 756
2021. december 31-én	601 855	152 151	754 006
Konszolidációs kör bővülése	1 476 034	172 036	1 648 069
Növekedés és átsorolás	17 449	139 909	157 358
Csökkenés és átsorolás	0	-100 427	-100 427
2022. június 30-án	2 095 338	363 668	2 459 006
Halmozott értékcsökkenés			
2020. december 31-én	167 718	123 219	290 937
Konszolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	25 067	29 412	54 479
Csökkenés	0	-23 321	-23 321
2021. december 31-én	192 785	129 310	322 095
Konszolidációs kör bővülése	96 575	121 435	218 010
Éves leírás	31 221	41 327	72 549
Csökkenés	0	-2 259	-2 259
2022. június 30-án	320 581	289 814	610 395
Nettó könyv szerinti érték			
2020. december 31-én	424 103	316 122	740 225
2021. december 31-én	409 070	22 840	431 910
2022. június 30-án	1 774 757	73 854	1 848 611

A Cégcsoport a 2021. első félév során aktiválta új ingatlanközvetítői ERP rendszerét, ami következtében a gépek, berendezések c. soron nyilvántartott beruházások értéke 323,6 millió Ft-tal csökkent, az immateriális javak értéke pedig nőtt.

A Hgroup Spa. felvásárlásával összesen 1 379,5 millió Ft bruttó értékű ingatlan (saját használatú irodák) és 50,6 millió Ft műszaki eszköz és irodabútor került a cégcsoportba

4. Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanokat valós értéken tartja nyilván a Cégcsoport. Az értékelés alapjául külső független értékbecslő által végzett ingatlanértékelési szakértői vélemények szolgálnak. Az értékbecslés módszertana piaci összehasonlító értékelés és piaci hozadéki megközelítés átlaga. Az értékbecslő félévente, minden év június 30-ra és december 31-re végzi el a teljes portfólió felülvizsgálatát.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének pénzügyi kimutatásokban való bemutatásához az ingatlanértékelési szakvéleményekből származó piaci értékek módosítás nélkül elfogadásra kerültek. A befektetési célú ingatlanok valós értéke 3-es szintű értékelésnek minősül. Az ingatlanok piaci összehasonlító értékelésénél a szakvélemények az adott ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanok valós tranzakcióit veszik alapul az átlagos négyzetméterár alapján. Az átlagos négyzetméterárak változása közvetlen hatással van az ingatlanok becsült piaci értékére.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének nyitó és záró egyenlegét az alábbi táblázat mutatja be:

adatok eFt-ban	Összesen
2020. december 31-én	1 868 721
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	0
Valós érték változása	68 655
Csökkenés és átsorolás	-87 876
2021. december 31-én	1 849 500
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	0
Valós érték változása	17 500
Csökkenés és átsorolás	-269 400
2022. június 30-án	1 597 600
2020. december 31-én	1 868 721
2021. december 31-én	1 849 500
2022. június 30-án	1 597 600

2021-ben a Cégcsoport összesen 68,7 millió Ft felértékelődést ért el portfólióján (2020. december 31-i portfólió érték 3,7%-a). Az év során két lakás és négy parkoló került értékesítésre összesen 87,9 millió Ft értékben a megkezdett profiltisztítás jegyében: a Csoport célja teljes befektetési ingatlanportfóliójának értékesítése.

2022. első félévében folytatódott az ingatlanportfólió értékesítése, összesen 269,4 millió Ft könyv szerinti értékű ingatlant értékesített a cégcsoport 290,4 millió Ft vételáron. AZ értékesített ingatlanok egy

kisméretű üzlethelyiséget, egy lakást és 6 darab mélygarázs beállót tartalmaztak. A megmaradt ingatlanportfólión további 17,5 millió Ft felértékelődést realizált a Csoport.

5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2020. december 31-én	373 468
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	468 024
Csökkenés és átsorolás	-15 975
2021. december 31-én	825 517
Konszolidációs kör bővülése	474 445
Növekedés és átsorolás	92 313
Csökkenés és átsorolás	0
2022. június 30-án	1 392 275
Halmozott értékcsökkenés	
2020. december 31-én	357 013
Konszolidációs kör bővülése	0
Éves leírás	133 029
Csökkenés	681
2021. december 31-én	490 723
Konszolidációs kör bővülése	419 856
Éves leírás	104 066
Csökkenés	682
2022. június 30-án	1 015 328
Nettó könyv szerinti érték	
2020. december 31-én	16 455
2022. június 30-án	334 794
2022. június 30-án	376 948

A Cégcsoport 2021. során 468,0 millió Ft értékben szerzett be szellemi termékeket, amelyből 390,0 millió Ft-ot saját befejezetlen beruházásként tartott nyilván 2020 december 31-én.

2022. évben összesen 474,4 millió Ft-tal bővült a szellemi termékek bruttó értéke a Hgroup Spa. akvizíciójának köszönhetően, míg 92,3 millió Ft összegben aktivált ERP rendszerét érintő fejlesztéseket a Cégcsoport

6. Lízingek

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.12.31</u>
Eszközhasználati jog		
Ingatlanok	1 339 797	300 564
Gépek és berendezések	205 249	46 816
	1 545 045	347 380
Lízing kötelezettség		
1 éven belüli	298 734	76 667
1-5 év közötti	1 395 202	372 250
5 éven túli	0	0
	1 693 936	448 917
Eszközhasználati jog értékcsökkenés	-135 018	-134 782
Kamatráfordítás	-21 490	-15 178
	-156 508	-149 961
Igénybevett szolgáltatások	126 802	133 030
IFRS 16 eredményhatása	-29 706	-16 931
IFRS 16 Lízing cash-flow-ra gyakorolt hatása	2022.06.30	2021.12.31
Adózás előtti eredmény	-29 706	-16 931
Értékcsökkenés	135 018	134 782
Kamatköltség	-21 490	-15 178
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	83 823	102 673
Lízingkötelezettség törlesztése	-126 802	-133 030
Fizetett kamat	21 490	15 178
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	-105 311	-117 852

A Társaság a központi adminisztráció, az ingatlanközvetítési és hitelközvetítési tevékenysége keretében bérel hosszútávra irodákat és gépjárműveket. A Társaság Magyarországon és Lengyelországban 3,6%-os, Olaszországban 2,5%-os diszkontrátát alkalmaz az eszközhasználati jogok és lízingkötelezettségek jelenértékének számításához.

7. Goodwill

A Csoportnak évente tesztelnie kell, hogy a goodwillt érte-e bármilyen értékvesztés. A megtérülő értéket használati érték számítások alapján határozza meg a Cégcsoport. A módszer megköveteli a jövőbeni cash flow-k becslését és a diszkontráták meghatározását a cash flow-k jelenértékének kiszámításához. A Csoport 9,8%-os súlyozott átlagos tőke költséget használt a cash flow-k diszkontálásához.

A Társaság igazgatósága 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.

A társaságnál a következő pénztermelő egységekre került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	2022.06.30	2021.12.31
Hgroup Spa.	8 451 352	0
Metrohouse Franchise S.A.	813 930	813 930
Gold Finance Sp. z o.o.	273 355	243 948
Alex TG Sp. z o.o.	328 489	327 758
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	685 513	193 365
Összesen	10 749 161	1 775 523

A pénztermelő egységek használati értékének számításához a Társaság 4-éves cash flow terveket készített az egyes egységek 2022. évi elfogadott tervei alapján. Egyéb fő feltételezéseket az alábbi táblázat foglalja össze:

	Metrohouse Franchise S.A.	Gold Finance Sp. z o.o.	Alex TG Sp. z o.o.	Center Reality s.r.o.	Duna House Franchise s.r.o.
2021					
Diszkont ráta	10%	10%		10%	10%
Növekedés*	2%	2%		2%	2%
EBITDA-hányad	20%	6%		7%	10%
2020					
Diszkont ráta	10%	10%		10%	10%
Növekedés*	2%	2%		2%	2%
EBITDA-hányad	37%	3%		5%	27%

*A pénztermelő egységek növekedési rátái kizárólag a cash flow tervvel nem fedett időszakra vonatkoznak.

A Hgroup Spa. IFRS 3 szerinti akvizíciós könyvelése pontosítás alatt áll, amelyet 2022. éves jelentésig kell véglegesítenie a cégcsoportnak.

8. Befektetések leányvállalatban

	<u>Tulajdoni hányad</u>	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.12.31</u>
Casashare Srl	100,00%	64 341	0
Fintech Srl	90,00%	55 149	0
Reclub Srl	55,45%	26 655	0
Soges Realizza	51,00%	1 875	0
Tulajdonosi kölcsön Soges Realizza		35 902	0
Összesen		183 922	0

A táblázatban szereplő befektetések a Hgroup Spa. közvetlen vagy közvetett, nem operatív befektetései. A Soges Realizza-ban, a Realizza márka alatt működő egyik franchise partnerben lévő tulajdonrész 2022. július 7-én értékesítésre került. A Casashare, Fintech és Reclub cégek végelszámolás alatt állnak.

9. 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 tőke módszerrel konszolidációba bevont értékét mutatja. 2022. január 1. és 2022. június 30. között 116,4millió Ft-tal csökkent a részesedés értéke, köszönhetően annak, hogy a Hunor utca 24. Kft. 194,5 millió Ft osztalékot fizetett meg a Cégcsoport részére.

Dátum	Szöveg	Hunor u. 24. Kft.	Összesen
2021.01.01	Nyitóegyenleg	427 667	427 667
2021.03.31	Részesedés eredményből	-346 037	-346 037
2021.06.30	Részesedés eredményből	16 708	16 708
2021.09.30	Részesedés eredményből	70 258	70 258
2021.12.31	Részesedés eredményből	45 746	45 746
2021.12.31	Záróegyenleg	214 342	214 342
2022.01.01	Nyitóegyenleg	214 342	214 342
2022.03.31	Részesedés eredményből	-172 768	-172 768
2022.06.30	Részesedés eredményből	57 825	57 825
2022.06.30	Záróegyenleg	99 399	99 399

10. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

	2022. június 30.	2021. december 31.
Kaució, óvadék	61 917	59 202
Egyéb tartósan adott kölcsön	54 806	3 210
Összesen	116 723	62 412

11. 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	2022.06.30	2021.12.31
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	140 907	142 268
Veszteségelhatárolás	41 114	35 827
Vevőkövetelések értékvesztése	30 792	29 944
Konszolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	38 057	17 183
Céltartalék	0	2 092
Ingatlanok, gépek, berendezések, befektetési célú ingatlanok és egyéb	49	905
Összesen	250 919	228 219

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.	Primse.com Sp. z o.o.	Összesen (PLN)	Összesen (eFt)	Megoszlás évek között
2021	0	0	0	0	0	0%
2022	570 442	285 799	0	856 240	72 558	56%
2023	0	0	336 623	336 623	28 525	22%
2024	0	0	332 984	332 984	28 217	22%
2025	0	0	0	0	0	0%
Összesen	570 442	285 799	669 608	1 525 848	129 300	100%

12. Készletek

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.12.31</u>
Kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek	7 284 392	7 407 313
Marketing eszközök	16 296	11 557
Összesen	<u>7 300 688</u>	<u>7 418 870</u>

A készletek könyv szerinti értékét meghatározóan a MyCity projektcégekben megvalósítás alatt lévő lakóingatlanok bekerülési értéke adja. E készletek megtérülése a projekt átadási ütemének megfelelően 2022-2023. évben várható.

A kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek készletként kimutatott értékét (ebben telket, felépítményt) a Takarékbank Zrt. mindösszesen 5.420.000 eFt összegű elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított, ingatlannyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga terhelte 2022. június 30-án. A projekthitel 2022. július 18-án végtörlesztésre, a jelzálog pedig törlésre került.

13. Vevőkövetelések

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.12.31</u>
Vevőkövetelések	4 307 191	2 265 180
Vevőkövetelések értékvesztése	-185 870	-163 129
Összesen	<u>4 121 321</u>	<u>2 102 051</u>

A vevőkövetelések könyv szerinti értéke 1 196,9 millió Ft értékben nőtt a Hgroup Spa. konszolidálása következtében, valamint további 944,0 millió Ft növekedést jelentett az átadás alatt álló Forest Hill lakóingatlan projekt lakásai kapcsán vevőktől várt vételárak összege.

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.12.31</u>
Nyitó vevőkövetelések értékvesztése	163 129	250 327
Növekedés	49 638	37 711
Behajthatatlan követelés (kivezetés)	0	0
Csökkenés	-26 897	-124 910
Tárgyévi vevőkövetelés értékvesztés változás	22 741	-87 199
Záró vevőkövetelések értékvesztése	185 870	163 129

14. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.12.31</u>
Medasev Holding Kft.	46 803	10 080
DH Magyar Lakás Ingatlanalap	0	151 809
Anyavállalat	0	161 889
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	4 161	4 161
Vevőkövetelés Hunor utca 24. Kft.	4 290	13
Közös vállalkozások	8 451	4 175
Egyéb	34 121	728
Más kapcsolt felek	34 121	728
Összesen	89 375	166 792

A kapcsolt követelések összértéke 89,4 millió Ft-ra csökkent a tárgyidőszak alatt. 46,8 millió Ft a Medasev Holding Kft-nek nyújtott kölcsön, melynek éves kamata a mindenkor hatályos MNB alapkamat plusz 5,0%. A Medasev Holding Kft. 2022 július 30-ig visszafizette kölcsöntartozását. További 34,1 millió Ft-ot tett ki a Hgroup Spa. 90%-os tulajdonában álló, felszámolás alatt lévő, konszolidációs körön kívüli Fintech Srl. társasággal szemben fennálló tulajdonosi kölcsön.

15. Egyéb követelések

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.12.31</u>
Letéti számla	1 910 985	0
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 470 744	74 972
Adott előlegek	781 983	307 235
Speratív jutalék	702 010	657 673
Egyéb követelések (adó)	440 880	22 784
Egyéb követelés	67 398	5 751
Óvadék	64 000	30 000
Költségek aktív időbeli elhatárolása	34 351	1 867
Rövid lejáratú kölcsönök	34 350	17 175
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	33 940	13 969
Kaució	5 493	3 219
Peres ügyek illetékkövetelése	2 821	1 730
Engedményezett követelések	2 360	1 180
Összesen	<u>5 551 315</u>	<u>1 137 555</u>

A Letéti számla soron a Hgroup Spa. felvásárlásával kapcsolatban felállított escrow számla egyenlege kerül kimutatásra. A Cégcsoport a teljes egyenleget visszakapta.

A bevételek aktív időbeli elhatárolása sor az időszak végén még ki nem számlázott jutalékbevételek összegét mutatja.

Az adott előleg és óvadékok sorok összegét a hiteltanácsadóknak egyes promóciók keretében adott jutalékelőlegek, valamint gépjárműlízings kapcsán a lízingbeadónak adott óvadékok teszik ki.

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Bár pénzügyi partnerenként némileg különbözőek az elszámolási elvek, általánosságban elmondható, hogy e jutalékforma célja, hogy a közvetített pénzügyi termék tényleges futamidejével arányban álljon az elszámolható közvetítői jutalék összege. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A speratív jutalékok emelkedését a közvetített hitel volumenének növekedése okozta.

16. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.12.31</u>
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	6 679 898	5 220 931
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	2 527 194	1 270 504
Pénztárak	10 761	5 597
Összesen	<u>9 217 853</u>	<u>6 497 032</u>

Az összesített bankszámlaegyenlegben belül 2 527,2 millió Ft felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	2 407 669 eFt	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 foglalat, 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. A projekthitel végtörlesztése 2022. július 18-án megtörtént.
Impact Asset Management Zrt.	119 025 eFt	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.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Összesen:	2 527 194 eFt	

A Csoport a magyarországi és olaszországi 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 általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti többletfinanszírozási igény kielégítésére. A cash pool hitelkeret Magyarországon 100 millió Ft, Olaszországban 1,56 millió EUR. A beszámolási időszak végén e folyószámlahitelkeretből nem került felhasználásra összeg.

17. Jegyzett tőke és eredménytartalék

A Társaság alaptőkéje 171.989 eFt, amely 34.387.870 db, egyenként 5 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvényből áll.

A Társaság 2020. során részvényfelaprózást hajtott végre. 2020. augusztus 5-én, mint értéknappal a 3.438.787 darab, egyenként 50 forint névértékű, dematerializált névre szóló törzsrészvény 34.387.870 darab, egyenként 5 forint névértékű, dematerializált törzsrészvénné alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészvény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészvény lépett.

A Társaság által kibocsátott részvények darabszámát és névértékét az alábbi táblázat mutatja be:

Részvényosztály	2022. 06. 30.		2021. 12. 31.	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
"A" Törzsrészvény, 5 Ft névérték	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939
"B" Dolgozói részvény, 50 Ft névérték	1 000	50	1 000	50
Összesen	34 388 870	171 989	34 388 870	171 989

"A" Törzsrészvény, 5 Ft névérték	2022. 06. 30.		2021. 12. 31.	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
Időszak eleje	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
Időszak vége	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939

"B" Dolgozói részvény, 50 Ft névérték	2022. 06. 30.		2021. 12. 31.	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
Időszak eleje	1 000	50	1 000	50
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
Időszak vége	1 000	50	1 000	50

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 Közgyűlése 2022. április 27-én határozott 1 175 700 eFt osztalék kifizetéséről. A fentieknek megfelelően a 2021. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőke módszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg, azaz (75 300 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg a 1 100 400 eFt a törzsrészvényesek számára került kifizetésre (részvényenként 32,0 Ft). Az elhatározott osztalék 2022. június 17-én került kifizetésre a törzsrészvényesek részére. A Társaság által tulajdonolt saját részvények következtében a ténylegesen kifizetett osztalék részvényenként 32,31 Ft volt.

Osztalék levezetése	2022.06.30	2021.12.31
Osztalék "A" sorozatú törzsrészvényre közgyűlési határozat alapján	-1 100 400	-1 328 000
Osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényre közgyűlési határozat alapján	-75 300	-60 449
Elhatározott osztalék összesen	-1 175 700	-1 388 449
Levont SZJA	0	0
Elhatározott osztalék SZJA után	-1 175 700	-1 388 449
1. negyedév	333	-450 537
2. negyedév	-1 091 381	-877 375
3. negyedév	0	-88
Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrészvényekre	-1 091 048	-1 328 000
1. negyedév	-15 112	-15 125
2. negyedév	-18 825	-15 112
3. negyedév	0	-15 112
4. negyedév	0	-15 112
Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényekre	-33 937	-60 462
Ténylegesen fizetett osztalék összesen	-1 124 985	-1 388 462

A törzsrészvények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben kerül sor.

18. 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 és 2020-i kezdettel megismételt. Programonként 312.000 db, 5 Ft névértékű törzsrészvényre vonatkozó opciós jogot osztott ki a Társaság.

A 2021. évben indult vezetői opciós program darabszám helyett keretösszeget rögzít: öt résztvevőre fejenként 20 millió Ft kerül leosztásra az opció leendő lehívási árfolyamával.

A 2022. évben indult vezetői opciós program 11 fő részvételével összesen 250 ezer darab részvényre vonatkozik, előre rögzített 520 Ft/db-os lehívási áron.

Munkavállalók 2021 program

A 2020. április 17-én a közgyűlési hatáskörben tartott Igazgatóság jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2021 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2020. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2020. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2022-ben.

Munkavállalók 2022 program

A 2021. április 20-án a közgyűlési hatáskörben tartott Igazgatóság jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2022 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2021. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2021. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2023-ban.

Munkavállalók 2023 program

A 2022. április 27-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2023 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2022. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2022. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2024-ben.

A 2022. április 27-én a Közgyűlés döntött összesen 1.500.000 db egyenként, 5,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzéséről, legalább 50,- Ft, de legfeljebb 1 500,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett.

Saját részvények száma (db)	2022.06.30	2021.12.31
Időszak elején	614 671	507 830
Részvényvásárlás	557 184	147 147
Vezetői opciós MRP keretében átadott	-535 660	-
Munkavállalói MRP keretében átadott	-37 916	-40 306
Időszak végén	598 279	614 671

19. Átváltási tartalék

Az átváltási tartalék időszak végi egyenlege (698 632 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

20. Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

Ezen a mérlegsoron az olaszországi Hgroup Spa. jegyzett tőkéjének 30%-át, a csehországi Duna House Franchise s.r.o 20%-át, a Duna House Hypotéky s.r.o 1%-át és a Primse.com Sp. z. o.o10%-át birtokló kisebbségi tulajdonosokra jutó saját tőke összegét jelenítjük meg. Az egyenleg magában foglalja ezen cégek működése kapcsán a kisebbségi tulajdonosokra jutó átváltási különbözet összegét is.

21. Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	Kamat	Lejárat	2022.06.30	2021.12.31
Pusztakúti út 12. Kft. (Takarékbank)	Bubor 1m + 2,50%	Végtörlesztve: 2022.07.18	3 634 741	4 373 387
Cash pool hitel, Olaszország			785 603	
Összesen			4 420 344	4 373 387

Hosszú lejáratú hitelek

	Kamat	Lejárat	2022.06.30	2021.12.31
BPER jelzálog, 2 100 000 EUR	2,90%	2031.11.08	677 379	
Volksbank jelzálog, 440 000 EUR	1,60%	2032.06.11	147 751	
Unicredit, 2 000 000 EUR	5,20%	2024.05.05	470 747	
Creval, 1 500 000 EUR	Euribor 3m + 2,75%	2024.10.05	287 908	
Banca Privata Leasing, 560 000 EUR	Euribor 3m + 4,50%	2023.03.27	58 192	
Összesen			1 641 977	0

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 szerződés szerint egyösszegben a futamidő végén, 2021. január 31-én esedékes, ugyanakkor

a COVID-19 járvány kapcsán hozott, többször meghosszabbított hitelmoratórium hatálya alá esett. A Cégcsoport 2022. július 18-án végtörlesztette a hitelt.

A Pusztakúti 12 Kft. projekthitelén kívül minden hosszú és rövid lejáratú hitel az olasz Hgroup Spa. és leányvállalatai által felvett hitel.

BPER és Volksbank jelzáloghitelek

A Hgroup csoport összesen két irodát tulajdonol az olaszországi Bergamoban és Castelfranco Venetoban. Az ingatlanok megvásárlásához két fix kamatozású jelzáloghitelt vett fel 2018-ban, az ingatlanok jelzáloggal terheltek. A hiteleket havi egyenlő részletben törleszti a társaság.

Unicredit, Creval és Banca Privata Leasing hitelek

E hiteleket múltbeli felvásárlások finanszírozására vette fel a Hgroup Spa. Jelzáloggal nem biztosítottak.

22. Tartozások kötvénykibocsátásból

	<u>Kupon</u>	<u>Lejárat</u>	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.12.31</u>
Duna House NKP Kötvény 2030/I., HUF	3,00%	2030.09.02	6 990 762	6 909 514
Duna House NKP Kötvény 2032/I., HUF	4,50%	2032.01.12	6 031 398	
Összesen			<u>13 022 160</u>	<u>6 909 514</u>

Duna House NKP Kötvény 2030/I.

A Társaság 2020. szeptember 2. napján „Duna House NKP Kötvény 2030/I” elnevezéssel összesen 6,6 milliárd Ft össznévértékben kötvényt bocsátott ki. A kötvények átlagos kibocsátási értéke a névérték 104,6955%-a. A kötvények kamatozása fix, a kupon mértéke 3%, a futamidő 10 év. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 2.3477% volt, a kibocsátás teljes bevétele 6.9 milliárd Ft. A kibocsátásból a Társaság refinanszírozta a nem projektfinanszírozás célú hiteleit, a fennmaradó összeget további akvizíciókra fordította. A Társaság 2020. szeptember 15-én előtörlesztette leányvállalata, az Alex T. Great Sp. z. o.o bankhitelét, valamint 2020. október 2-án törlesztette a Raiffeisen Bank Zrt. felé fennálló tőke- és kamattartozását.

A Társaság a kibocsátott kötvényekre 22 240 e Ft értékben aktivált hitelfelvételi költségeket (jogi, szervezői és forgalmazói díjak), ebből 20 534 eFt-ot 2020. évben, 1 706 eFt-ot pedig 2021-ben. Aktiválási ráta: 100%.

Duna House NKP Kötvény 2030/I. kamat és tőkefizetése a következő:

	Kamatfizetés	Tőketörlesztés	Összes Cash Flow
2022	-198 000	0	-198 000
2023	-198 000	0	-198 000
2024	-198 000	0	-198 000
2025	-198 000	0	-198 000
2026	-198 000	-1 320 000	-1 518 000
2027	-158 400	-1 320 000	-1 478 400
2028	-118 800	-1 320 000	-1 438 800
2029	-79 200	-1 320 000	-1 399 200
2030	-39 600	-1 320 000	-1 359 600
Összesen	-1 386 000	-6 600 000	-7 986 000

Duna House NKP Kötvény 2032/I.

A Társaság 2022. január 12. napján „Duna House NKP Kötvény 2032/I” elnevezéssel összesen 6,0 milliárd Ft össznévértékben kötvényt bocsátott ki. A kötvények átlagos kibocsátási értéke a névérték 98,649%-a. A kötvények kamatozása fix, a kupon mértéke 4,5%, a futamidő 10 év. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 4,7076% volt, a kibocsátás teljes bevétele 5.9 milliárd Ft. A Cégcsoport a kötvénybevételekből finanszírozta a HGroup Spa. felvásárlását és további akvizíciókat tervez.

A Társaság a kibocsátott kötvényekre 4 940 e Ft értékben aktivált hitelfelvételi költségeket (jogi, szervezői és forgalmazói díjak) a 2022. évben. Aktiválási ráta: 100%.

Duna House NKP Kötvény 2032/I. kamat és tőkefizetése a következő:

	Kamatfizetés	Tőketörlesztés	Összes Cash Flow
2023	-270 000	0	-270 000
2024	-270 000	0	-270 000
2025	-270 000	0	-270 000
2026	-270 000	0	-270 000
2027	-270 000	0	-270 000
2028	-270 000	-1 200 000	-1 470 000
2029	-216 000	-1 200 000	-1 416 000
2030	-162 000	-1 200 000	-1 362 000
2031	-108 000	-1 200 000	-1 308 000
2032	-54 000	-1 200 000	-1 254 000
Összesen	-2 160 000	-6 000 000	-8 160 000

23. Halasztott adó kötelezettségek

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.12.31</u>
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	204 307	168 893
Speratív jutalék elszámolása miatt	63 181	59 191
Veszteségelhatárolás	(9 443)	(9 443)
Céltartalék miatt	1 894	
Konszolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	0	0
Vevőkövetelések értékvesztése miatt	326	385
Összesen	<u>260 265</u>	<u>219 026</u>

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek. A 260 265 eFt-os egyenlegen belül 63 181 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség.

24. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	<u>2022. június 30.</u>	<u>2021. december 31.</u>
Halasztott vételár	3 812 422	0
Végkielégítési alap	289 496	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	2 798	0
Összesen	<u>4 104 716</u>	<u>0</u>
	<u>2022. június 30.</u>	<u>2021. december 31.</u>
Halasztott vételár	3 812 422	0
Végkielégítési alap	289 496	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	2 798	0
Összesen	<u>4 104 716</u>	<u>0</u>
	4104716	0

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek összege a Hgroup Spa. felvásárlásához köthetően ugrott meg. 3 812,4 millió Ft a 70%-os tulajdonrész megvásárlásához kapcsolódó halasztott vételár jelenértéke, 289,5 millió Ft-ot tett ki az Olaszországban kötelező végkielégítési alap.

25. Szállítói kötelezettségek

	2022.06.30	2021.12.31
Szállítók	2 849 034	1 321 060
Összesen	2 849 034	1 321 060

A szállítói kötelezettségállomány növekedését a Hgroup Spa. konszolidációja okozta, amely összesen 1 665,5 millió Ft-tal növelte annak könyv szerinti értékét.

26. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	2022. június 30.	2021. december 31.
Anyavállalat	0	0
Dolgozói osztalék előírás	65 827	15 112
A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői	65 827	15 112
Részvénytulajdonosi osztalék előírás	0	333
Bitkover Kft.	2 377	2 505
Reclub srl	3 299	0
Fintech srl	257 888	0
Hgroup kisebbségi tulajdonosok	280 660	0
Más kapcsolt felek	544 224	2 838
Összesen	610 051	17 950

A kapcsolt kötelezettségek egyenlege meghatározóan a Hgroup kisebbségi tulajdonosai felé fennálló tulajdonosi kölcsönök, valamint a hitelközvetítői üzletágát Credipass számára értékesítő Fintech srl. felé fennálló fizetési kötelezettségből áll.

A dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás 65 827 eFt. A jóváhagyott osztalékokat a 16. fejezet mutatja be.

A Társaság csehországi leányvállalata összesen 2 377 eFt kamattartozással rendelkezik a Bitkover Kft. felé amely a Duna House Franchise s.r.o 20%-os üzletrészének tulajdonosa.

A kapcsolt felekkel bonyolított tranzakciók szokásos piaci feltételek mellett történtek.

27. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.12.31</u>
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	3 247 357	1 490 769
Költségek passzív időbeli elhatárolása	796 900	11 501
Adókötelezettség	625 297	173 999
Lakástulajdonosok elszámolási számla	326 172	159 204
Részesedésekkel kapcsolatos kötelezettségek	261 855	0
Bérlők elszámolási számlája	199 978	88 273
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	190 178	357 779
Biztosítási kötelezettség	163 421	0
Jövedelemtartozás	149 129	83 522
Egyéb	27 214	9 313
Peres ügyekkel kapcsolatos kötelezettségek	21 385	0
Kapott kauciók	13 762	9 035
Kapott támogatások	0	0
Összesen	<u>6 022 648</u>	<u>2 383 395</u>

A vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok meghatározóan a MyCity projektcégekben folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektekkel összefüggésben vevőktől kapott letétekből és előlegekből állnak.

A passzív időbeli elhatárolások a mérlegzárásig be nem érkezett jutalékszamlák miatt emelkedtek, elsősorban olaszországi hitelközvetítői tevékenységet érintően.

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).

Az olasz Hgroup Spa. 261,9 millió Ft összegű vételár részlettel tartozik korábbi felvásárlásból adódóan.

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.

A franchise szerződések (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.

28. Árbevétel

Értékesítés nettó árbevétele	2022.06.30	2021.06.30
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	13 549 160	3 919 957
Ingatlanközvetítés árbevétele	1 187 548	955 861
Ingatlan értékesítés bevétele	943 156	36 000
Franchise díjak	858 293	707 993
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	129 436	8 243
Ingatlankezelés bevétele	108 709	73 771
Marketing bevétel bankoktól	34 249	6 600
Bérleti díj bevétele	34 144	24 397
Oktatások, képzések bevétele	33 293	17 405
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	32 551	34 892
Biztosításközvetítés bevétele	23 001	23 455
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezszi, stb.)	20 735	56 020
Értékbecslés árbevétele	17 744	16 611
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	13 140	12 690
Értékesítés támogatás bevétele	9 698	11 308
Értékesítés egyéb bevétele	0	5 953
Kivitelezés árbevétele	0	0
Összesen	16 994 857	5 911 155

A Duna House Csoport 2022. első félévében rendkívüli növekedést mutatott, konszolidált árbevétele 188%-kal 16 995 millió Ft-ra ugrott köszönhetően Olaszország vezető hitelközvetítő csoportjának, a Hgroup Spa. felvásárlásának. A hitel-, és lakástakarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel a konszolidált árbevétel 80%-át tette ki. Az ingatlanközvetítéshez kapcsolódó bevételek, úgy mint Ingatlanközvetítés árbevétele és franchise díjak rendre 24 és 21%-kal bővültek. A MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt átadott lakásai következtében 943 millió Ft-ot tettek ki az ingatlan értékesítésből származó bevételek.

Hitel- és takarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel

Olasz, lengyel és magyarországi banki termékek (különösképpen a lakossági jelzáloghitelek) közvetítési díjait foglalja magában. A Cégcsoport a pénzintézetektől szed közvetítési díjakat, amelyre a hitelfolyósítás pillanatában válik jogosulttá. A díjazás jellemzően a közvetített hitel volumenének egy meghatározott százaléka, ugyanakkor egyes termékek esetén fix összeg.

Ingatlanközvetítés bevétele: A Duna House Group jelentős számú ingatlanközvetítő irodát üzemeltet a Duna House, Metrohouse és Realizza 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 Cégcsoport ingatlanközvetítési bevételeire az adásvétel vagy a bérleti szerződés megkötésének pillanatában válik jogosulttá. A díj mértéke a tranzakció egy bizonyos százaléka.

A franchise díjak a következő díjtípusokat foglalják magukban:

Franchise-, és szolgáltatási díjak bevétele: A Duna House és Metrohouse hálózatok franchise partnerei által fizetett havi díj. Mértéke egységesen szabályozott a partnerek részére, összege az elszámolással érintett hónap jutalékforgalmának egy meghatározott százaléka, de legalább a minimumdíjnak megfelelő összeg. 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, összege az elszámolással érintett hónap jutalékforgalmának egy meghatározott százaléka, de legalább a minimumdíjnak megfelelő összeg.. A marketing bevételek biztosítják a marketing stratégia megvalósítását, a piackutatásokat és hozzá kapcsolódó rendszeres elemzéseket, továbbá a csoportszintű megjelenéseket, hirdetések, kampányokat.

Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele: Új vagy meglévő terület értékesítése, vagy lejáró terület hosszabbítása esetén fizetendő egyszeri díj, amelyre a Cégcsoport szerződéskötéskor válik jogosulttá és amely a szerződéses időszak alatt kerül elismerésre bevételként. A díj mértéke lokáció és szerződéses időtáv alapján változó fix díj.

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 ingatlanfejlesztési projektek ingatlanjainak értékesítéséből származó bevételt mutatjuk ki ezen a soron. A lakások nettó vételára birtokbaadáskor kerül árbevételként elismerésre.

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>2022.06.30</u>	<u>2021.06.30</u>
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	205 695	136 757
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	24 810	0
Követelések értékvesztésének visszairása	24 644	50 560
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	17 500	23 655
Elévült kötelezettségek	11 529	959
Egyéb	4 201	4 560
Társasági adó támogatás	524	0
Postpaid értékesítési bevétel	0	93
IPA helyesbítés	0	80
Összesen	<u>288 903</u>	<u>216 664</u>

A Csoport 2022. első félévében összesen 205,7 millió Ft egyéb működési bevételt realizált peres ügyekből. Ebből a legnagyobb tételt a Pusztakúti 12. Kft. korábbi kivitelezőjével, a Pricons Kft-vel szemben realizált 154,4 millió Ft bankgarancia jelentette.

A befektetési célú ingatlanportfólió felértékelődésén 17,5 millió Ft, ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök értékesítésén további 24,8 millió Ft nyereséget realizált a Csoport. A Csoport profiltisztítás jegyében folytatja befektetési célú ingatlanportfóliójának értékesítését.

30. Saját termelésű készletek állományváltozása

	<u>2022. június 30.</u>	<u>2021. június 30.</u>
Pusztakúti 12. Kft.	-192 026	-657 244
Reviczky 6-10. Kft.	0	26 790
Összesen	-192 026	-630 454

Tárgyévi készletváltozás levezetése	2022.06.30	2021.12.31
Saját termelésű készletváltozás mérlegből	-124 372	219 621
Saját termelésű készletváltozás eredménykimutatásból	-192 026	411 014
Eltérés	-67 654	191 393
Ebből:		
Áruként figyelembevett készletmozgás	71 833	44 949
Egyéb működési ráfordítás	0	315 889
Pénzügyi műveletek ráfordításáról aktivált kamat	-139 487	-169 446
Összes saját termelésű készlet módosítás	-67 654	191 393

A Társaság ingatlanfejlesztési projektjei esetében készletre aktiválja a kivitelezési költséget és a projektek finanszírozása kapcsán harmadik feleknek fizetett kamatok egy részét.

2022. első félévében a fejlesztési projektek kapcsán összesen felmerült 142 902 eFt harmadik feleknek fizetett kamatból 139 487 eFt kamatot aktivált a társaság (97,61%-os aktiválási ráta).

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

31. Anyagköltségek

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.06.30</u>
Kivitelezés felhasznált anyagköltsége	60 366	97 295
Közműdíjak	46 282	29 834
Nyomtatvány, irodaszer	12 411	1 968
Üzemanyag	4 049	3 156
Karbantartási költségek	2 249	2 056
Összesen	125 357	134 309

32. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.06.30</u>
Pénzügyi termék közvetítés költsége	596 163	518 550
Alvállalkozói teljesítmények	318 806	396 681
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	83 174	62 111
Egyéb továbbszámlázás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	29 935	70 916
Ingatlanértékesítés közvetlen költsége	75 853	0
Értékbecslői díjak	7 357	8 843
Energetikai tanúsítvány díjak	536	189
Befektetési jegy értékesítésének költsége	0	0
Összesen	<u>1 111 824</u>	<u>1 057 291</u>

A Csoport az ingatlanértékesítés közvetlen költsége soron mutatja be a lakóingatlan projektek értékesített lakásai kapcsán kivezetett telekértéket.

33. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.06.30</u>
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	9 483 699	2 490 085
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	596 134	457 265
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	363 439	263 095
Szakmai szolgáltatási díjak	653 646	159 629
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	448 920	106 060
Hirdetés-, reklám	137 408	90 658
IT üzemeltetés költsége	135 495	28 267
Bérleti díj, közös költség	77 872	63 074
Telefon-, kommunikációs költségek	53 789	17 617
Ügyvédi díjak	47 245	18 470
Bankköltség, biztosítási díj	14 600	9 885
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	10 497	11 254
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	4 073	14 597
Duna House Magyar Lakásingatlan Alap forgalmazási költség	6 217	12 049
MyCity tervezési és építészeti költségek	3 604	8 550
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	4 164	3 787
Értékbecslés közvetlen költsége	3 139	2 159
Összesen	<u>12 043 941</u>	<u>3 756 501</u>

Az igénybevett szolgáltatások 76%-át a pénzügyi termékek közvetítésének közvetlen költségei adják. A Cégcsoport a megkapott közvetítői jutalékból jutalékszabályzata szerinti részt megfizeti a hiteltanácsadóknak. E költségsor éves szinten 6 994 millió Ft-tal bővült, míg e tevékenység árbevétele 9 629 millió Ft-tal ugrott.

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>2022.06.30</u>	<u>2021.06.30</u>
Béreköltség	860 570	303 493
Járulékok	184 353	29 120
Vezetői részvényprogram	22 751	2 347
Munkavállalók részvényprogram	14 639	15 395
Egyéb személyi jellegű juttatások	55 205	53 092
Összesen	<u>1 137 518</u>	<u>403 448</u>
Átlagos statisztikai létszám	232	141

A Csoport olaszországi leányvállalatokkal való bővülése 63,5 fővel növelte az átlagos létszámot. Lengyelországban 4,8 fővel nőtt a statisztikai létszám. A magyar munkavállalók száma 10,2 fővel gyarapodott egy új értékesítési csatorna létrehozása miatt. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2022-ben.

35. Egyéb működési ráfordítások

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.06.30</u>
Behajthatatlan követelések leírása	156 621	212 293
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	81 423	47 252
Követelések értékvesztése	52 406	29 671
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás	10 486	2 488
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	3 872	0
Adott támogatás	3 000	0
Bírságok	2 492	200
Kötbér, késedelmi kamat	1 989	343
Hiányzó készlet	863	0
Bánatpénz	0	158 557
Egyéb	96 384	11 316
Összesen	<u>409 537</u>	<u>462 120</u>

Jelentős egyéb ráfordítások merültek fel a Forest Hill lakópark fejlesztését végző projektársaságban, 2022. első félévében 154,4 millió Ft behajthatatlan követelése írt le a korábbi kivitelező Pricons Kft-vel szemben. 2021. évben jelentős volt a projekt vevőinek elállás kapcsán fizetett bánatpénz.

A ráfordításként elszámolt adók (hatósági díjak, innovációs járulék, ÁFA, KATA adó) a magyarországi KATA-s adózásban működő hiteltanácsadók és a lengyelországi engedélyköteles tevékenységek hatósági díjai miatt növekedtek.

36. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.06.30</u>
Árfolyamnyereség	190 327	16 830
Kapott kamatok	59 327	10 069
Összesen	<u>249 654</u>	<u>26 899</u>

Az árfolyamnyereség soron kerülnek kimutatásra a devizában nyilvántartott, jellemzően EUR eszközök időszak végi átértékelésének árfolyamnyeresége, a Duna House Holding Nyrt. adósságkonszolidáció során kiszűrt, csoporton belüli devizában fennálló hitelkövetelésével kapcsolatos realizált/nem realizált árfolyamkülönbözötetek, valamint a forgatási célú értékpapírokon elért árfolyamkülönbözötetek. A Cégcsoport 2022. első félévében 68,6 millió Ft eredmény ért el rövid lejáratú állampapírokon (2021. első félévében 2,7 millió Ft).

37. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.06.30</u>
Fizetett kamatok	82 525	11 123
Kötvény kamat	198 646	81 643
Árfolyamveszteség	14 096	90 883
Összesen	<u>295 267</u>	<u>183 649</u>

38. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.06.30</u>
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	341 625	95 374
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	22 578	29 899
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	4 347	4 440
Halasztott adó	21 263	-4 800
Összesen	<u>389 813</u>	<u>124 913</u>

A társasági adó mértéke a magyarországi csoporttagokra vonatkoztatva – tekintet nélkül a társasági adóalap összegére – 9%. A konszolidált eredmény és átfogó jövedelemkimutatásban kimutatott jövedelemadók összevetése:

	<u>2022.06.30</u>	<u>2020.12.31</u>
Adózás előtti eredmény	2 098 516	684 586
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség	342 541	61 613
Innovációs járulék	4 347	29 899
Iparűzési adó	22 578	4 440
Állandó különbségek	20 347	28 961
Összesen	<u>389 813</u>	<u>124 913</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 különbözetekből. E jövedelem kizárólag a leányvállalatok értékesítése esetén kerül átsorolásra az eredménybe.

Egyéb átfogó jövedelem	2022.06.30	2021.06.30
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	630 228	30 573

40. Egy részvényre jutó eredmény

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészesvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket. A Társaság részvényeinek felaprózása (tizedelése) 2020. augusztus 5-i értéknappal történt meg. Jelen beszámoló időszakának és az összehasonlító időszak átlagos részvénytárményiségébe az új részvénytármény szám került figyelembevételre az IAS 33 rendelkezéseivel összhangban.

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.06.30</u>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1 381 900	559 673
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	-76 038	-29 849
Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1 305 862	529 824
Kibocsátott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (alap, ezer db)	33 658	33 874
Kibocsátott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (hígított, ezer db)	33 713	33 942
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	38,8	15,6
Egy részvényre jutó eredmény (hígított) (Ft)	38,7	15,6

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 és Metrohouse márkanévek 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 Realizza márkák alatt a Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodákat foglalja magában.

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

A Csoport mérleget és eredménykimutatást készít az üzleti szegmensekre. Mivel a Csoport az egyes szegmensek finanszírozását központilag látja el a szegmensek eredménykimutatása Üzemi eredmény szintig értelmezhető.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2022. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2022. június 30. (2022. január 1. - 2022. június 30.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	315 699	21 304	194	23 262	39	16 451	376 948
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 597 600	0	1 597 600
Ingatlanok	0	6 753	38 791	1 947	372 654	1 354 612	1 774 757
Gépek és berendezések	9 847	31 664	13 756	3 211	4 692	10 684	73 854
Vevőkövetelések	262 367	2 018 209	59 297	45 930	1 721 865	13 653	4 121 321
Készletek	13 832	0	294	15	7 284 392	2 155	7 300 688
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	2 410 502	9 554 429	425 281	946 537	2 967 075	11 794 909	28 098 733
Eszközök összesen	3 012 247	11 632 358	537 613	1 020 901	13 948 317	13 192 465	43 343 902
Szállítók	-126 433	2 728 980	50 343	28 488	172 614	-4 957	2 849 034
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1 837 969	7 988 515	866 323	791 659	12 256 765	8 389 441	32 130 672
Kötelezettségek összesen	1 711 536	10 717 495	916 666	820 147	12 429 379	8 384 483	34 979 706
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1 253 788	13 658 018	921 280	225 760	935 883	126	16 994 857
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	125 488	253	25 869	9 264	34 295	-195 169	0
Értékesítés nettó árbevétele	1 379 276	13 658 271	947 149	235 025	970 179	-195 043	16 994 857
Közvetlen költségek	-334 320	-10 065 496	-539 447	-43 865	-416 138	117 157	-11 282 109
Bruttó fedezet	1 044 956	3 592 776	407 702	191 160	554 041	-77 886	5 712 748
Értékcsökkenés és amortizáció	-115 638	-74 942	-25 717	-4 233	-19 640	-71 239	-311 411
Közvetett működési költségek	-755 779	-1 869 880	-292 761	-216 148	-314 888	266	-3 449 190
EBITDA	289 178	1 722 895	114 941	-24 989	239 153	-77 620	2 263 558
Működési eredmény (EBIT)	173 539	1 647 953	89 223	-29 222	219 513	-148 859	1 952 147

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2022. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2021. június 30. (2021. január 1. - 2021. június 30.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	308 611	22	6 314	0	46	724	315 717
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 837 200	0	1 837 200
Ingatlanok	0	604	16 018	1 981	392 482	237	411 322
Gépek és berendezések	7 017	1 969	8 141	1 079	11 070	-3 934	25 343
Vevőkövetelések	289 071	871 646	57 821	27 455	5 547	151	1 251 690
Készletek	10 538	0	150	15	7 532 822	2 050	7 545 575
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1 743 117	1 777 890	500 267	551 594	2 377 974	2 666 659	9 617 501
Eszközök összesen	2 358 354	2 652 131	588 711	582 124	12 157 141	2 665 888	21 004 348
Szállítók	-205 160	1 100 559	65 738	7 001	215 991	4 716	1 188 844
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1 875 966	719 119	986 124	429 257	10 181 621	-333 469	13 858 618
Kötelezettségek összesen	1 670 806	1 819 678	1 051 862	436 258	10 397 612	-328 753	15 047 463
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	783 705	3 943 412	959 641	149 003	75 294	99	5 911 155
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	115 005	0	36 136	57	34 221	-185 419	0
Értékesítés nettó árbevétele	898 710	3 943 412	995 777	149 060	109 515	-185 319	5 911 155
Közvetlen költségek	-61 083	-3 022 144	-635 875	-41 451	-67 935	37 924	-3 790 564
Bruttó fedezet	837 627	921 268	359 902	107 609	41 580	-147 396	2 120 591
Értékcsökkenés és amortizáció	-79 232	-4 586	-36 674	-2 293	-14 467	-6 688	-143 940
Közvetett működési költségek	-516 657	-347 029	-240 424	-76 136	-139 569	143 828	-1 175 986
EBITDA	320 971	574 239	119 479	31 473	-97 989	-3 567	944 605
Működési eredmény (EBIT)	241 738	569 653	82 805	29 180	-112 456	-10 255	800 665

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 tőkemenedzsmentjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén.

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

Tőkemenedzsment

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 16-21. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A saját tőke és a jegyzett tőke arányát az alábbi táblázat mutatja be.

	2022.06.30	2021.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	8 364 196	6 921 462
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	4863%	4024%

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 tőkekockázata 2022 első félévében sem jelentős.

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja:

Hitelezési kockázat	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.12.31</u>
Vevőkövetelések	4 121 321	2 102 051
Egyéb követelések	5 551 313	1 137 555
Pénzügyi eszközök	116 722	62 412
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	9 217 853	6 497 032
Összesen	<u>19 007 209</u>	<u>9 799 050</u>

Biztosíték összegei	<u>2 527 194</u>	<u>1 270 504</u>
Pusztakúti 12. kft.	2 407 669	1 159 304
Impact Asset Management Zrt.	119 025	110 700
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek között mintegy 2 527 millió Ft a Forest Hill projekthitelek, valamint az alapkezelő és oktatási 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.

A Cégcsoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei az alábbi bankoknál vannak elhelyezve:

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.12.31</u>
Raiffeisen Bank Zrt.	5 359 243	4 567 152
Takarékbank Zrt.	2 432 774	1 198 587
Bank Millennium SA	542 459	604 617
Banca Unicredit	435 000	0
UBI BANK	349 644	0
Société Générale	87 972	121 078
Pénztár	10 761	5 597
Összesen	<u>9 217 853</u>	<u>6 497 032</u>

Devizakockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Csoport egyes vállalatai a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajtanak végre. A Csoport politikája az, hogy amennyiben lehetséges a csoporttagok a funkcionális pénznemben denominált kötelezettségeket a funkcionális pénznemükben, saját tevékenységükből származó pénzeszközökkel rendezzék.

A Csoport leányvállalatai jellemzően saját funkcionális pénznemükben kötnek tranzakciókat, export – import tevékenységet nem végeznek. Devizakitettség az egyes bérelt ingatlanoknál felmerülő, euró-ban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.12.31</u>
HUF	7 257 369	1 819 228
EUR	1 245 313	3 952 109
PLN	627 199	604 617
CZK	87 972	121 078
Összesen	<u>9 217 853</u>	<u>6 497 032</u>

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.

Nincsen hosszú lejáratú hitele a Cégcsoportnak. Az ingatlanfejlesztésre felvett Takarékbank hitel 2022. július során visszafizetésre került, a Duna House NKP Kötvény 2030/I. és NKP Kötvény 2032/I. kamat és tőkefizetését a Note 22. tartalmazza.

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 kitétségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

Ingotlanfejlesztői 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 jelenleg futó projektek átadási szakaszban vannak, építési költségek emelkedése már nem jelent materiális kockázatot a Cégcsoport számára.

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 fix kamatozású hitelek / kötvények preferálásával és a szabad pénzeszközök lekötésével igyekszik a Csoport biztosítani. Árfolyamkockázata a Csoportnak elenyésző, mivel mindhárom országban elsődlegesen az adott ország devizájában értékesít és végzi a beszerzéseit. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2022. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Tényleges kamatokkal	2022.01.01 2022.06.30	2021.01.01 2021.06.30
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 009 287	679 888
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-23 198	4 698
Adózás előtti eredmény	1 986 089	684 586
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 009 287	679 888
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-23 430	4 745
Adózás előtti eredmény	1 985 857	684 633
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-232</i>	<i>47</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,012%</i>	<i>0,007%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 009 287	679 888
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-24 358	4 933
Adózás előtti eredmény	1 984 929	684 821
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-1 160</i>	<i>235</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,058%</i>	<i>0,034%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 009 287	679 888
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-25 518	5 168
Adózás előtti eredmény	1 983 769	685 056
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-2 320</i>	<i>470</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,117%</i>	<i>0,069%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 009 287	679 888
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-22 966	4 651
Adózás előtti eredmény	1 986 321	684 539
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>232</i>	<i>-47</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,012%</i>	<i>-0,007%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 009 287	679 888
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-22 038	4 463
Adózás előtti eredmény	1 987 249	684 351
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>1 160</i>	<i>-235</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,058%</i>	<i>-0,034%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 009 287	679 888
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-20 878	4 228
Adózás előtti eredmény	1 988 409	684 116
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>2 320</i>	<i>-470</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,117%</i>	<i>-0,069%</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 követeléseik 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.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke a valós érték ésszerű megközelítését adja.

2022. június 30.

Könyv szerinti érték

Valós érték

Pénzügyi eszközök

Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök

Pénzügyi eszközök	116 722	116 722
Vevőkövetelések	4 121 321	4 121 321
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	9 217 853	9 217 853

Pénzügyi kötelezettségek

Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek

Hosszú lejáratú hitelek	1 641 977	1 641 977
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	13 022 160	13 022 160
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	4 420 344	4 420 344
Lízingkötelezettségek	1 693 936	1 693 936

2021. december 31.

Könyv szerinti érték

Valós érték

Pénzügyi eszközök

Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök

Pénzügyi eszközök	62 412	62 412
Vevőkövetelések	2 102 051	2 102 051
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 497 032	6 497 032

Pénzügyi kötelezettségek

Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek

Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	6 909 514	6 909 514
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	4 373 387	4 373 387
Lízingkötelezettségek	448 917	448 917

Pénzügyi műveletek bevételeinek bontása

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.06.30</u>
Cashpool kamat	15 712	5 435
Adott kölcsön után kapott kamat	8 900	291
Bankkamat bevétel	6 110	3 753
Értékpapír kamatbevétel	28 604	554
Magánszemélynek nyújtott kölcsön kamata	0	35
Kapott kamatok	59 327	10 069
Értékpapír árfolyamnyereség	68 644	2 748
Árfolyamnyereség	121 684	14 082
Árfolyamnyereség	190 327	16 830
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatbevétel	0	0
Összesen	249 654	26 899

Pénzügyi műveletek ráfordításainak bontása

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.06.30</u>
Kapott kölcsön után fizetett kamat	0	951
Cashpool kamat	16 486	5 334
Bankkamat ráfordítás	2 365	0
Bankhitel után fizetett kamat	42 184	36
Fizetett kamatok	61 035	6 321
Árfolyamveszteség	14 096	90 883
Árfolyamveszteség	14 096	90 883
Lízing kamat	21 490	4 802
Kötvény kamat	198 646	81 643
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatráfordítás	220 136	86 445
Összesen	<u>295 267</u>	<u>183 649</u>

44. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2022. első félévében az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 56.106 eFt javadalmazásban részesültek. (2021. első félévben: 48.669 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.

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.06.30</u>
Igazgatósági tagok	53 106	45 969
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)</i>	24 849	23 593
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbségi osztalék)</i>	25 114	22 376
<i>Részvényalapú kifizetések</i>	3 143	0
Felügyelőbizottsági tagok	3 000	2 700
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)</i>	3 000	2 700
Összesen	<u>56 106</u>	<u>48 669</u>

45. Mérlegfordulónap utáni események

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

COVID-19 hatásai

Amennyiben a Cégcsoport földrajzi területein a járványügyi intézkedések nem fognak ismételtten a 2020. márciusihoz hasonló rendkívüli korlátozásokat eredményezni, úgy a Cégcsoport működésére nincs várt negatív hatása a COVID-19 járványnak.

Orosz-Ukrán háború

Oroszország 2022. február 24-én megtámadta Ukrajnát. A Cégcsoport két olyan országban van jelen amely Ukrajnával határos: Magyarországon és Lengyelországon. A Cégcsoportnak nincs közvetlen vagy közvetett érdekeltsége Ukrajnában vagy Oroszországban, így a háború és az Oroszországot sújtó szankciók nincsenek közvetlen hatással a Cégcsoport működésére.

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a 2022. április 27-i közgyűlési döntés alapján 2022. június 30. és 2022 szeptember 29. között összesen 66 008 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban. A Társaság saját részvény állománya 2022. szeptember 29-én 664 287 darab volt.

46. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek

A Csoport IFRS szerinti konszolidált féléves beszámolója könyvvizsgálatra nem kötelezett.

Az IFRS szerinti konszolidált beszámoló összeállításáért felelős személy Máté Ferenc IFRS mérlegképes könyvelő, regisztrációs szám: 193951.

A beszámoló aláírására jogosultak Gay Dymshiz igazgatóság elnöke (1125 Budapest, Mátyás király út 52.), Doron Dymshiz igazgatósági tag (2096 Üröm, Rókahegyi út 48.), Máté Ferenc igazgatósági tag (1121 Budapest, Denevér út 70.) és Schilling Dániel igazgatósági tag (1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 38.).

A Társaság konszolidált féléves beszámolóját a Társaság honlapján a <https://dunahouse.com/hu/kozvetetelek> alatt teszi közzé.

47. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

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

Jelen összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2022. szeptember 30-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2022. szeptember 30.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

Doron Dymshiz
Igazgatóság Elnöke

Gay Dymshiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE

A CSOPORT 2022. ELSŐ FÉLÉVI 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 – vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában. Összesen 280 ingatlanirodával több, mint 5 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban.

A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon. 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 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, 2020. január 7-én pedig a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot.

A Társaság 2021. december 10-én kötelező érvényű Befektetési Szerződést kötött a HGroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlására további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call), amelyeknek köszönhetően 100%-ra nőhet a Duna House részesedése az olasz cégcsoportban. A tranzakció 2022. január 13-án sikeresen lezárult. Az olasz leányvállalatokat 2022. január 1-i kezdődátummal konszolidálja a Cégcsoport.

COVID-19 hatásának bemutatása

A COVID-19 pandémia kizárólag a 2020. év második negyedévében hatott negatívan a Cégcsoport piacaira és működésére. 2022. első félévi hatása elhanyagolható volt.

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

<u>Leányvállalatként</u>	címe:	2022.06.30	2021.12.31
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.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
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%
MyCity Panoráma Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	70%	0%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	66%	0%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	70%	0%
Realizza S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	57%	0%
Relabora S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	48,3%	0%
<u>Közös vezetésű vállalkozásként</u>			
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Ingatlanpiac

Az Európai Unió lakosságának 69,8%-a él saját tulajdonú ingatlanban. Az Eurostat 2021-es statisztikája alapján Magyarországon ez az érték 91,7%, Lengyelországban 86,8%, Olaszországban pedig 73,7%. Amíg hazánkban a KSH tavalyi adatai szerint több mint 4,5 millió lakóingatlan található, addig a lengyeleknél a lakásállomány megközelíti a 15,2 milliót. A legfrissebb hivatalos statisztikai adatok szerint Magyarországon 152 ezer, Lengyelországban pedig 701 ezer tranzakció realizálódott 2021-ben.

A Duna House Csoport becslése szerint a magyarországi lakóingatlan piacon 2022. első félévében 74,4 ezer tranzakció valósult meg, ami 10% elmarad 2021. első félévétől. A 2021. évi piacot a COVID-19 első hullámai utáni fellélegzés és a vásárlói kereslet átalakulása vezérelte. A járványügyi helyzet miatt megváltozott fogyasztói magatartás hatására a kereslet a kertkapcsolatos házak felé tolódott. A tranzakciók jelentős részét adták így az agglomerációba áttelepülők. A kiköltözési hullám azonban nem csak a fővárost érintette, hanem szinte kivétel nélkül a többi nagyvárosokat is. Emellett erős érdeklődés mutatkozott a turisztikai szempontból is fontos települések, mint például a Balaton vagy a Velencei tó környéke iránt. A 2022. évben ez az extra kereslet elmarad, a piac mozgását az inflációtól és az emelkedő energiaáraktól való félelem, és az emelkedő kamatkörnyezet határozza meg.

A Cégcsoport által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján lokáció és lakástípus függvényében, átlagosan 20-25%-kal drágultak meg a használt lakások Magyarországon 2021-hez viszonyítva¹. Továbbra is jelentős volt az igénybe vett állami támogatások szerepe, a Cégcsoport saját adatai szerint a hiteligénylések 25,2%-a mellé CSOK igénylést is adtak be a vevők 2022. második negyedében.

Lengyelországban a 2021. évben 700 ezer darabot meghaladó ingatlantranzakció történt, ezzel az elmúlt évek legdinamikusabb piaca volt 2021. 2022. ezzel ellentétben gyenge aktivitást mutat, köszönhetően a folyamatosan növekvő hitelkamatoknak és a szomszédos Ukrajnában zajló háború okozta bizonytalanságnak. Lengyelországban az árak változása széles skálán mozgott 2022. első félévében, 0 és 30% között volt az éves áremelkedés mértéke². A tranzakciókat jelentősen korlátozza a hitelpiac gyengülése, mellyel kapcsolatban lásd a 2.2 fejezetet.

¹ Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 132. száma

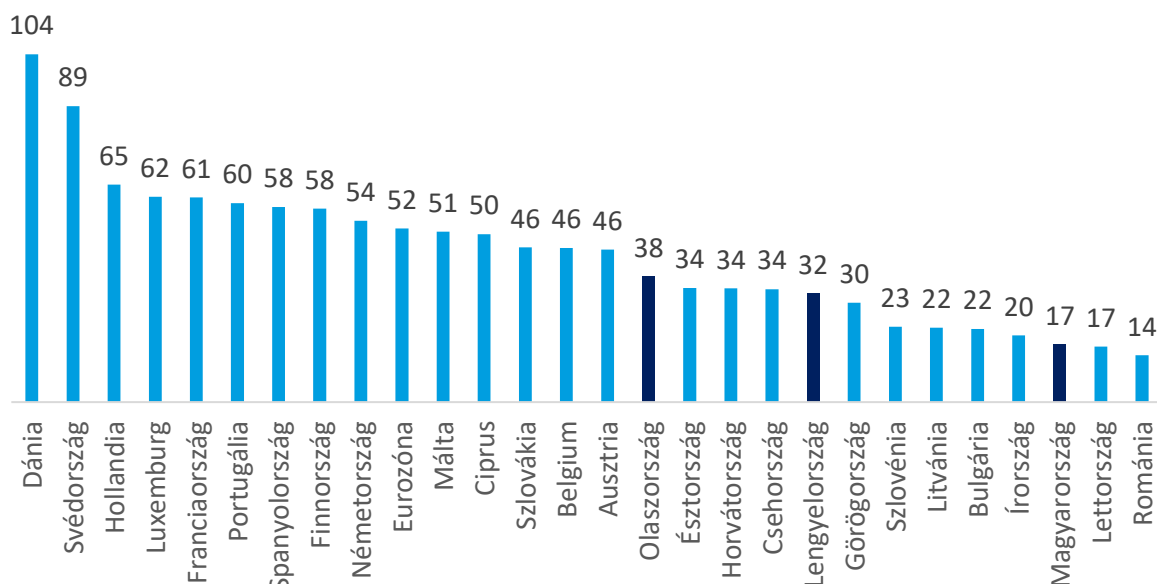
² Forrás: A Metrohouse Franchise S.A. által kiadott Barometr Metrohouse i Credipass 2022. II. negyedévi száma

2.2 Hitelpiac³

A Cégcsoport a Hgroup 2022. januári akvizíciójával az olasz hitelpiacon is meghatározó szereplővé vált a piacvezető magyar és lengyel jelenlét mellett.

2021-ben a Cégcsoport földrajzi piacain a lakosság hitelkitettsége európai összehasonlításban nem jelentős, az MNB és az EKB adatai szerint Lengyelországban 32, Magyarországon a GDP 17%-át tette ki a lakossági hitelállomány 2021. III. negyedévében. A háztartási hitelállomány éves növekedési üteme ugyanakkor egész Európán belül Magyarországon volt a legmagasabb (15,2%), míg Lengyelországban mérsékelt maradt (4,6%).

Lakossági hitelek GDP-hez viszonyított aránya, %

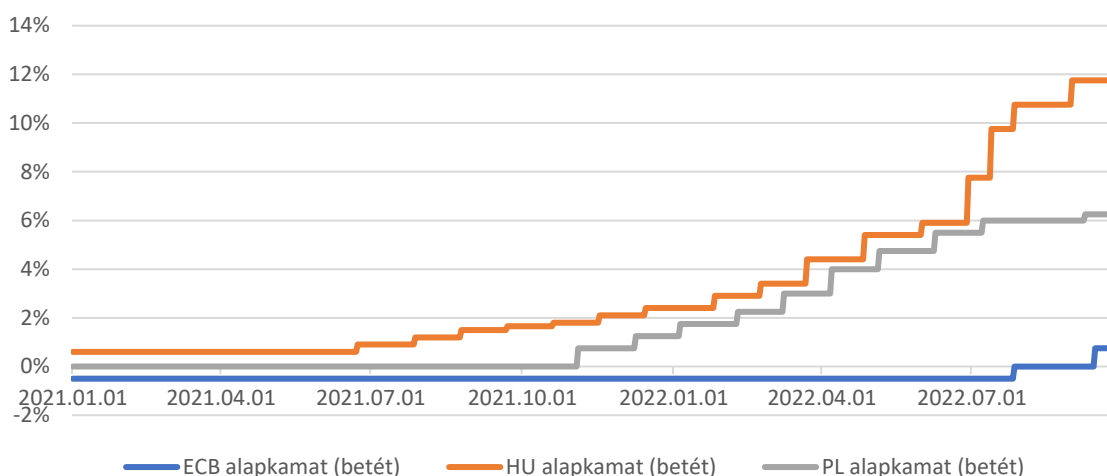


Forrás: Magyar Nemzeti Bank, Hitelezési folyamatok 2022. március

Az infláció megjelenésével 2021. végén Magyarországon, majd Lengyelországban is kamatemelési ciklust kezdtek a nemzeti bankok, 2022. során az ukrán-orosz háború kitörésével és az energiapiaci sokk hatására az amerikai és az európai központi bankok is emelni kényszerültek. A kamatemelésnek eltérő hatásai lehetnek az egyes országok hitelpiacaira annak függvényében, hogy milyen a lakossági hitelállomány és a jellemző hitelkihelyezések megoszlása kamatperiódus szerint.

³ Forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/hitelezesi-folyamatok/hitelezesi-folyamatok-2022-marcius>

Alapkamatok (depozit) alakulása



Forrás: Európai Központi Bank, Magyar Nemzeti Bank, Lengyel Nemzeti Bank

Az olasz hitelpiacon hosszú kamatperiódusú hitelek a népszerűek és a hitelkamatok emelkedésével elemzői becslések szerint 23%-kal csökkent a piaci hitelvolumen a 2022-ben 2021. első félévéhez képest. A Csoport azonban tudta ezt ellensúlyozni piaci részesedés növelésén keresztül és abszolút értelemben volumen növekedést ért el. Bár a közvetítők teljes piacon belüli részesedése jelentősen növekedett a Covid-19 előtti 10% körüli szintről az elmúlt években, még mindig csak 20% körüli és további növekedési lehetőséget tartogat. A Csoport számára szintén lehetőséget jelent a kamatmozgásokra kevésbé érzékeny, a hitelmixben válságtűrőbbnek számító CQS (cessione del quinto), bérrel és nyugdíjjal fedezett hitelek terén való piacszerzés.

A lengyel piacon elemzői várakozások szerint 30-35%-kal csökkent a lakáscélú hitelek folyósítása év/év alapon 2022. első félévében. Sajátos helyzet, hogy a magyar és az olasz piaccal ellentétben a lengyel lakosság fix helyett változó kamatozású hitelekkel adósodott el az utóbbi évek alacsony kamatszintje mellett, ami az emelkedő kamatkörnyezetben sokkal nagyobb sokkot okozott. Ezt a szabályozó a hitelképességi limitek drasztikus szigorításával kezelte, ami jelenleg is erősen visszafogja az új hitelkihelyezéseket. Az utóbbi két hónapban a lengyel bankok előálltak új fix kamatozású termékekkel (a változó kamatú hiteleknél alacsonyabb kamatszinttel). Ha ehhez kedvezőbb szabályozói hitelképességi feltételek párosulnak majd a jövőben, az lendületet adhat a hitelezésnek.

Magyarországon 30%-kal bővült a lakáscélú hitelek kihelyezése 2022. első félévében év/év alapon. A növekedést elsősorban az NHP Zöld Otthon hitelek felfutása okozta, amely termékkörben mérsékelt volt a hitelközvetítők részvétele a nagyon alacsony jutalékplafon miatt.

3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	2022.01.01- 2022.06.30.	2021.01.01- 2021.06.30
Értékesítés nettó árbevétele	16 994 857	5 911 155
Egyéb működési bevétel	288 903	216 664
Bevételek összesen	17 283 760	6 127 819
Saját termelésű készletek állományváltozása	192 026	-630 454
Anyagköltségek	125 357	134 309
Eladott áruk és szolgáltatások	1 111 824	1 057 290
Igénybevett szolgáltatások	12 043 941	3 756 501
Személyi jellegű ráfordítások	1 137 518	403 448
Értékcsökkenés és amortizáció	176 393	80 007
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	135 018	63 933
Egyéb működési ráfordítások	409 537	462 120
Működési költségek	15 331 614	5 327 154
Működési eredmény	1 952 146	800 665
Pénzügyi bevételek	249 654	26 899
Pénzügyi ráfordítások	-295 267	-183 649
Tőke módszerrel értékelt részesedés	79 556	40 671
Adózás előtti eredmény	1 986 089	684 586
Jövedelemadók	389 813	124 913
Adózott eredmény	1 596 276	559 673

Forrás: a Társaság nem auditált IFRS szerinti Féléves Beszámolója

A Duna House Csoport történetének legerősebb félévét érte el 2022. első félévében. Az olasz Hgroup felvásárlásával a cégcsoport konszolidált árbevétele közel triplázott, 188%-kal növekedve 16 995 millió Ft-ra bővült. Működési eredménye 144%-kal emelkedve 1 952 millió Ft-ot tett ki.

A MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt 3-soros épületegyüttesének első sora átadási szakaszba lépett, a lakások végszerződése, birtokba adása és az eredmény elismerése megkezdődött 2021. év végén. Az átadott lakások összesen 943 millió Ft bevételt generáltak és 174 millió Ft-tal járultak hozzá a működési eredményhez.

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

Bevétel szegmensenként	2022.01.01- 2022.06.30.	2021.01.01- 2021.06.30.
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	13 658 271	3 943 412
Saját iroda szegmens bevételei	947 149	995 777
Franchise szegmens bevételei	1 379 276	898 710
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	235 025	149 060
Befektetés szegmens bevételei	970 179	109 515
Szegmensek egymással bonyolított forgalma	-195 043	-185 319
Végösszeg	16 994 857	5 911 155

Forrás: a Társaság nem auditált IFRS szerinti Féléves Beszámolója

A Cégcsoport legtöbb szegmense kimagaslóan emelkedett az időszak során. A pénzügyi szegmens bevételei az olasz Hgroup akvizíciója következtében több, mint triplázódtak, a befektetések szegmens bevételei a MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt átadott lakásai következtében kilencszereződtek.

A működési költségek 188%-kal emelkedtek 2021-as üzleti évhez képest a csoport bővülése következtében..

A Csoport 50%-os tulajdonában lévő, MyCity Residence ingatlanfejlesztés 2020-ban lezárult, a lakások átadása nagyrészt 2020. évet érintette. A projektcég által elért eredményt „Tőke módszerrel értékelt részesedés” soron mutatja ki a Cégcsoport, az év során 79 millió Ft-ot érve el.

A Társaság az adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparüzési adó fizetési kötelezettségeit. A 2022. első félévre évre a számított tényleges és halasztott adó együttes összege 390 millió Ft.

Összességében a Csoport adózott eredménye 185%-kal 560 millió Ft-ról 1 596 millió Ft-ra emelkedett.

Tisztított core eredmény

A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedétől „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.

2022-ben a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:

- Akvizíciót megelőző időszak költségei: Csoport 8 millió Ft kártérítést fizetett olyan ügylettel kapcsolatban amely a Goldfinance felvásárlás előtti időszakát érintette és az eladó szavatossági garanciái alá tartozik. A szavatosság érvényesítése folyamatban van.
- Portfólió átértékelés eredménye: A Csoport félévente átértékelési befektetési célú ingatlanjait azok piaci értékére, az értékelési különbözetet pedig eredményben ismeri el. Az

átértékelések tükrözhetik ugyan az ingatlanpiaci tendenciákat, ugyanakkor a portfólió koncentrálttsága miatt torzíthatják a core üzleti tevékenység megítélését.

- Akvizíciós költség: A Csoport aktív akvizíciós politikát folytat, egyszerre akár több tranzakciós célpont felvásárlásával kapcsolatban folytat tárgyalásokat. A folyamat során az átvilágítási és tárgyalási szakaszban jogi, pénzügyi és egyéb tanácsadói költségek merülnek fel a tárgyalások kimenetelétől függetlenül. A potenciális felvásárlásokhoz kapcsolódó tanácsadói díjak a menedzsment véleménye szerint one-off tételek.

Adatok ezer Ft-ban	2022.01.01- 2022.06.30	2021.01.01- 2021.06.30	Változás %
EBITDA	2 263 558	944 605	140%
(-) MyCity EBITDA	170 683	-173 568	-198%
Core EBITDA	2 092 875	1 118 173	87%
(-) Akvizíciót megelőző időszak költségei	-8 100	0	
(-) Portfólió átértékelés eredménye	38 500	23 655	63%
(-) Akvizíciós költség	-98 000	-5 600	1650%
Core-t érintő korrekciók összesen	67 600	-18 055	-474%
Tisztított core EBITDA	2 160 475	1 100 118	96%

A Csoport tisztított core EBITDA-ja 2 160 millió Ft-ra emelkedett 2022. első félévében (96%-os emelkedés). A növekedés meghatározó motorja a cégcsoport olaszországi bővülése volt.

A MyCity üzletág EBITDA-ja 2022-ben pozitív tartományba fordult a folyamatban lévő ingatlan átadások miatt.

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.

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

(1) A franchise szegmens a Duna House és Metrohouse 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 Realizza márkák alatt a Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodákat foglalja magában.

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

A Csoport mérleget és eredménykimutatást készít az üzleti szegmensekre. Mivel a Csoport az egyes szegmensek finanszírozását központilag látja el a szegmensek eredménykimutatása Üzemi eredmény szintig értelmezhető.

Csoport

2022.01.01- 2022.06.30.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	1 379	13 659	947	235	970	-195	16 995
Közvetlen költségek	334	10 066	539	44	416	-117	11 282
Bruttó fedezet	1 045	3 593	408	191	554	-78	5 713
Közvetett működési költségek	756	1 870	293	216	315	0	3 450
EBITDA	289	1 723	115	-25	239	-78	2 263
Értékcsökkenés és értékvesztés	116	75	26	4	20	71	312
EBIT	173	1 648	89	-29	219	-149	1 951

Fedezeti hányad	76%	26%	43%	81%	57%	40%	34%
EBITDA margin	21%	13%	12%	-11%	25%	40%	13%
EBIT margin	13%	12%	9%	-12%	23%	76%	11%

Csoport

2021.01.01- 2021.06.30.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	899	3 943	996	149	110	-185	5 912
Közvetlen költségek	61	3 022	636	41	68	-38	3 790
Bruttó fedezet	838	921	360	108	42	-147	2 122
Közvetett működési költségek	517	348	240	76	140	-144	1 177
EBITDA	321	573	120	32	-98	-3	945
Értécsökkenés és értékvesztés	79	5	37	2	14	7	144
EBIT	242	568	83	30	-112	-10	801

Fedezeti hányad	93%	23%	36%	72%	38%	79%	36%
EBITDA margin	36%	15%	12%	21%	-89%	2%	16%
EBIT margin	27%	14%	8%	20%	-102%	5%	14%

Forrás: a Társaság nem auditált IFRS szerinti Féléves Beszámolója

A cégcsoport szegmenseire jelentős hatást gyakorolt az olasz Hgroup felvásárlása, valamint a Forest Hill projekt megkezdett átadása. Ennek következtében a pénzügyi közvetítési szegmens árbevétele 246%-kal, EBITDA-ja 201%-kal bővült, az ingatlanbefektetési szegmens pedig közel kilencszerezte árbevételét és 240 millió Ft-os EBITDA-t ért el. Szintén kimagasló volt a franchise és kapcsolódó szolgáltatás szegmensek 50% fölötti éves bővülése.

Az alábbi táblázatban a Duna House Csoport egyes országokban realizált árbevétel és EBITDA-ja kerül kimutatásra:

Adatok ezer Ft-ban	2022.01.01- 2022.06.30	2021.01.01- 2021.06.30
Értékesítés nettó árbevétele (konszolidált)	16 994 858	5 911 155
Magyar operáció értékesítés nettó árbevétele	3 372 305	2 085 038
Lengyel operáció értékesítés nettó árbevétele	4 202 808	3 626 309
Cseh operáció értékesítés nettó árbevétele	183 190	199 808
Olasz operáció értékesítés nettó árbevétele	9 236 555	-
EBITDA	2 263 557	944 604
Magyar operáció EBITDA	974 185	613 580
Lengyel operáció EBITDA	149 766	315 753
Cseh operáció EBITDA	-192	15 271
Olasz operáció EBITDA	1 139 798	-

Forrás: a Társaság nem auditált IFRS szerinti Féléves Beszámolója

Olaszország vált a csoport legnagyobb árbevétel és EBITDA termelővé a csoporton belül. Magyarországon az árbevétel 62%-kal, EBITDA 59%-kal bővült, köszönhetően részben az ingatlanfejlesztési üzletágban megkezdődött ingatlanátadásoknak. Lengyelországban erős 2021. második féléves növekedés lendülete vitte tovább a cégcsoportot, ugyanakkor gyenge piaci környezetben lassulás jellemezte a félévet.

3.2 Eszközök

adatok e Ft-ban

ESZKÖZÖK	<i>Melléklet</i>	2022.06.30	2021.12.31
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	5	376 948	334 794
Eszközhasználati jog	6	1 545 045	347 380
Befektetési célú ingatlanok	4	1 597 600	1 849 500
Ingatlanok	3	1 774 757	409 070
Gépek és berendezések	3	73 854	22 840
Befektetések leányvállalatban	8	183 922	0
Goodwill	7	10 749 161	1 775 523
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	9	99 399	214 342
Pénzügyi eszközök	10	116 723	62 412
Halasztott adókövetelések	11	250 919	228 219
Éven túli eszközök összesen		16 768 328	5 244 080
Forgóeszközök			
Készletek	12	7 300 688	7 418 870
Vevőkövetelések	13	4 121 321	2 102 051
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	14	89 375	166 792
Egyéb követelések	15	5 551 315	1 137 555
Tényleges jövedelemadó követelések		285 371	46 077
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	16	6 690 659	5 226 528
Elkülönített pénzeszköz	16	2 527 194	1 270 504
Forgóeszközök összesen		26 565 923	17 368 377
Eszközök összesen		43 334 251	22 612 457

Forrás: a Társaság nem auditált IFRS szerinti Féléves Beszámolója

A mérlegfőösszeg 92%-kal nőtt 2021. december 31-hez képest 6,0 milliárd forintos kötvénykibocsátás bevételek és a Hgroup Spa. akvizíciójának köszönhetően.

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	<i>Melléklet</i>	2022.06.30	2021.12.31
Saját tőke			
Jegyzett tőke	17	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	18	(304 694)	(243 406)
Tőketartalék	17	1 546 509	1 544 146
Átváltási tartalék	19	698 632	112 494
Eredménytartalék	17	5 606 452	5 400 252
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		7 718 888	6 985 475
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	20	645 308	(64 013)
Saját tőke összesen:		8 364 196	6 921 462
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	21	1 641 977	0
Halasztott adó kötelezettségek	23	260 265	219 025
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	24	4 104 716	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	22	13 022 160	6 909 514
Lízingkötelezettségek	6	1 395 202	372 250
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		20 424 320	7 500 789
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	21	4 420 344	4 373 387
Szállítói kötelezettségek	25	2 849 034	1 321 060
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	26	610 051	17 950
Egyéb kötelezettségek	27	6 022 648	2 383 395
Rövid lejáratú lízing kötelezettség	6	298 734	76 667
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		344 924	17 747
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		14 545 735	8 190 206
Kötelezettségek és saját tőke összesen		43 334 251	22 612 457

Forrás: a Társaság nem auditált IFRS szerinti Féléves Beszámolója

A Társaság alaptőkéje 171.989 eFt, amely 34.387.870 db, egyenként 5 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 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 osztalékelsőbbségi jog nem kumulatív és az osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

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

3.4 Konzolidált Cash Flow kimutatás

	Melléklet	2022.01.01- 2022.06.30	2021.01.01- 2021.06.30
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény		1 596 276	559 673
<i>Korrekciók:</i>			
Pénzügyi eredmény	36-37	45 613	156 750
Tárgyévi értékcsökkenés és használatijog eszköz értékcsökkenés		311 411	143 940
Halasztott adó	11	18 540	(41 530)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	29	(38 500)	(23 655)
Részvényprogram	18	2 363	1 921
Goodwill árfolyam változás	7	(725 585)	0
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	9	(79 556)	(40 671)
Értékelési tartalék és ellenőrzésre nem jogosító részesedés változása		809 163	(21 209)
Adófizetési kötelezettség	38	368 550	129 713
Működő tőke változásai			
Készletek változása	12	118 183	(426 725)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	13-15	(1 580 076)	(727 658)
Aktív időbeli elhatárolások változása	15	(1 393 929)	(46 531)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	25-26	(240 178)	345 991
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	27	1 974 562	(260 344)
Passzív időbeli elhatárolások változása	27	288 533	90 854
Fizetett jövedelemadó		14 706	(68 568)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		1 490 075	(228 049)
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(254 440)	(76 309)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	3-5	290 400	55 776
(-) Felvásárláshoz kapcsolódó escrow számla	15	(1 910 985)	0
Egyéb befektetett eszközök beszerzése		7 007	(29 633)
Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék		194 500	370 000
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	2	(2 048 011)	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(3 721 530)	319 834
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	21	(1 004 995)	75 959
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	17-18	(61 288)	(9 084)
Eszközhasználati jog és lízingkötelezettség változása	6	(170 825)	(29 423)
Osztalék fizetése	17	(1 134 337)	(1 358 237)
Kötvénykibocsátás	22	5 914 000	(1 000)
Kapott / (fizetett) kamat	36-37	(23 199)	(1 055)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		3 519 356	(1 322 840)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		1 287 901	(1 231 055)
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		5 226 528	6 169 525
Árfolyam különbözet pénzeszközökön		176 231	(74 052)
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	16	6 690 660	4 864 418

Forrás: a Társaság nem auditált IFRS szerinti Féléves Beszámolója

A Csoport működési cash flowja 1 490 millió HUF-t tett ki 2022. első félévében, amit jelentősen csökkentettek az átadás alatt lévő Forest Hill projekthez kapcsolódó megnövekedett vevőkövetelések, valamint a megemelkedett hitelközvetítői tevékenység kapcsán év végén ki nem egyenlített jutalékszámilák.

A Csoport 3 722 millió Ft-ot költött befektetésekre, ezen belül 2 048 millió Ft-ot a Hgroup Spa. 70%-os tulajdonrészének megvásárlására (a célpont pénzeszközeinek levonása után). Ezen felül 1 911 millió Ft-ot helyezett el letéti számlára a tranzakcióval kapcsolatban, mely letéti számla teljes összege visszafizetésre került a Társaság részére a fordulónapot követően. A Csoport 290 millió Ft értékben értékesített ingatlant és 195 millió Ft osztalékot kapott 50%-os leányvállalatától, a MyCity Residence Kft-től.

A csoport 1 005 millió Ft összegben fizetett vissza projekt és egyéb hiteleket, 5 914 millió Ft bevételre tett szert kötvénykibocsátásból. Összesen 1 134 millió Ft osztalékot fizetett ki törzsrésztvényeseinek.

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 6 690 millió forint. Ezen összegben felül további 2 527 millió forint felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	2 407 669 eFt	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetéül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárt bankszámlára befolyt vevői foglalatok, 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. A projekthitel végtörlesztése 2022. július 18-án megtörtént.
Impact Asset Management Zrt.	119 025 eFt	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.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Összesen:	2 527 194 eFt	

A Csoport a magyarországi és olaszországi 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 általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti többletfinanszírozási igény kielégítésére. A cash pool hitelkeret Magyarországon 100 millió Ft, Olaszországban 1,56 millió EUR. 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 141-ről 232 főre emelkedett. A Csoport olaszországi leányvállalatokkal való bővülése 63,5 fővel növelte az átlagos létszámot. Lengyelországban 4,8 fővel nőtt a statisztikai létszám. A magyar munkavállalók száma 10,2 fővel gyarapodott egy új értékesítési csatorna létrehozása miatt. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2022-ben. 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 eljárás 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 Duna House Holding Nyrt. 2020. során részvényfelaprózást hajtott végre. 2020. augusztus 5-el, mint értéknappal a 3.438.787 darab, egyenként 50 forint névértékű, dematerializált névre szóló törzsrészvény 34.387.870 darab, egyenként 5 forint névértékű, dematerializált törzsrészvénné alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészvény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészvény lépett.

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2022. június 30-án

Részvényfajta	Részvényosztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34 387 870 db	598 279 db	5 Ft	171 939 350 Ft
dolgozói részvény	osztalékeltsőbbsege t 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”	34 387 870 db	5	171 939 350 db	2 991 395 db	598 279 db
„B”	1 000 db	50	50 000 db	0 db	0 db
Összesen	34 388 870 db	-	171 989 350 db	2 991 395 db	598 279 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 részvényeseket⁴, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Guy Dymshiz	13 470 777	39,17%
Doron Dymshiz	13 470 777	39,17%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	2 613 865	7,60%
Alaptőke összesen	34 388 870	100,00%

⁴ 2022. június 30-i állapotra vonatkozóan

7. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve			Máté Ferenc	Összesen
Tulajdonában álló törzsrészvények száma (db)			302 735	302 735
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?			igen	
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége		
	2022.11.12	2023.11.11	120 000	120 000
	2023.11.12	2024.11.11	90 000	90 000
	2024.11.12	2025.11.11	60 000	60 000
	2025.11.12	2026.11.11	30 000	30 000

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve	Gay Dymischiz	Doron Dymischiz	Máté Ferenc	Schilling Dániel	Fülöp Krisztián	Varga Anikó	dr Szabadházy András	Összesen
Tulajdonában álló osztaléksőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	219	219	225	77	115	92	53	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 Dymischiz-nek vagy Doron Dymischiz-nek határozatlan időtartamra*

8. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

Nyilatkozunk, hogy a következő kérdések tekintetében az üzleti jelentés egyéb pontjaiban közzétetteken 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 tőkemenedzsmentjét. 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). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 16-21. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A saját tőke és a jegyzett tőke arányát az alábbi táblázat mutatja be.

	2022.06.30	2021.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	8 364 196	6 921 462
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	4863%	4024%

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 tőkekockázata 2022 első félévében sem jelentős.

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja:

Hitelezési kockázat	2022.06.30	2021.12.31
Vevőkövetelések	4 121 321	2 102 051
Egyéb követelések	5 551 313	1 137 555
Pénzügyi eszközök	116 722	62 412
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	9 217 853	6 497 032
Összesen	19 007 209	9 799 050
Biztosíték összegei	2 527 194	1 270 504
Pusztakúti 12. kft.	2 407 669	1 159 304
Impact Asset Management Zrt.	119 025	110 700
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek között mintegy 2 527 millió Ft a Forest Hill projekthitelek, valamint az alapkezelő és oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékaul szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a pénzeszközöket és pénzeszköz-egyenértékeseket részletező jegyzetben mutattuk be.

A Cégcsoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei az alábbi bankoknál vannak elhelyezve:

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.12.31</u>
Raiffeisen Bank Zrt.	5 359 243	4 567 152
Takarékbank Zrt.	2 432 774	1 198 587
Bank Millennium SA	542 459	604 617
Banca Unicredit	435 000	0
UBI BANK	349 644	0
Société Générale	87 972	121 078
Pénztár	10 761	5 597
Összesen	<u>9 217 853</u>	<u>6 497 032</u>

Deviza kockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Csoport egyes vállalatai a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajtanak végre. A Csoport politikája az, hogy amennyiben lehetséges a csoporttagok a funkcionális pénznemben denominált kötelezettségeket a funkcionális pénznemükben, saját tevékenységükből származó pénzeszközökkel rendezzék.

A Csoport leányvállalatai jellemzően saját funkcionális pénznemükben kötnek tranzakciókat, export – import tevékenységet nem végeznek. Devizakittség az egyes bérelt ingatlanoknál felmerülő, euróban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	<u>2022.06.30</u>	<u>2021.12.31</u>
HUF	7 257 369	1 819 228
EUR	1 245 313	3 952 109
PLN	627 199	604 617
CZK	87 972	121 078
Összesen	<u>9 217 853</u>	<u>6 497 032</u>

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.

Nincsen hosszú lejáratú hitele a Cégcsoportnak. Az ingatlanfejlesztésre felvett Takarékbank hitel 2022. július során visszafizetésre került, a Duna House NKP Kötvény 2030/I. és NKP Kötvény 2032/I. kamat és tőkefizetését a Note 21 tartalmazza.

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.

Ingotlanfejlesztői 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 jelenleg futó projektek átadási szakaszban vannak, építési költségek emelkedése már nem jelent materiális kockázatot a Cégcsoport számára.

10. Mérlegzárást követő változások

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

COVID-19 hatásai

Amennyiben a Cégcsoport földrajzi területein a járványügyi intézkedések nem fognak ismételtten a 2020. márciusihoz hasonló rendkívüli korlátozásokat eredményezni, úgy a Cégcsoport működésére nincs várt negatív hatása a COVID-19 járványnak.

Orosz-Ukrán háború

Oroszország 2022. február 24-én megtámadta Ukrajnát. A Cégcsoport két olyan országban van jelen amely Ukrajnával határos: Magyarországon és Lengyelországon. A Cégcsoportnak nincs közvetlen vagy közvetett érdekeltsége Ukrajnában vagy Oroszországban, így a háború és az Oroszországot sújtó szankciók nincsenek közvetlen hatással a Cégcsoport működésére.

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a 2022. április 27-i közgyűlési döntés alapján 2022. június 30. és 2022. szeptember 29. között összesen 66 008 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban. A Társaság saját részvény állománya 2022. szeptember 29-én 664 287 darab volt.

11. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolóképzési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2022. első félévére vonatkozó, nem könyvvizsgált, 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, 2022.szeptember 30.

Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Doron Dymshiz
Igazgatóság Elnöke

Gay Dymshiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag