

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2022. DECEMBER 31.

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	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek.....	12
2.1.2	Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés.....	12
2.1.3	Árbevétel.....	13
2.1.4	Befektetések leányvállalatban.....	13
2.1.5	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	14
2.1.6	Értékvesztés.....	15
2.1.7	Immateriális javak.....	15
2.1.8	Készletek.....	15
2.1.9	Követelések.....	15
2.1.11	Pénzügyi instrumentumok.....	16
2.1.12	Céltartalékok.....	18
2.1.13	Jövedelemadók.....	18
2.1.14	Lízing.....	19
2.1.15	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	21
2.1.16	Mérlegen kívüli tételek.....	21
2.1.17	Visszavásárolt saját részvények.....	21
2.1.18	Osztalék.....	21
2.1.19	Pénzügyi műveletek eredménye.....	21
2.1.20	Állami támogatások.....	21
2.1.21	Részvényjuttatások, opciós programok.....	22
2.1.22	Pénz és pénzeszköz egyenértékesek.....	22
2.1.23	Elkülönített pénzeszközök.....	22
2.1.24	Fordulónap utáni események.....	22
2.2	A számviteli politika változásai.....	22
2.2.1	A Társaság által alkalmazott, 2022. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok:.....	23
2.2.2	Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok.....	23
2.3	Bizonytalansági tényezők.....	25
2.3.1	Leányvállalatokban fennálló részesedések értékvesztése.....	26
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés.....	26
2.3.3	Értékcsökkenés.....	26
2.3.4	Halasztott vételár kötelezettség.....	26
2.4	A Társaság leányvállalatai, közös vezetésű vállalkozásai, társult vállalkozásai.....	27
2.4.1	A Társaság leányvállalatainak, közös vezetésű vállalkozásainak, társult vállalkozásainak bemutatása.....	28
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések.....	35
4.	Immateriális javak.....	36
5.	Lízingek.....	36
6.	Befektetések leányvállalatban.....	37
7.	Halasztott adó követelések.....	38
8.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben.....	39
9.	Egyéb követelések.....	40
10.	Értékesítésre tartottnak minősített eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek.....	40
11.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	41
12.	Jegyzett tőke és eredménytartalék.....	42
13.	Saját részvények.....	44
14.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	45

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2022. DECEMBER 31.
EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

15.	Tartozások kötvénykibocsátásból	46
16.	Szállítói kötelezettségek	48
17.	Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	48
18.	Egyéb kötelezettségek	48
19.	Árbevétel	49
20.	Egyéb működési bevételek	49
21.	Anyagköltségek	49
22.	Eladott áruk és szolgáltatások	49
23.	Igénybevett szolgáltatások	50
24.	Személyi jellegű ráfordítások	51
25.	Egyéb működési ráfordítások	51
26.	Pénzügyi műveletek bevételei	51
27.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	52
28.	Jövedelemadó ráfordítás	52
29.	Tőkekemenzsmenet	53
30.	Kockázatkezelés	53
31.	Pénzügyi instrumentumok	59
32.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	60
33.	Mérlegfordulónap utáni események	62
34.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek	63
35.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	65

Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	<u>2022.12.31</u>	<u>2021.12.31</u>
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	4	711	749
Eszközhasználati jog	5	244	1 220
Ingatlanok	3	196	223
Gépek és berendezések	3	134 234	2 578
Befektetések leányvállalatban	6	8 581 605	1 865 000
Halasztott adókövetelések	7	0	144
Éven túli eszközök összesen		8 716 990	1 869 914
Forgóeszközök			
Készletek		2 121	2 155
Vevőkövetelések		285	285
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	8	3 531 819	6 367 633
Egyéb követelések	9	633 617	3 951
Tényleges jövedelemadó követelések		1 233	0
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	11	8 669 080	3 983 944
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	10	142 446	
Forgóeszközök összesen		12 980 601	10 357 968
Eszközök összesen		21 697 591	12 227 882

A 9-65. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	Melléklet	<u>2022.12.31</u>	<u>2021.12.31</u>
Saját tőke			
Jegyzett tőke	12	171 989	171 989
Tőketartalék	12	1 564 066	1 544 146
Visszavásárolt saját részvény	13	(370 862)	(243 406)
Eredménytartalék		2 950 878	2 739 436
Saját tőke összesen:		4 316 071	4 212 165
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Halasztott adó kötelezettségek		61	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	14	3 800 802	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	15	13 059 828	6 909 514
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	5	62 042	1 224
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		16 922 733	6 910 738
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítói kötelezettségek	16	9 491	13 960
Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	17	357 611	995 399
Egyéb kötelezettségek	18	84 687	95 620
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	5	6 998	0
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		458 787	1 104 979
Kötelezettségek és saját tőke összesen		21 697 591	12 227 882

A 9-65. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2022	2021
Értékesítés nettó árbevétele	0	253 174	382 494
Egyéb működési bevétel	20	4 582	133
Bevételek összesen		257 756	382 627
Anyagköltségek	21	(11 182)	(8 245)
Eladott áruk és szolgáltatások	22	(42 578)	(40 537)
Igénybevett szolgáltatások	23	(291 042)	(140 091)
Személyi jellegű ráfordítások	24	(160 498)	(140 382)
Értékcsökkenés és amortizáció		(5 091)	(1 056)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	5	(976)	(11 544)
Egyéb működési ráfordítások	25	(19 625)	(628)
Működési költségek		(530 992)	(342 483)
Működési eredmény		(273 236)	40 144
Pénzügyi bevételek	26	2 187 232	1 346 208
Pénzügyi ráfordítások	27	(497 636)	(289 383)
Adózás előtti eredmény		1 416 360	1 096 969
Jövedelemadók	28	(29 218)	(21 245)
Adózott eredmény		1 387 142	1 075 724
Teljes átfogó jövedelem		1 387 142	1 075 724

A 9-65. oldalakon közölt melléletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
Egyenleg 2020. december 31-én		171 989	1 526 164	(193 614)	3 052 161	4 556 700
Osztalék	12				(1 388 449)	(1 388 449)
Saját részvény visszavásárlás	13			(49 792)		(49 792)
Munkavállalói részvényprogramok	13, 24		17 982			17 982
Teljes átfogó jövedelem					1 075 724	1 075 724
Egyenleg 2021. december 31-én		171 989	1 544 146	(243 406)	2 739 436	4 212 165
Osztalék	12				(1 175 700)	(1 175 700)
Saját részvény visszavásárlás	13			(127 456)		(127 456)
Munkavállalói részvényprogramok	13, 24		19 920			19 920
Teljes átfogó jövedelem					1 387 142	1 387 142
Egyenleg 2022. december 31-én		171 989	1 564 066	(370 862)	2 950 878	4 316 071

A 9-65. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Cash flow-ra vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2022	2021
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		1 416 360	1 096 970
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>			
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	3	6 067	12 600
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	24	55 057	26 049
Nettó árfolyamkülönbözet		(32 523)	(32 409)
Pénzügyi bevételek	26	(2 187 232)	(1 346 208)
Pénzügyi költségek	27	497 636	289 383
Működő tőke változásai			
A készletek, vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	9	(3 185)	(422)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	16, 18	94 178	109 580
		(153 642)	155 543
Kapott kamatok	26	840 495	214 825
Kifizetett kamatok	27	(211 376)	(202 524)
Fizetett jövedelemadó	28	(29 501)	(21 336)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		445 976	146 508
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	3	(136 713)	(5 662)
Leányvállalatnak nyújtott kölcsönök csökkenése/(növekedése)	8	2 340 735	(1 117 568)
Leányvállalattól kapott kölcsönök növekedése/(csökkenése)	17	(641 796)	261 425
Leányvállalattól és közös vezetőségű vállalattól kapott osztalék	26	1 608 081	1 086 000
Leányvállalat akvizíciója	2.4.2.1	(3 506 647)	
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(336 340)	224 195
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Részvényopciók lehívásából származó bevétel		155 612	
Saját részvények vásárlása	13	(388 941)	(65 613)
Nem ellenőrző részesedések megszerzése	2.4.2.1	(123 356)	
Hitelfelvételből származó bevétel	5, 15	5 981 816	
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	0	(1 171 987)	(1 388 462)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		4 453 143	(1 454 075)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása		4 562 780	(1 083 372)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején		3 983 944	4 965 656
Árfolyam átváltási különbözeteik pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken		122 356	101 660
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén		8 669 080	3 983 944

A 9-65. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

Jelen beszámoló a Duna House Holding Nyrt. (a „Társaság”) egyedi pénzügyi kimutatásait tartalmazza 2022. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A Társaság Magyarországon Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye Magyarország 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. A Társaság 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. Leányvállalatain keresztül vezetői pozíciót tölt be Közép-Európa szolgáltató szektorában, elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítésének területén és Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban rendelkezik befektetésekkel.

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 2022. január 13-án zárta a HGroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlását további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call), amelyeknek köszönhetően 100%-ra nőhet a Duna House részesedése az olasz cégcsoportban. Az olasz felvásárlással kapcsolatos részletek a 2.4.2.1-es pontban találhatóak.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

A 2017. február 1-jén bejegyzett alaptőkeemelését követően a Duna House Holding Nyrt. legnagyobb részvényese a 77,72%-os tulajdoni hányaddal rendelkező Medasev Holding Kft. volt (1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., Cg.01-09-209753), amely 2022. szeptember 6-án szétvált a GD Holding Kft-re (1026 Budapest, Hidász utca 21. Fsz. 1. ajtó, Cg. 01-09-405548, végső tulajdonos Gay Dymisch) és a DDGroup Kft-re (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206., Cg. 01-09-405549, végső tulajdonos Doron Dymisch). A GD Holding Kft. és a DDGroup Kft. összehangoltan eljáró személyeknek minősülnek és a Csoport irányító részvényesei.

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2022. december 31-én	Tulajdoni hányad 2021. december 31-én
Medasev Holding Kft.	-	77,72%
GD Holding Kft.	39,17%	-
DDGroup Kft.	39,17%	-
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	7,60%	7,49%
Munkavállalók	2,13%	1,76%
Visszavásárolt saját részvény	2,16%	1,79%
Egyéb befektetők	9,76%	11,24%
Összesen	100%	100%

A Társaság operatív irányítását az Igazgatóság végzi, tagjai: Doron Dymisch (elnök), Gay Dymisch, Nagy Jenő (nem-operatív), Máté Ferenc, Schilling Dániel. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Felügyelő Bizottság látja el, tagjai: Redling Károly (elnök), Martin-Hajdu György, Nagy Kálmán.

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2023. április 6-án fogadta el. Az egyedi 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.

A 2000. évi C. törvényt („Számviteli törvény”) módosító a nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok egyedi beszámolási célokra történő hazai alkalmazásának bevezetéséhez kapcsolódó, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2015. évi CLXXVIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően 2017. január 1-től kezdődően a Társaság az egyedi pénzügyi kimutatásait is a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készíti.

ii) A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2022. december 31-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A egyedi 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.

A Társaság a pénzügyi kimutatásokat azon az alapon készítette el, hogy a vállalat folytatni fogja tevékenységét.

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

Az egyedi 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 tényezőtől 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 az egyedi pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen egyedi 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 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel a Társaság funkcionális beszámolási pénzneme a magyar forint.

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

A Társaság egyedi pénzügyi kimutatásai magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyamkülönbözeteket, 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 árfolyamon kerülnek átszámításra. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbözetei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

2.1.2 Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

A Társaság a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban az eszközöket és a kötelezettségeket rövid/hosszú lejáratú besorolás alapján mutatja be. Egy eszköz akkor rövid lejáratú, ha:

- Várhatóan a szokásos működési cikluson belül realizálódik, vagy eladásra vagy felhasználásra kerül,
- Elsősorban kereskedési céllal tartják,
- Várhatóan a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül realizálódik,

Vagy

- Pénzeszköz vagy pénzeszköz-egyenértékes, kivéve, ha a beszámolási időszakot követő legalább tizenkét hónapig nem cserélhető el vagy nem használható fel kötelezettség kiegyenlítésére.

Minden egyéb eszköz hosszú lejáratúnak minősül.

Egy kötelezettség akkor rövid lejáratú, ha:

- Várhatóan a szokásos működési cikluson belül kerül rendezésre,
- Azt elsősorban kereskedési céllal tartják,
- Azt a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül kell teljesíteni,

Vagy

- Nincs feltétel nélküli jog a kötelezettség kiegyenlítésének a beszámolási időszakot követő legalább tizenkét hónapig történő elhalasztására. A kötelezettség azon feltételei, amelyek a partner választása szerint a kötelezettség tőkeinstrumentumok kibocsátásával történő kiegyenlítését eredményezhetik, nem befolyásolják a kötelezettség besorolását.

A Csoport minden egyéb kötelezettséget hosszú lejáratúnak minősít.

A halasztott adókövetelések és -kötelezettségek a hosszú lejáratú eszközök és kötelezettségek közé kerülnek besorolásra.

2.1.3 Árbevétel

A Társaság a bevételeit az IFRS 15 "vevői szerződésekből származó bevételek" című standarddal összhangban számolja el. A Társaság meghatározóan holdingszolgáltatást (stratégia, menedzsment) és finanszírozást nyújt leányvállalatai számára.

A vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételeket akkor számolják el, amikor az áruk vagy szolgáltatások feletti ellenőrzés átkerül a vevőhöz, olyan összegben, amelyre a szolgáltatások másik fél általi nyújtására vonatkozó közvetítéséért várakozása szerint jogosultságot szerez.

A Társaság a bevételek elszámolásának ötlépcsős megközelítését alkalmazza az elszámolandó bevételek időzítésének és összegének meghatározására:

1. lépés: A vevővel kötött szerződés azonosítása,
2. lépés: A szerződésben szereplő teljesítési feltételek azonosítása,
3. lépés: Az üzleti ár meghatározása,
4. lépés: Az üzleti ár felosztása a szerződésben szereplő teljesítési feltételekre,
5. lépés: A bevétel elszámolása a teljesítési feltételek teljesítésekor.

Leányvállalatoknak nyújtott holdingszolgáltatás

A Társaság a leányvállalatoknak nyújtott holdingszolgáltatást folyamatosan nyújtja, az azzal kapcsolatos bevételeket pedig folyamatosan ismeri el.

2.1.4 Befektetések leányvállalatban

Befektetések leányvállalatban soron a Társaság az ellenőrzése alatt álló társaságokat mutatja ki. A leányvállalatok olyan gazdálkodó egységek, melyeket a Társaság ellenőriz. A Társaság akkor gyakorol ellenőrzést egy gazdálkodó egység felett, ha az egységben való részvételéből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a gazdálkodó egység felett gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat. Annak megállapítása, hogy a Társaság irányít-e egy másik gazdasági társaságot, vagy sem, a jelenleg gyakorolható, illetve átváltható potenciális szavazati jogok és azok hatásának figyelembevételével történik.

Általában feltételezhető, hogy a szavazati jogok többsége irányítást eredményez. E vélelem alátámasztása érdekében, és amikor a Társaság nem rendelkezik az adott gazdasági egység szavazati vagy hasonló

jogainak többségével, a Társaság minden releváns tényt és körülményt figyelembe vesz annak megítélése során, hogy rendelkezik-e hatalommal a gazdálkodó egység felett, beleértve a következőket:

- A gazdálkodó egység egyéb tulajdonosaival kötött szerződéses megállapodás(oka)t,
- Egyéb szerződéses megállapodásokból eredő jogokat,
- A Társaság szavazati jogai és potenciális szavazati jogai.

A Társaság bekerülési érték alapon tartja nyilván a leányvállalatokban tett befektetéseket.

A Társaság a kezdeti megjelenítést követően a leányvállalatokban tett befektetéseket a halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken értékeli, az értékvesztés szükségességét évente vizsgálja.

2.1.5 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. Az ingatlanok, gépek és berendezések valamely tételét bármely halmozott értékcsökkenéssel és bármely halmozott értékvesztés miatti veszteségekkel csökkentett bekerülési értéken tartja nyilván a Társaság.

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 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.

2.1.6 Értékvesztés

A Társaság minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Társaság 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 Társaság az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Társaság a szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

2.1.7 Immateriális javak

Az egyedileg beszerezett immateriális javak beszerzési áron 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 íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

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

2.1.8 Készletek

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

2.1.9 Követelések

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

A vevőkövetelések és szerződéses eszközök esetében a Társaság egyszerűsített megközelítést alkalmaz az ECL-ek kiszámításakor. A Társaság nem követi nyomon a hitelkockázat változásait, hanem minden egyes beszámolási fordulónapon a várható hitelezési veszteség élettartamán alapuló veszteségtartalékot számol el. A Társaság egy értékvesztési mátrixot hozott létre, amely a múltbeli hitelezési veszteségek tapasztalatán alapul, és amelyet az adósokra és a gazdasági környezetre jellemző előretékinthető tényezőkkel korrigált.

2.1.10 Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

A Társaság a befektetett eszközöket akkor sorolja értékesítésre tartottnak, ha azok könyv szerinti értéke elsősorban értékesítési tranzakció révén fog megtérülni, nem pedig a folyamatos használat révén. Az értékesítésre tartottnak minősített befektetett eszközöket a könyv szerinti érték és az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték közül az alacsonyabbikon értékeli. Az értékesítés költségei az eszköz elidegenítéséhez közvetlenül kapcsolódó járulékos költségek, kivéve a pénzügyi költségeket és a nyereségadó-ráfordítást.

Az értékesítésre tartottá minősítés feltételei csak akkor tekinthetők teljesítettnek, ha az értékesítés nagyon valószínű, és az eszköz vagy az elidegenítési csoport jelenlegi állapotában azonnal értékesíthető. Az értékesítés befejezéséhez szükséges intézkedéseknek azt kell jelezniük, hogy nem valószínű, hogy az értékesítéssel kapcsolatban jelentős változásokra kerül sor, vagy hogy az értékesítésre vonatkozó döntést visszavonják. A vezetésnek elkötelezettnek kell lennie az eszköz értékesítésének terve mellett, és az értékesítésnek a besorolás időpontjától számított egy éven belül várhatóan be kell fejeződnie.

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális javak nem kerülnek sem értékcsökkenési leírásra, sem amortizációra, ha azokat értékesítésre tartottnak minősítették.

Az értékesítésre tartottnak minősített eszközök és kötelezettségek a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban elkülönítetten, rövid lejáratú tételként kerülnek bemutatásra. A további közzétételeket a 10. megjegyzés tartalmazza

2.1.11 Pénzügyi instrumentumok

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

- Amortizált bekerülési érték - cél - a szerződéses cash flow-k beszédése, ami kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetéseivel kapcsolódó cash-flow-kat tartalmazza.
- Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben - tartás célja - amely szerződéses cash flow-k beszédésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetéseit.
- 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 kamatbevétel, 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.

Erdeménnyel szemben valós értéken értékelt

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

Valós értéken történő értékelés

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

A pénzügyi instrumentumok kivezetése

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

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

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

2.1.12 Céltartalékok

A Társaság céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Társaságnak 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 kötelelmet 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 kötelek céltartalékként vannak kimutatva. A Társaság akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Társaság 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 Jövedelemadók

A 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 jövedelemadó-fizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz. A Társaság a látványsporatra fizetett támogatás összegét is a társasági adó sorra sorolja be, mivel ezt tartalmában jövedelemadónak ítéli meg.

A Társaság 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 Társaságnak 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 Társaság a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Halasztott adót nem számolunk el abban az esetben, ha egy eszközt vagy kötelezettséget először ismerünk el a könyvekben egy olyan – nem akvizíciós – tranzakció keretében, amely nincs hatással sem a számviteli, sem az adózandó eredményre.

Minden mérleg fordulónapon a Társaság 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 Társaság halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

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

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

2.1.14 Lízings

A Társaság a szerződés megkötésekor értékeli, hogy egy szerződés lízing-e, vagy tartalmaz-e lízing elemet. Azaz, ha a szerződés egy azonosított eszköz használatának ellenőrzésére vonatkozó jogot ad át egy bizonyos időtartamra, ellenérték fejében.

A Társaság mint lízingbevevő

A Társaság egységes megjelenítési és értékelési megközelítést alkalmaz minden lízingre, kivéve a rövid távú lízingeket és a kis értékű eszközök lízingjét. A Társaság lízingkötelezettségeket jelenít meg a lízingfizetések teljesítésére, valamint az alapul szolgáló eszközök használatának jogát megtestesítő, használathoz való jogot.

i) Használati jog eszközök

A Társaság a használati joghoz kapcsolódó eszközöket a lízing kezdőnapján (azaz azon a napon, amikor az alapul szolgáló eszköz használatba vehető) jeleníti meg. A használati joggal rendelkező eszközöket bekerülési értéken értékelik, csökkentve a halmozott értékcsökkenéssel és az értékvesztés miatti veszteségekkel, és módosítva a lízingkötelezettségek átértékelésével. A használati joggal rendelkező eszközök bekerülési értéke tartalmazza a kimutatott lízingkötelezettségek összegét, a felmerült kezdeti közvetlen költségeket, valamint a lízing kezdetének időpontjában vagy azt megelőzően teljesített lízingfizetéseket, csökkentve a kapott lízingösztönzőkkel. A használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése lineárisan történik a lízing futamideje és a becsült hasznos élettartamok közül a rövidebb időtartam alatt. Az eszközök hasznos élettartama:

- Ingatlanok és gépek 3-20 év
- Gépjárművek és egyéb berendezések 3-5 év

Ha a lízingelt eszköz tulajdonjoga a lízing futamidejének végén a Társaságra száll át, vagy a költség egy vételi opció gyakorlását tükrözi, az értékcsökkenés kiszámítása az eszköz becsült hasznos élettartama alapján történik.

A használati joggal rendelkező eszközökre is vonatkozik az értékvesztés. Lásd a nem pénzügyi eszközök értékvesztése című fejezet számviteli politikáját.

ii) Lízingkötelezettségek

A lízing kezdetekor a Társaság a lízingkötelezettségeket a lízing futamideje alatt teljesítendő lízingfizetések jelenértékén értékelve jeleníti meg. A lízingfizetések magukban foglalják a fix kifizetéseket (beleértve a lényegében fix kifizetéseket is, de csökkentve a lízingösztönzőkkel), a változó lízingfizetéseket, amelyek egy index vagy egy kamatláb függvényei, valamint a maradványérték-garanciák alapján várhatóan fizetendő összegeket. A lízingfizetések tartalmazzák továbbá a Társaság által ésszerűen biztosan lehívható vételi opció lehívási árát, valamint a lízing felmondásáért fizetendő büntetések kifizetését, amennyiben a lízing futamideje azt tükrözi, hogy a Társaság él a felmondási opcióval.

A változó lízingdíjakat, amelyek nem függenek egy indextől vagy kamatlábtól, abban az időszakban számolják el ráfordításként (kivéve, ha azok készletek előállításához merülnek fel), amelyben a kifizetést kiváltó esemény vagy feltétel bekövetkezik.

A lízingfizetések jelenértékének kiszámításakor a Társaság a lízing kezdetekor érvényes kamatlábat használja, mivel a lízingben rejlő kamatláb nem könnyen meghatározható. A kezdőnapot követően a lízingkötelezettségek összegét növelik a kamatok felhalmozódásának tükrözése érdekében, és csökkentik a lízingfizetések összegét. Ezen túlmenően a lízingkötelezettségek könyv szerinti értékét újra kell értékelni, ha módosításra kerül sor, ha a lízing futamideje megváltozik, ha a lízingfizetések megváltoznak (pl. a jövőbeni kifizetések változása, amely az ilyen lízingfizetések meghatározásához használt index vagy kamatláb változásából ered), vagy ha a mögöttes eszköz megvásárlására vonatkozó opció értékelésében változás következik be. A Társaság lízingkötelezettségeit lejárat szerint megbontva „Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek” és „Rövid lejáratú lízingkötelezettségek” sorokon mutatja be pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában.

iii) Rövid távú lízingek és kis értékű eszközök lízingje

A Társaság a gépek és berendezések rövid távú lízingjeire (azaz azokra a lízingekre, amelyek lízingjének időtartama a kezdő naptól számított 12 hónap vagy annál rövidebb, és nem tartalmaznak vételi opciót) a rövid távú lízingek megjelenítésére vonatkozó mentességet alkalmazza. A kis értékű eszközök lízingjének megjelenítési mentességét alkalmazza az alacsony értékűnek minősülő, 1,5 millió Ft alatti irodai

berendezések lízingjére is. A rövid távú lízingek és a kis értékű eszközök lízingje esetén a lízingdíjakat a lízing futamideje alatt lineárisan, ráfordításként számolják el.

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.

2.1.15 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása a Társaság konszolidált eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembe vételével történik. Az IAS 33 standard 4. bekezdésével összhangban a Társaság egyedi EPS információkat nem tesz közzé.

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.

2.1.16 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.17 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.18 Osztalék

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

2.1.19 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.

2.1.20 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.

2.1.21 Részvényjuttatások, opciós programok

A Társaság a cégcsoport bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. A juttatási programok részletes bemutatása a 13. pontban 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 Társaság ténylegesen megszolgált tőkeinstrumentumokra vonatkozó becslése alapján. A Társaság minden beszámolási időszak végén felülvizsgálja az arra vonatkozó becslést, hogy várhatóan hány részvény kerül megszolgálásra a nem piaci megszolgálati feltételek alapján. A Társaság a becslésben bekövetkező változást az eredménykimutatásban a tőkével szemben számolja el.

2.1.22 Pénz és pénzeszköz egyenértékesek

A pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban szereplő Pénz és pénzeszköz egyenértékesek a bankoknál és a pénztárban lévő készpénzeket, valamint a rövid lejáratú, három hónapos vagy annál rövidebb lejáratú, magas likviditású betéteket tartalmazzák, amelyek könnyen átválthatók ismert összegű készpénzre, és amelyek értékváltozásának kockázata elhanyagolható.

A cash flow-ra vonatkozó kimutatás alkalmazásában a Pénz és pénzeszköz egyenértékesek a fentiekben meghatározott készpénzből és rövid lejáratú betétekből állnak, a fennálló folyószámlahitelek nélkül, mivel ezek a Társaság pénzgazdálkodásának szerves részét képezik. A Társaság indirekt cash flow-ra vonatkozó kimutatást készít, a működési tevékenységből származó cash flow a nettó eredménnyel kezdődik, majd a nettó eredménynek a működési tevékenységből származó cash flow-val való egyeztetéséhez szükséges korrekciókat mutatja be.

2.1.23 Elkülönített pénzeszközök

A Társaság 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 Társaság 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 Társaság a 2022. december 31-én hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

2.2.1 A Társaság által alkalmazott, 2022. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok:

Az alkalmazott számviteli politikák összhangban vannak az előző pénzügyi év számviteli politikáival, kivéve az alábbi IFRS módosításokat, melyeket a Társaság 2022. január 1-étől alkalmaz:

- **IFRS 3 Üzleti kombinációk; IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések; IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések; valamint az 2018-2020 Éves Felülvizsgálat (Módosítások)**

A módosítások a 2022. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. Az IASB az IFRS standardok szűkkörű módosításait a következőképpen bocsátotta ki:

- **IFRS 3 Üzleti kombinációk (Módosítások)** az IFRS 3 standardban az *IASB Pénzügyi beszámolás fogalmi keretelvei* korábbi verziójára való hivatkozást aktualizálja a 2018-ban kiadott jelenlegi verzióra anélkül, hogy jelentősen változtatna az üzleti kombinációkra vonatkozó számviteli követelményeken.
- **IAS 16 Ingatlanok, gépek és berendezések (Módosítások)** megtiltja, hogy a társaság az ingatlanok, gépek és berendezések bekerülési értékéből levonja az olyan termékek értékesítéséből származó bevételt, amelyek közvetlenül annak tulajdoníthatók, hogy az eszköz az ahhoz szükséges helyre és állapotba került, hogy képes legyen a vezetés szándékainak megfelelő működésképp. Ehelyett a vállalat az ilyen értékesítési bevételeket és a kapcsolódó költségeket az eredményben számolja el.
- **IAS 37 Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő eszközök (Módosítások)** meghatározza, hogy a társaság mely költségeket veheti figyelembe a szerződés teljesítési költségeinek meghatározásakor annak értékelése céljából, hogy egy szerződés hátrányos-e. A módosítások tisztázzák, hogy az áruk vagy szolgáltatások nyújtására vonatkozó szerződéshez közvetlenül kapcsolódó költségek magukban foglalják mind a járulékos költségeket, mind a szerződéses tevékenységekhez közvetlenül kapcsolódó költségek felosztását.
- **A 2018-2020-as Éves Felülvizsgálat** kisebb módosításokat tesznek az **IFRS 1 Nemzetközi Számviteli Standardok első alkalmazása, IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok, IAS 41 Mezőgazdaság** és az illusztratív példák az **IFRS 16 Lízings** standardhoz kapcsolódóan.

A módosításoknak nem volt a hatása a Társaság pénzügyi beszámolójára.

2.2.2 Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok

- **IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása és IFRS Gyakorlati állásfoglalás 2: Számviteli politikák közzététele (Módosítások)**

A módosítások a 2023. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások útmutatást adnak a számviteli politika közzétételeihez kapcsolódó lényegességi megítélések alkalmazásáról. Az IAS 1 módosításai a „jelentős” (significant) számviteli politikák közzétételeire vonatkozó követelményt a „lényeges” (material) számviteli politikák közzétételeire vonatkozó követelménnyel helyettesítik. Az IFRS Gyakorlati állásfoglalás útmutatással és szemléltető példákkal is kiegészül, hogy segítse a lényegesség fogalmának alkalmazását a számviteli politika közzétételeivel kapcsolatos döntések meghozatalakor.

A módosításoknak várhatóan nem lesz hatása a Társaság pénzügyi beszámolójára.

- **IAS 8 Számviteli politika, a számviteli becslések változásai és hibák: Számviteli becslések meghatározása (Módosítások)**

A módosítások a 2023. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, és a számviteli politikában és a számviteli becslésekben bekövetkező változásokra vonatkoznak, amelyek az adott időszak kezdetén vagy azt követően következnek be. A módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások egy új fogalmat vezetnek be a számviteli becslésekre, amelyeket a pénzügyi kimutatásokban szereplő olyan monetáris összegként határoznak meg, amelyek az értékelés bizonytalanságának vannak kitéve, ha nem a korábbi időszaki hiba javításából származnak. A módosítások azt is tisztázzák, hogy mit jelentenek a számviteli becslések változásai, és hogy ezek miben különböznek a számviteli politikai változásaitól és a hibák javításától.

A módosításoknak várhatóan nem lesz hatása a Társaság pénzügyi beszámolójára.

- **IAS 12 Jövedelemadók: Egyetlen tranzakció kapcsán keletkező halasztott adó követelés és kötelezettség kezelése (Módosítások)**

A módosítások a 2023. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások szűkítik az IAS 12 szerinti kezdeti megjelenítésre vonatkozó kivétel hatályát, és meghatározzák, hogy a társaságoknak hogyan kell elszámolniuk az egyetlen tranzakcióból származó eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adót, mint például a lízingek és a leszerelési kötelezettségek. A módosítások tisztázzák, hogy amennyiben a kötelezettséget rendező kifizetések adózási szempontból levonhatók, a vonatkozó adójogszabályok figyelembevételével megítélés kérdése, hogy az ilyen levonások adózási szempontból a kötelezettséghez vagy a kapcsolódó eszközkomponenshez rendelhetők-e hozzá. A módosítások értelmében a kezdeti megjelenítésre vonatkozó kivétel nem vonatkozik azokra az ügyletekre, amelyek a kezdeti megjelenítéskor azonos adóköteles és levonható átmeneti különbözeteket eredményeznek. Csak akkor alkalmazandó, ha a lízingkövetelés és lízingkötelezettség (vagy leszerelési kötelezettség és leszerelési eszköz komponens) megjelenítéséből olyan adóköteles és levonható átmeneti különbözetek keletkeznek, amelyek nem egyenlőek.

A módosításoknak várhatóan nem lesz hatása a Társaság pénzügyi beszámolójára.

- **IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: A kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolása (Módosítások)**

A módosítások a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett, és az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen kell alkalmazni. A módosítások célja az IAS 1 standardban szereplő, a kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúvá minősítésére vonatkozó elvek tisztázása. A módosítások tisztázzák a teljesítés elhalasztására vonatkozó jog jelentését, azt a követelményt, hogy e jognak a beszámolási időszak végén fenn kell állnia, hogy a vezetés szándéka nem befolyásolja a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást, hogy a partner olyan opciói, amelyek a gazdálkodó egység saját tőkeinstrumentumainak átruházásával történő teljesítést eredményezhetnek, nem befolyásolják a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást. A módosítások azt is meghatározzák, hogy csak azok a kovenánsok befolyásolják a kötelezettség besorolását, amelyeknek a gazdálkodó egységnek a fordulónapon vagy azt megelőzően kell megfelelnie. További közzétételek szükségesek az olyan hitelszerződésekből eredő hosszú lejáratú kötelezettségek esetében is, amelyek a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül teljesítendő kovenánsnak vannak alárendelve. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

A módosításoknak várhatóan nem lesz hatása a Társaság pénzügyi beszámolójára.

- **IFRS 16 Lízingek: Lízingkötelezettség a Visszlízing ügyletekben (Módosítások)**

A módosítások a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások célja, hogy fejlessze azokat a követelményeket, amelyeket az eladó-lízingbevevő alkalmaz a lízingkötelezettség értékelésekor egy visszlízing ügylet során az IFRS 16 szerint, ugyanakkor nem változtatja meg a visszlízing ügyletekhez nem kapcsolódó lízingek elszámolását. Az eladó-lízingbevevő úgy határozza meg a „lízingdíjakat” vagy a „felülvizsgált lízingdíjakat”, hogy az eladó-lízingbevevő ne számolja el a nyereség vagy veszteség azon részét, amely az általa megtartott használati joghoz kapcsolódik. Ezeknek a követelményeknek az alkalmazása nem akadályozza meg az eladó-lízingbevevőt abban, hogy a lízingszerződés részleges vagy teljes megszűnésével kapcsolatos nyereséget vagy veszteséget az eredményben számolja el. Az eladó-lízingbevevő az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen alkalmazza a módosítást a kezdeti alkalmazás időpontja után kötött visszlízing ügyletekre, ami annak a beszámolási időszaknak a kezdete, amelyben a gazdálkodó egység először alkalmazta az IFRS 16 standardot. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

A módosításoknak várhatóan nem lesz hatása a Társaság pénzügyi beszámolójára.

- **Módosítás az IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások és az IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések standardban: Befektető és annak társult vagy közös vállalkozása közötti eszközök értékesítése vagy átadása**

A módosítások az IFRS 10 és az IAS 28 előírásai közötti, a befektető és annak társult vagy közös vállalkozása közötti eszközértékesítéssel vagy átadással kapcsolatos ismert ellentmondást kezelik. A módosítások fő következménye, hogy a teljes nyereséget vagy veszteséget el kell számolni, ha egy ügylet egy üzleti tevékenységet érint (függetlenül attól, hogy az egy leányvállalatban van-e vagy sem). Részleges nyereség vagy veszteség kerül elszámolásra, ha egy ügylet olyan eszközöket érint, amelyek nem képeznek üzleti tevékenységet, még akkor is, ha ezek az eszközök egy leányvállalatban vannak. 2015 decemberében az IASB határozatlan időre elhalasztotta e módosítás hatálybalépésének időpontját a tőkemódszerrel kapcsolatos kutatási projekt eredményéig. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

A módosításoknak várhatóan nem lesz hatása a Társaság pénzügyi beszámolójára.

2.3 Bizonytalansági tényezők

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

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

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

2.3.1 Leányvállalatokban fennálló részesedések értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.4. pontjában leírtaknak megfelelően a Társaság évente teszteli, hogy a leányvállalatokban, mint pénztermelő egységekben fennálló részesedések tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. 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 Társaság 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 fizetéseképtelenség („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 szerződésestől (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 visszairása az egyéb bevételek között kerül kimutatásra.

2.3.3 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. Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök értékcsökkenését a Társaság a Konszolidált eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás „Értékcsökkenés és amortizáció” során mutatja ki.

2.3.4 Halasztott vételár kötelezettség

A Társaság felvásárlási megállapodásai részeként bizonyos feltételek teljesülése esetén halasztott vételárat, illetve további részesedések megszerzésére vonatkozóan opciós vételárat fizethet. A Társaság e fizetési kötelezettségeket valós értéken tartja nyilván és évente felülvizsgálja. A valós érték meghatározásához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a kifizetés várható összegét és időpontját, valamint a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.4 A Társaság leányvállalatai, közös vezetőségű vállalkozásai, társult vállalkozásai

Cégnév	Cím	2022.12.31	2021.12.31
<u>Duna House Holding Nyrt. közvetlen leányvállalatai</u>			
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Credipass Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékcsemlő 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%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	-
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise 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)	71%	0%
<u>Metrohouse Franchise S.A. leányvállalatai</u>			
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass 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%
<u>MyCity Residential Development Kft. leányvállalatai</u>			
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%
<u>Közös vezetőségű vállalkozásként</u>			
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%
<u>Duna House Franchise s.r.o. leányvállalatai</u>			
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%
<u>HGroup S.p.A. leányvállalatai</u>			
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	67%	0%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	71%	0%
Realizza S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	58%	0%
Relabora S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	53%	0%

Az Impact Alapkezelő Zrt-ben meglévő részesedését „Értékesítésre tartott eszköz”-ként tartja nyilván a Társaság 2022-ben (10. fejezet).

A Társaság leányvállalatai az alábbi cégekkel bővültek 2021. évben:

- a) A Metrohouse Franchise S.A. leányvállalatot alapított Lengyelországban 2021. folyamán Primse.com Sp.z.o.o néven. Az új társaság ingatlanfejlesztők számára nyújt értékesítési szolgáltatást.
- b) A Pusztakúti 12. Kft leányvállalatot alapított Magyarországon 2021. márciusában MyCity Panoráma Kft. néven. Az új társaság a MyCity Panoráma projekt fejlesztését fogja végezni.

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,
 - Medioinsurance 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 74,0%), amely elsődlegesen számítógépes programozással foglalkozik.
- b) A Társaság leányvállalatot alapított Lengyelországban 2022. decemberében Credipass Polska S.A. néven. Az új társaság hitel-, és biztosításközvetítői tevékenységet fog végezni.

2.4.1 A Társaság leányvállalatainak, közös vezetésű vállalkozásainak, társult vállalkozásainak 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 ügyintézését. Szolgáltatásai az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek jutalék formájában díjazták.

2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

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

2.4.1.5 DH Projekt Kft.

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

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

2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.

A Duna House Értékbecslő Kft. 2009-ben alakult vállalkozás, mely a pénzintézetek 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. A társaságnak jelenleg nincs tevékenysége.

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. Az Alapkezelő 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 projektcég 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 projektcég célja a Budapest, III. kerületben a Hunor utca és a Vörösvári út által határolt területen 105 lakásos lakópark létesítése MyCity Residence néven.

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 tulajdonrészű 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

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 rendelkeznek. 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 2022. 01. 13-án	Duna House Csoport részesedése 2022. 12. 31-én
Hgroup S.p.A.	-	70,0%	71,1%
Credipass S.r.l.	95%	66,3%	67,4%
Medioninsurance S.r.l.	100%	70,0%	71,1%
Realizza S.r.l.	82%	57,4%	58,3%
Relabora S.r.l.	74%	51,8%	52,6%

2.4.2 Tárgyévben végrehajtott akvizíciók

2.4.2.1 Hgroup S.p.A.

A Duna House Holding Nyrt. 2021. december 10-én kötelező érvényű Befektetői Szerződést kötött az olaszországi Bergamo székhelyű Hgroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlására. A Hgroup S.p.A. több társaságban részesedéssel rendelkező holdingtársaság (a Hgroup Csoportot 2.4.1.19. fejezet mutatja be.)

A Befektetési Szerződés a negyedéves pénzügyi tervek teljesülésének ideje alatti időszakra vonatkozóan közös irányítási kikötéseket tartalmazott: a Társaság és a Hgroup menedzsmentjével azonos eladók közös döntése kellett a fő üzletpolitikai kérdésekben. A 30%-os kisebbségi tulajdonosok a Hgroup irányítására vonatkozó extra kontroll jogukat 2022. március 31-el elvesztették, így

- i) 2022.01.13 és 2022.03.31. között közös vezetésű vállalkozásként,
- ii) 2022.04.01-től kezdődően leányvállalatként jeleníti meg a Társaság a Hgroup-ban eszközölt befektetést.

Tranzakció jellege	Akvizíció
Megszerzés dátuma	2022.04.01
Részesedés mértéke	70.00% (2022.12.06-tól 71.14%)

Az akvizíció során átadott ellenérték összegzése:

Vételár megbontása	
Készpénzben fizetett ellenérték	3 019 435
Halasztott vételár (earn-out)	3 800 802
Teljes vételár	6 820 237

A Társaság az akvizíció cash flow-inak (pénzáramainak) elemzését az alábbiakban összegzi:

Kézpénzben fizetett ellenérték	(3 019 435)
Az akvizíció tranzakciós költségei	(125 860)
A leányvállalattal megszerzett nettó pénzeszköz	690 258
Akvizíció nettó cash-flow-ja	(2 455 036)

Az akvizíció tranzakciós költségei (átvilágítási és jogi költségek, finders fee) összesen 125 860 ezer Ft-ot tettek ki, melyek a felmerülésük pillanatában az eredmény terhére kerültek elszámolásra ráfordításként.

A Társaság vételi opcióval rendelkezik a nem ellenőrző részesedésekre vonatkozóan, azok tulajdonosai pedig eladási opcióval rendelkeznek a Társasággal szemben.

Halasztott vételár (earn-out) értékének bemutatása

Az eladók további earn out-ra jogosultak 2023. jún. 30-án, 2024. jún 30-án és 2025. jún. 30-án a megelőző üzleti év konszolidált módosított EBITDA-ja alapján. Az earn out kifizetések összegét jelentős bizonytalanság övezi, mivel azok közvetlenül a Hgroup csoport valós jövőbeni EBITDA teljesítményétől függenek. A Társaság menedzsmentje minden üzleti év zárásakor felülvizsgálja a halasztott vételár számításához használt feltételezéseket a Hgroup csoport üzleti tervét alapul véve. A várható earn out kifizetések részleteit alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	2022	2023	2024
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	6 249	6 471	7 171
- Módosítások (24% adó)	-1 500	-1 553	-1 721
Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA	4 749	4 918	5 450
EV/EBITDA szorzó	10,0x	10,0x	10,0x
Várható Cégérték	47 492	49 181	54 496
- Nettó hitelállomány	-6 835	-6 835	-6 835
Várható Saját tőke érték	40 657	42 346	47 661
	8,40%	8,40%	8,40%
Várható Earn out	3 415	3 557	4 003

A Társaság menedzsmentje figyelembe vette, hogy az egyes earn-out időszakok utáni kifizetések várhatóan a következő év közepén történnek és 7,2%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow-k jelenértékét.

A Társaság egyedi megállapodásokat kötött 2022. december folyamán összesen 1,14% tulajdoni hányaddal rendelkező kisebbségi tulajdonosokkal, amely megállapodások a halasztott kifizetéseket is érintették és pénzügyileg is teljesült 2022. során. A várható earn-out kifizetések jelenértéke e megállapodásokat átértékelési hatásait figyelembe véve 9 496 071 euró, 3 800 802 ezer Ft volt 2022. december 31-én.

Opciók vételár értékének bemutatása

A nem ellenőrző részvénycsomagokra a Társaság vételi opcióval, a korábbi tulajdonosok pedig eladási opcióval rendelkeznek. A Társaság vételi opciója 2025. július 1-től 2028. július 1-ig, az eladók eladási opciója több részletben 2026. július 1. 2028. június 30. között hívható le. Az opciók vételár formulája az alábbi: vonatkozó tulajdonrész %-a * (10.5 * konszolidált korrigált EBITDA az opciók vételár kifizetését

megelőző két év átlaga alapján *mínusz* nettó hitel). A Társaság azzal a feltételezéssel élt, hogy az opciók átlagosan 2027. év közepén kerülnek gyakorlásra.

Az opciós kifizetések várható összegét jelentős bizonytalanság övezi, mivel azok közvetlenül a Hgroup csoport valós jövőbeni EBITDA teljesítményétől függenek. A Társaság menedzsmentje minden üzleti év zárásakor felülvizsgálja az opciós kifizetések számításához használt feltételezéseket a Hgroup csoport üzleti tervét alapul véve.

A várható opciós kifizetések részleteit alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	2022	2023	2024	2025	2026	Átlag
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	6 249	6 471	7 171	7 314	7 460	7 387
- Módosítások (24% adó)	-1 500	-1 553	-1 721	-1 755	-1 790	-1 773
Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA	4 749	4 918	5 450	5 559	5 670	5 614
<i>EV/EBITDA szorzó</i>						10,5x
Várható Cégmenték						58 949
- Nettó hitelállomány						0
Várható Saját tőke érték						58 949
x 70% x 12% = 8,4%						30,00%
Várható opciós kifizetés						17 685

A Társaság menedzsmentje figyelembe vette, hogy az opciós vételár kifizetése várhatóan 2027. júniusában fog megtörténni és 7,2%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow jelenértékét. A Társaság egyedi megállapodásokat kötött 2022. december folyamán összesen 1,14% tulajdoni hányaddal rendelkező kisebbségi tulajdonosokkal, amely megállapodások az opciós kifizetéseket is érintették és pénzügyileg is teljesültek 2022. során. A várható opciós kifizetések jelenértéke e megállapodásokat is figyelembe véve 12 455 776 euró, 4 985 424 ezer Ft volt 2022. december 31-én. A Társaság nem szerepelteti egyedi pénzügyi kimutatásaiban az opciós kifizetések várható értékét.

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Összesen
Bruttó érték			
2020. december 31-én	409	11 553	11 962
Beszerzés	0	5 662	5 662
Csökkenés	0	(3 000)	(3 000)
2021. december 31-én	409	14 215	14 624
Beszerzés	0	136 713	136 713
Csökkenés	0	(199)	(199)
2022. december 31-én	409	150 729	151 138
Értékcsökkenés és értékvesztés			
2020. december 31-én	(158)	(10 795)	(10 953)
Éves értékcsökkenés	(28)	(842)	(870)
2021. december 31-én	(186)	(11 637)	(11 823)
Éves értékcsökkenés	(27)	(4 858)	(4 885)
2022. december 31-én	(213)	(16 495)	(16 708)
Nettó könyv szerinti érték			
2022. december 31-én	196	134 234	134 430
2021. december 31-én	223	2 578	2 801
2020. december 31-én	251	758	1 009

A Társaság 2022. során 4 gépjárművet vásárolt összesen 133 079 eFt értékben, amelyekhez összesen 68 944 eFt banki finanszírozást vett igénybe lásd 5. pontot.

4. Immateriális javak

Bruttó érték	Immateriális eszközök
2020. december 31-én	4 279
Beszerzés	120
2021. december 31-én	4 399
Beszerzés	167
2022. december 31-én	4 566
Értékcsökkenés és értékvesztés	
2020. december 31-én	(3 463)
Éves értékcsökkenés	(187)
2021. december 31-én	(3 650)
Éves értékcsökkenés	(205)
2022. december 31-én	(3 855)
Nettó könyv szerinti érték	
2022. december 31-én	711
2021. december 31-én	749
2020. december 31-én	816

A Társaságnál 2022. és 2021. során nem voltak jelentős immateriális eszköz mozgások.

5. Lízingek

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

Eszközhasználati jog	2022.12.31	2021.12.31
Ingatlanok		
Gépek és berendezések	244	1 220
	244	1 220
Egyéb járművek	133 079	0
Lízing kötelezettség		
1 éven belüli	6 998	0
1-5 év közötti	62 042	1 224
5 éven túli		
	69 040	1 224
Eszközhasználati jog értékcsökkenés	(976)	(11 544)
Kamatráfordítás	(29)	(257)
	(1 005)	(11 801)

A Társaság lízingkötelezettségek között mutatja ki a pénzügyi lízing keretében finanszírozott egyéb járművekhez kapcsolódó lízingkötelezettségeket.

6. Befektetések leányvállalatban

A Társaságnak évente tesztelnie kell, hogy a leányvállalati befektetéseket érte-e bármilyen értékvesztés. A megtérülő értéket használati érték számítások alapján határozza meg a Társaság. A módszer megköveteli a jövőbeni cash flow-k becslését és a diszkontráták meghatározását a cash flow-k jelenértékének kiszámításához. A Társaság 9,8%-os súlyozott átlagos tőkeköltséget használt a cash flow-k diszkontálásához.

	2022	2021
	dec. 31.	dec. 31.
Hgroup S.p.a.	6 820 237	
Metro House Franchise S.A	863 464	863 464
MyCity Residential Development Kft.	302 040	302 040
Home Line Center Kft.	252 000	252 000
GDD Commercial Kft.	219 500	219 500
REIF 2000 Kft.	42 600	42 600
Home Management Kft.	21 500	21 500
Hitelcentrum Kft.	14 650	14 650
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	13 800	13 800
Duna House Franchise s.r.o.	10 000	10 000
Credipass Polska S.A.	8 814	
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	5 000	5 000
Duna House Franchise Kft.	5 000	5 000
Energetikai Tanusítvány Kft.	3 000	3 000
Impact Asset Management Alapkezelő Zrt.	-	112 446
Befektetések leányvállalatban összesen:	8 581 605	1 865 000

A Társaság 2022. január 13-án 70%-os tulajdonrészt szerzett a Hgroup Spa. olasz hitelközvetítő cégcsoportban. A tranzakció részleteit a 2.4.2.1. fejezet mutatja be.

A Társaság igazgatósága elvégezte leányvállalatok kapcsán a Társaság mérlegében kimutatott befektetések értékállóságának tesztjét. Az érintett társaságok profittermelő képessége alapján nem volt szükség értékvesztés elszámolására.

Az igazgatóság döntött továbbá az Impact Alapkezelő Zrt. értékesítéséről, mivel a nyilvános nyíltvégű ingatlanalapokat hátrányosan érintő visszaváltási szabályok miatt folyamatos csökkent az által kezelt alap nettó eszközértéke. Az Impact Alapkezelő Zrt-ben megvalósult befektetést (2022. év végén 142 446 eFt) értékesítésre tartott eszközzé sorolta át a Csoport.

7. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Társaság 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 Társaság. A felmerülő halasztott adót a Társaság 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.

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

8. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A Társaság kapcsolt felei magánszemélyek vagy gazdálkodó egységek lehetnek, akik kapcsolt viszonyban állnak a Társasággal.

Magánszemély vagy annak közeli hozzátartozója esetében Társasággal szemben kapcsolt viszony akkor áll fent amennyiben a magánszemély:

- ellenőrzést, közös ellenőrzést gyakorol, vagy
- jelentős befolyással rendelkezik a Társaság felett;
- kulcspozícióban lévő vezető a beszámolót készítő gazdálkodó egységnél vagy annak egy anyavállalatánál.

A gazdálkodó egység kapcsolt viszonyban áll a beszámolót készítő gazdálkodó egységgel, ha a következő feltételek közül bármelyik teljesül:

- A gazdálkodó egység és a beszámolót készítő gazdálkodó egység ugyanazon csoport tagja (tehát minden egyes anyavállalat, leányvállalat és társleányvállalat kapcsolt viszonyban áll egymással).
- Az egyik gazdálkodó egység a másik gazdálkodó egység társult vállalkozása vagy közös vállalkozása (vagy olyan csoport tagjának társult vállalkozása vagy közös vállalkozása, amelynek a másik gazdálkodó egység is tagja).
- Mindkét gazdálkodó egység ugyanazon harmadik fél közös vállalkozása.
- Az egyik gazdálkodó egység egy harmadik gazdálkodó egység közös vállalkozása, a másik gazdálkodó egység pedig a harmadik gazdálkodó egység társult vállalkozása.
- A gazdálkodó egység munkaviszony megszűnése utáni juttatási programot biztosít a beszámolót készítő gazdálkodó egység munkavállalói vagy a beszámolót készítő gazdálkodó egységgel kapcsolt viszonyban álló gazdálkodó egység munkavállalói részére. Ha a beszámolót készítő gazdálkodó egység maga biztosítja az ilyen programot, akkor a szponzoráló munkáltatók szintén kapcsolt viszonyban állnak a beszámolót készítő gazdálkodó egységgel.
- A gazdálkodó egység egy a Társasággal kapcsolt viszonyban álló magánszemély ellenőrzése vagy közös ellenőrzése alatt áll vagy ilyen személy a gazdálkodó egységben kulcspozíciót tölt be.
- A gazdálkodó egység vagy annak a csoportnak bármely tagja, amelyeknek a gazdálkodó egység részét képezi, kulcspozícióban lévő vezetői szolgáltatásokat nyújt a beszámolót készítő gazdálkodó egységnek vagy a beszámolót készítő gazdálkodó egység anyavállalatának.

A Társaság a kapcsolt felekkel folytatott ügyleteket a független felekkel kötött ügyletekkel azonos feltételekkel kötötte, amennyiben ezek a feltételek megalapozottak. A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2022 dec. 31.	2021 dec. 31.
Leányvállalatoknak adott rövid lejáratú kölcsön és az azután járó kamat, vevőkövetelés, pótbefizetés	3 231 819	5 572 553
Leányvállalatokkal szembeni osztalékkövetelés	300 000	795 080
Kapcsolt követelések összesen	3 531 819	6 367 633

A kapcsolt követeléseket megtestesítő, leányvállalatoknak adott rövid lejáratú hitelek csökkenése elsősorban a Társaság leányvállalatán a MyCity Residential Development Kft-n keresztül megvalósuló lakóingatlan fejlesztések finanszírozásához adott kölcsönhöz köthető. A projekthez kapcsolódó kölcsön, kamat és osztalékkövetelések összege 1 740 070 eFt volt 2022. végén (2021: 3 545 400 eFt).

A Társaság kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségeit a 17. pont, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 32. pont mutatja be.

9. Egyéb követelések

	2022	2021
	dec. 31.	dec. 31.
Üzletrész vásárlással kapcsolatos követelések	585 121	
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	41 327	1
Költségek aktív időbeli elhatárolása	3 825	
Adott előlegek	1 371	672
Egyéb követelések	1 973	3 278
Egyéb követelések összesen:	633 617	3 951

A Társaság 2022. végén összesen 585 121 eFt követeléssel rendelkezett a Hgroup Spa. eladói felé, amelyet a halasztott vételárakban fog érvényesíteni. A tranzakció részleteit lásd a 2.4.2.1. pontban.

Bevételek aktív időbeli elhatárolása soron lekötött betétek időarányos kamatát mutatja ki a Társaság, amelyek összege 41 327 eFt-ot tett ki 2022. végén.

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

Az igazgatóság döntött az Impact Alapkezelő Zrt. értékesítéséről, mivel a nyilvános nyíltvégű ingatlanalapokat hátrányosan érintő visszaváltási szabályok miatt folyamatos csökkent az által kezelt alap nettó eszközértéke.

Az értékesítésre tartott eszközök értékesítése várhatóan a beszámolási időponttól számított egy éven belül befejeződik. Az alábbiakban foglaljuk össze az Értékesítésre tartott eszközöket és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségeket:

**Impact Alapkezelő
Zrt.
2022.12.31**

Befektetések leányvállalatban	(142 446)
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	142 446

Az Impact Alapkezelő Zrt- 142 446 eFt-os könyv szerinti értéken szerepelt a Befektetések leányvállalatban soron, amelyről átsorolásra került Értékesítésre tartottnak minősített eszközzé 2022. végén. Az Impact Alapkezelő Zrt. nettó eszközértéke 143 369 eFt volt 2022. végén.

11. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2022	2021
	dec. 31.	dec. 31.
Bankszámlaegyenleg	8 668 896	3 983 496
Pénztáregyenleg	184	448
Pénzeszközök összesen	8 669 080	3 983 944

A Társaság pénzeszközei 8 669 080 eFt-ot tettek ki 2022. végén (2021: 3 983 944 eFt). A változást leginkább a Duna House NKP 2032/I. kötvény 2022. januári kibocsátása és a Hgroup S.p.A. felvásárlása határozta meg (részleteket lásd a 2.4.2.1. és 15. pontokban, valamint a Cash flow-ra vonatkozó kimutatásban).

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

12. Jegyzett tőke és eredménytartalék

A Társaság alaptőkéje 171.989 eFt, amely 34.387.870 db, egyenként 5 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbségi 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		2021	
	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		2021	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
Január 1.	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
December 31.	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939

"B" Dolgozói részvény, 50 Ft névérték	2022		2021	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
Január 1.	1 000	50	1 000	50
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
December 31.	1 000	50	1 000	50

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (csökkentve i) ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásával (melynek alapja: IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása); ii) tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözetével; iii) az adózott eredményből a külső tulajdonosokra jutó részzel) 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.

2021. január 14-én a Társaság Igazgatósága a Kormány 3/2021. (I. 8.) rendelete alapján a veszélyhelyzet idején alkalmazandó védelmi intézkedések második üteméről szóló 484/2020. (XI. 10.) kormányrendelet értelmében közgyűlési hatáskörben döntött összesen 450,5 millió Ft (részvényenként 13,1 Ft) törzsrészvényesi osztalékkelőleg kifizetéséről. Az osztalékkelőleg kifizetésére 2021. február 24. napját kezdődően sor került. A Társaság által tulajdonolt saját részvények következtében a kifizetett osztalékkelőleg részvényenként 13,3 Ft volt.

A Társaság Igazgatósága 2021. április 20-án a 102/2020. (IV. 20.) Kormányrendelet rendelkezéseinek megfelelően közgyűlési jogkörben határozott 1 388 449 eFt osztalék jóváhagyásáról. A fentieknek megfelelően a 2021. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg, azaz (60.499 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg a 1 328 000 eFt a törzsrészvényesek számára került kifizetésre (részvényenként 38,8 Ft). Az elhatározott osztalék 2021. február 24-én megfizetett osztalékkelőleggel csökkentett összege került kifizetésre 2021. június 15-én. A Társaság által tulajdonolt saját részvények következtében az osztalékkelőleg felül kifizetett osztalék részvényenként 25,9 Ft volt.

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 tőkemódszerrel 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.

A Társaság igazgatósága a törzsrészvényekre várhatóan összesen 3 690,0 millió Ft (részvényenként 107,3 Ft) osztalékfizetést tervez a Társaság 2023. április 27-re tervezett Közgyűlése elé.

Osztalék levezetése	2022	2021
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	(8 724)	0
Elhatározott osztalék SZJA után	(1 166 976)	(1 388 449)
1. negyedév	0	(450 537)
2. negyedév	(1 091 381)	(877 375)
3. negyedév	(8 724)	(88)
Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrészvényekre	(1 100 104)	(1 328 000)
1. negyedév	(15 112)	(15 125)
2. negyedév	(18 825)	(15 112)
3. negyedév	(18 825)	(15 112)
4. negyedév	(18 825)	(15 112)
Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényekre	(71 587)	(60 462)
Ténylegesen fizetett osztalék összesen	(1 171 692)	(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.

13. 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.

Eredményességi feltétel teljesülése

A **Munkavállalók 2021** és a **Vezetői opciós Program 2020/2022** közös eredményességi feltétele, hogy a Társaság 2022. évi konszolidált árbevétele meghaladja a Társaság 2020. üzleti évre vonatkozó konszolidált árbevételét. Az MRP programok alapjául szolgáló eredményeket az alábbi táblázat foglalja össze, ami alapján az **eredményességi feltétel teljesült**.

	2022	2020
Konszolidált árbevétel	30 264 318	9 067 335

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)	2022.12.31	2021.12.31
Időszak elején	614 671	507 830
Részvényvásárlás	703 192	147 147
Vezetői opciós MRP keretében átadott	(535 660)	-
Munkavállalói MRP keretében átadott	(37 916)	(40 306)
Időszak végén	744 287	614 671

14. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2022 dec. 31.	2021 dec. 31.
Halasztott vételár - Hgroup S.p.a.	3 800 802	

A Társaságnak összesen 3 800 802 eFt earn-out kötelezettsége van a Hgroup S.p.a. eladói felé. A tranzakciót a 2.4.2.1. pont, a Társaság eladókkal szembeni követelését a 9. pont mutatja be.

15. Tartozások kötvénykibocsátásból

A kötvények bekerüléskor tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken kerülnek megjelenítésre, a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerével meghatározott amortizált bekerülési értéken szerepelnek az IFRS 9 standardnak megfelelően. A kötvényekért kapott érték és a visszafizetéskor esedékes érték közötti különbség a kötvény lejárat ideje alatt az effektív kamatláb módszerével kerül elszámolásra a kamatköltségek között.

2020-ban a Társaság külső finanszírozási struktúrájának felülvizsgálatát kezdeményezte annak érdekében, hogy diverzifikálja és javítsa a Társaság hitelfortfóliójának lejárat szerkezetét. Ennek megfelelően a Társaság a Magyar Nemzeti Bank (MNB) Növekedési Kötvényprogramjának (NKP) keretei között történő kötvénykibocsátást hajtott végre és versenyképes árazású finanszírozási forráshoz jutott.

Az MNB 2019. július 1-jén indította el a Növekedési Kötvényprogramot, melynek célja a monetáris politikai transzmisszió hatékonyságának növelése a hazai vállalkozások kötvény-piac likviditásának bővítésén keresztül. A Társaság a kötvény-kibocsátásból származó forrást meglévő hitelei kiváltására, akvizíciókra és egyéb beruházásokra használja fel.

Az alábbi táblázat mutatja a főbb paramétereket és a fennálló kötvénytartozásokat:

	<u>Kupon</u>	<u>Lejárat</u>	<u>2022.12.31</u>	<u>2021.12.31</u>
Duna House NKP Kötvény 2030/I., HUF	3.00%	2030.09.02	6 875 081	6 909 514
Duna House NKP Kötvény 2032/I., HUF	4.50%	2032.01.12	6 184 747	
Összesen			<u>13 059 828</u>	<u>6 909 514</u>

Duna House NKP Kötvény 2030/I.

A Társaság 2020. augusztus 31-én zártkörű aukciót követően 2020. szeptember 2. napján „Duna House NKP Kötvény 2030/I” elnevezéssel összesen 6 600 000 eFt össznévértékben kötvényt bocsátott ki, a kötvények ellenértékét a kibocsátás napján a Társaság rendelkezésére bocsátották a kötvényt jegyző résztvevők. Ezt követően 2021. március 1-én a „Duna House NKP Kötvény 2030/I.” Kötvények regisztrációra kerültek a Budapesti Értéktőzsde XBond multilaterális kereskedési rendszerében.

A kötvények átlagos kibocsátási értéke a névérték 104,6955%-a. A kötvények kamatozása fix, a kupon mértéke 3,0%, a futamidő 10 év. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 2,3477% volt, a kibocsátás teljes bevétele 6 909 902 eFt. 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%.

A kötvény 2020-as bekerülésekor hitelfelvételi költségekkel csökkentett valós értéken (6 889 368 eFt) kerültek megjelenítésre, a kötvény átlaghozama 2,39%.

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.

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 10-én zártkörű aukciót követően 2022. január 12. napján „Duna House NKP Kötvény 2032/I” elnevezéssel összesen 6 000 000 eFt össznévértékben kötvényt bocsátott ki, a kötvények ellenértékét a kibocsátás napján a Társaság rendelkezésére bocsátották a kötvényt jegyző résztvevők. Ezt követően 2022. március 18-án a „Duna House NKP Kötvény 2032/I.” Kötvények regisztrációra kerültek a Budapesti Értéktőzsde XBond multilaterális kereskedési rendszerében.

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 5 918 940 eFt. A Társaság a kibocsátott kötvényekre 4 940 e Ft értékben aktivált hitelfelvételi költségeket (jogi, szervezői és forgalmazói díjak) a 2022. évben. Aktiválási ráta: 100%.

A kötvény 2022-es bekerülésekor hitelfelvételi költségekkel csökkentett valós értéken (5 914 000 eFt) kerültek megjelenítésre, a kötvény átlaghozama 4,72%.

A Társaság a kötvénybevételekből finanszírozta a HGroup Spa. felvásárlását és további akvizíciókat tervez.

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

16. Szállítói kötelezettségek

	2022 dec. 31.	2021 dec. 31.
Szállítók	9 491	13 960
Szállítói kötelezettségek összesen	9 491	13 960

17. Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2022 dec. 31.	2021 dec. 31.
Leányvállalatoktól kapott kölcsön, kaució, egyéb	338 158	979 954
Dolgozói osztalékfizetési kötelezettség	19 453	15 445
Kapcsolt kötelezettségek összesen	357 611	995 399

A leányvállalatoktól kapott kölcsön a Csoport cash pool számlájának és végi egyenlegét tartalmazza. A Társaság kapcsolt felekkel szembeni követeléseit a 8. pont, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 32. pont mutatja be.

18. Egyéb kötelezettségek

	2022 dec. 31.	2021 dec. 31.
Egyéb adókötelezettségek	38 857	60 204
Jövedelemtartozás	4 586	17 541
Költségek passzív időbeli elhatárolása	41 216	18 023
Egyéb	28	-148
Egyéb kötelezettségek összesen	84 687	95 620

A Társaság 38 857 eFt adótartozást (2021: 60 204 eFt) és 41 216 eFt költségelhatárolást (2021: 18 023 eFt) tartott nyilván egyéb kötelezettségei között 2022. végén, míg munkavállalókkal szembeni jövedelemtartozásai 4 586 eFt-ot (2021: 17 541 eFt) tettek ki.

19. Árbevétel

	2022	2021
Holding szolgáltatás bevétele	195 324	330 327
Iroda bérleti díj továbbszámlázás bevétele	35 143	36 196
Gépkocsi költség továbbszámlázása	2 051	
Iroda közös költség továbbszámlázás bevétele	11 509	8 577
Parkoló bérleti díj továbbszámlázás bevétele	2 916	2 916
Egyéb továbbszámlázások bevétele	5 331	3 578
Egyéb számviteli szolgáltatás bevétele	900	900
Értékesítés nettó árbevétele összesen	253 174	382 494

20. Egyéb működési bevételek

	2022	2021
Vodafone postpaid jutalékbevétele	213	132
Egyéb bevételek	4 369	1
Egyéb működési bevételek összesen	4 582	133

21. Anyagköltségek

	2022	2021
Közműdíjak	9 201	6 243
Karbantartási költségek	640	428
Irodaszerek	304	215
Üzemanyag	1 037	1 359
Anyagköltségek összesen	11 182	8 245

22. Eladott áruk és szolgáltatások

	2022	2021
Irodabérleti díj továbbszámlázott költsége	34 142	34 142
Gépkocsi költség továbbszámlázása	189	
Iroda parkolóbérlet továbbszámlázandó költsége	2 916	2 916
Egyéb továbbszámlázás költsége	5 331	3 479
Eladott áruk és szolgáltatások összesen	42 578	40 537

23. Igénybevett szolgáltatások

	2022	2021
Akvizíciós költségek	125 860	3 864
Szakmai szolgáltatási díjak	55 262	37 779
Tőzsdei jelenlét költségei	18 647	24 197
Ingtalanhoz kapcsolódó egyéb költségek	16 993	19 702
Irodaház bérleti díj	12 202	12 246
Elemzési szolgáltatás díja	10 694	
Ügyvédi díjak	9 198	2 977
Egyéb igénybevett szolgáltatások	8 094	11 066
IT üzemeltetés költsége	6 361	4 929
Bankköltségek	5 985	2 321
Egyéb bérleti díjak	5 727	7 482
Utazás, kiküldetés költsége	4 316	2 985
Biztosítási díjak	4 175	262
Parkoló bérleti díj	2 514	2 470
Gépkocsi bérleti díj	2 453	5 376
Kommunikációs költségek	1 636	1 388
Fizetett illetékek	410	392
Hirdetési díjak	209	500
Oktatás, továbbképzés költsége	184	42
Szakmai lapok, előfizetések költsége	122	113
Igénybevett szolgáltatások összesen	291 042	140 091

A Társaság összesen 125 860 eFt-ot költött a Hgroup Spa. felvásárlásához kapcsolódó átvilágítási, jogi és finders fee tanácsadói díjakra (2021. évi akvizíciós költségek: 3 864 eFt).

A szakmai szolgáltatások összege a Társaság könyvvizsgálati díjainak emelkedése miatt 55 262 eFt-ra ugrott 2022. évben (2021: 37 779 eFt).

A Társaság tőzsdei jelenléthez köthető költségei (KELER, BÉT díjak) mérséklődtek 2022-ben 2021-ben a 2020. évben kibocsátott és 2021. évben XBond piacra bevezetett Duna House NKP 2030/I. kötvény miatt.

Az egyéb igénybevett szolgáltatások a menedzsment bővítéshez kapcsolódó HR tanácsadási, toborzási költségek miatt emelkedtek.

24. Személyi jellegű ráfordítások

	2022	2021
Béreköltség	89 050	84 211
Járadékok	11 849	17 019
MRP tárgyevi költsége	55 057	26 049
Egyéb személyi jellegű juttatások	4 542	13 103
Személyi jellegű ráfordítások összesen	160 498	140 382
Átlagos statisztikai létszám	9,4	10,3

A Társaság átlagos alkalmazotti létszáma 9,4 főt tett ki 2022. során (2021: 10,3 fő), a bruttó átlagbér 680 eFt-ról 791 eFt-ra emelkedett.

A Társaság összesen 55 057 eFt költséget számolt el 13. pontban részletezett MRP programokkal kapcsolatban (2021: 26 049 eFt), amely tartalmazza az azokban résztvevő, a Társaság leányvállalatai alkalmazottjaira jutó költségeket is.

25. Egyéb működési ráfordítások

	2022	2021
Bírságok	1 153	37
Egyéb ráfordítások	558	590
Adó	17 914	
Egyéb működési ráfordítások összesen	19 625	627

A Társaság összesen 17 914 le nem vonható ÁFA ráfordítást számolt el 2022. során vásárolt gépjárművekhez kapcsolódóan.

26. Pénzügyi műveletek bevételei

	2022	2021
Osztalékbevétel	1 113 000	950 000
Kapott kamatok	755 004	214 825
Árfolyamnyereség	319 228	181 383
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	2 187 232	1 346 208

A Társaság 2022. során 1 113 000 eFt osztalékbevételt realizált (2021: 950 000 eFt), valamint 755 004 eFt kamatbevételre tett szert (2021: 214 825 eFt). A Társaság a 2022. év során 32 500 eFt kölcsönt nyújtott igazgatósági tagok részére az MRP részvényopciók lehívásához (2021: 0). A kölcsönök 2022. december 31-ig teljeskörően törlesztésre kerültek, amelyekkel kapcsolatban 2022. során összesen 2 240 eFt kamatot kapott a Társaság.

Az árfolyamnyereség soron a lejáratig tartott diszkont kincstárjegyekből szerzett bevétel (2022-ben 85 492 eFt), a Metrohouse Franchise S.A.-val és a Duna House Franchise s.r.o.-val szemben devizában fennálló hitelkövetelésével kapcsolatban, valamint a Társaság devizaállományán realizált/nem realizált árfolyamkülönbötetet mutatjuk ki.

27. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2022	2021
Kamatok	447 690	168 895
Árfolyamveszteség	49 946	76 434
Részesedések értékvesztése	0	44 054
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	497 636	289 383

A Kamatok közül 434 313 eFt a Duna House NKP 2030/I. és 2032/I. kötvényekhez kapcsolódik (2021: 164 371 eFt), a fennmaradó összeg cash pool rendszeren belül leányvállalatoknak fizetett kamat. A kötvényekkel kapcsolatban a 15. fejezet tartalmaz részletes információt.

2021. évben a Társaság az Impact Asset Mangement Alapkezelő Zrt-ben eszközölt befektetésére számolt el értékvesztést összesen 44 054 eFt összegben.

28. Jövedelemadó ráfordítás

	2022	2021
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	27 019	12 981
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	1 994	3 337
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	0	1 001
Halasztott adó	205	3 926
Összesen	29 218	21 245

A halasztott adó kiszámításához használt társasági adó mértéke 9%.

Az eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók összevezetése:

	2022	2021
Adózás előtti eredmény	1 416 360	1 096 969
Magyarországi társasági adó 9% (2021: 9%)	127 472	98 727
Nem levonható ráfordítások	661	5 152
Nem adózó jövedelmek	(101 115)	(90 898)
Halasztott adó	205	3 926
Társasági adó az eredményre vonatkozó kimutatásban	27 224	16 907
Iparűzési adó	1 994	3 337
Innovációs járulék	0	1 001
Jövedelemadók összesen	29 218	21 245

29. Tőkemenedzsment

A Társaság politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Társaságnak. 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 Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét és a tartalékokat foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 0, 13, 15. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.4.2.1. és 14. pontok mutatják be.

A saját tőke és a jegyzett tőke arányát az alábbi táblázat mutatja be.

	2022.12.31	2021.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	4 316 071	4 212 165
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	2510%	2449%

A Társaság kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (15. pont). A Társaság - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a kötvényeket a lejárat előtt visszaváltani ha a kötvények hitelminősítése:

- B+ besorolás alá romlik, de nem romlik B- alá, és a leminősítés közzétételét követő két éven belül (2*365 nap) a Kötvény nem kap B+, vagy annál magasabb hitelminősítést, vagy
- a futamidő alatt bármikor CCC besorolásra, vagy az alá romlik.

A Társaság a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Társaság 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 tőke költségek csökkentése érdekében. A Társaság azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőkekockázata 2022. során sem jelentős.

30. Kockázatkezelés

A Társaság eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Társaság 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 Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Társaság fenti kockázatait, a Társaság célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Társaság tőkemenedzsmentjét. Az Igazgatóság általános felelősséget

visel a Társaság létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén. A Társaságnál három független tagból álló Felügyelő Bizottság és Audit Bizottság működik.

A Társaság kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat amelyekkel szembesül a Társaság, 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 Társaság tevékenységeit.

COVID-19 hatásának bemutatása

A COVID-19 pandémia kizárólag a 2020. év második negyedében hatott negatívan a Társaság és leányvállalatai piacaira és működésére. 2021. és 2022. évi hatása elhanyagolható volt.

Orosz-ukrán háború hatásának bemutatása

Oroszország 2022. február 24-én megtámadta Ukrajnát. A Társaság és leányvállalatai két olyan országban vannak jelen amelyek Ukrajnával határosak: Magyarországon és Lengyelországon. A Társaságnak nincs közvetlen vagy közvetett érdekeltsége Ukrajnában vagy Oroszországban, így a háború és az Oroszországot sújtó szankciók nincsenek közvetlen hatással a Társaság működésére.

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 Társaság 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 Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja be:

Hitelezési kockázat	2022 dec. 31.	2021 dec. 31.
Vevőkövetelések	285	285
Egyéb követelések	633 617	3 951
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8 669 080	3 983 944
Összesen	9 302 982	3 988 180

A Társaság pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei a Raiffeisen Bank Zrt-nél vannak elhelyezve.

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek bontás

	2022 dec. 31.	2021 dec. 31.
Raiffeisen Bank Zrt.	8 668 896	3 983 496
Pénztár	184	448
Összesen	8 669 080	3 983 944

A Társaság BB-/Stabil, kötvényei pedig BB- minősítéssel rendelkeznek. A Társaság hitelminősítője a Scope Ratings GmbH. A minősítések elérhetők a <https://www.scoperatings.com/ratings-and-research/issuer/567473> weboldalon.

Devizakockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Társaság a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajt végre. A Társaság számára devizakitettséget a külföldi leányvállalatok finanszírozása és külföldi akvizíciók esetében merül fel. A 2022. januári HGroup akvizíció első vételár részletére a Cégcsoport a megelőző hónapokban felépítette a szükséges deviza összegeket és általában igyekszik a felmerülő jelentősebb deviza kiadásaira az azt megelőző 3-6 hónapban deviza egyenleget képezni.

A Társaság pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	2022	2021
	dec. 31.	dec. 31.
HUF	7 124 515	525 457
EUR	1 544 565	3 458 487
Összesen	8 669 080	3 983 944

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság 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 Társaság hírnevét. A likviditási kockázat további minimalizálása, a tranzakciós költségek csökkentése és a hatékonyságnövelés jegyében a Társaság 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló csoportfinanszírozást tesz lehetővé.

Törlesztési ütemezés összefoglaló 2022. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök kapcsolt vállalkozástól (17. pont)	338 158			338 158
Kamatozó kötvények (15. pont)	468 000	4 472 400	11 403 600	16 344 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (2.4.2.1 és 14. pont)	2 104 019	7 701 939	0	9 805 957
Lízing kötelezettségek (5. pont)	114	62 042	0	62 156
Szállítói kötelezettségek (16. pont)	9 491			9 491
Összesen	2 919 782	12 236 380	11 403 600	26 559 763

2021. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök kapcsolt vállalkozástól (17. pont)	979 954			979 954
Kamatozó kötvények (15. pont)	198 000	2 112 000	5 874 000	8 184 000
Lízing kötelezettségek (5. pont)	29	1 224	0	1 253
Szállítói kötelezettségek (16. pont)	13 960			13 960
Összesen	1 191 943	2 113 224	5 874 000	9 179 167

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 Társaság 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. Mivel a Társaság holdingtársaság, a piaci kockázati kitétsége megegyezik leányvállalatai piaci kockázati kitétségének összegével.

Ingtatlanfejlesztői kockázatok

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

Érzékenységi elemzés

A Társaság megállapította, hogy eredménye a leányvállalataitól kapott osztalékbevételeken túl, egy, a csoportfinanszírozás „árát” megtestesítő alapvetően pénzügyi természetű kulcsváltozótól, a kamatkockázattól függ. Ezen változóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat. Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2022. DECEMBER 31.
EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

	2022	2021
AEE	1 416 360	1 096 969
Külső kamatbevétel	-755 004	-214 825
Külső kamatráfordítás	-447 690	-168 895
Tényleges kamatokkal	2022.01.01.-	2021.01.01.-
	2022.12.31	2021.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 109 046	1 051 039
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	307 314	45 930
Adózás előtti eredmény	1 416 360	1 096 969
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 109 046	1 051 039
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	310 387	46 389
Adózás előtti eredmény	1 419 433	1 097 428
Adózás előtti eredmény változása	3 073	459
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,217%	0,042%
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 109 046	1 051 039
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	322 680	48 227
Adózás előtti eredmény	1 431 726	1 099 266
Adózás előtti eredmény változása	15 366	2 297
Adózás előtti eredmény változása (%)	1,073%	0,209%
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 109 046	1 051 039
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	338 045	50 523
Adózás előtti eredmény	1 447 091	1 101 562
Adózás előtti eredmény változása	30 731	4 593
Adózás előtti eredmény változása (%)	2,124%	0,417%
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 109 046	1 051 039
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	304 241	45 471
Adózás előtti eredmény	1 413 287	1 096 510
Adózás előtti eredmény változása	-3 073	-459
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,217%	-0,042%
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 109 046	1 051 039
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	291 948	43 634
Adózás előtti eredmény	1 400 994	1 094 673
Adózás előtti eredmény változása	-15 366	-2 297
Adózás előtti eredmény változása (%)	-1,097%	-0,210%
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 109 046	1 051 039
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	276 583	41 337
Adózás előtti eredmény	1 385 629	1 092 376
Adózás előtti eredmény változása	-30 731	-4 593
Adózás előtti eredmény változása (%)	-2,218%	-0,420%

A Társaság az eleve mérsékelt kamatkockázat csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekszik biztosítani.

31. Pénzügyi instrumentumok

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

2022. december 31.	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Vevőkövetelések	285	285
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8 669 080	8 669 080
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	13 059 828	8 579 325
Lízingkötelezettségek	69 040	69 040
<i>Valós értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Halasztott vételár és opciós kifizetések	8 786 226	8 786 226
2021. december 31.	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Vevőkövetelések	285	285
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3 983 944	3 983 944
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	6 909 514	6 909 514
Lízingkötelezettségek	1 224	1 224

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke a valós érték ésszerű megközelítését adja a Társaság által kibocsátott fix kamatozású kötvények kivételével. A 14. pontban bemutatott Duna House NKP 2030/I. és 2032/I. kötvények valós értéke a hosszú távú referenciakamatok 2022. évi jelentős emelkedése következtében 8 579 325 eFt-ra csökkent (könyv szerinti érték: 13 059 828 eFt). A Társaság a valós érték és a könyv szerinti érték különbsége miatti

eredményt a választott számviteli politika miatt nem mutatja ki pénzügyi kimutatásaiban. A Társaság a valós érték kiszámításához az alábbi paramétereket használta:

	Duration (év)	Zérókupon hozam	Felár	Elvárt hozam
NKP 2032/I. kibocsátás	6,74	4,66%	1,92%	6,58%
2022. december 31.				
NKP 2032/I.	5,46	10,18%	1,92%	12,10%
NKP 2030/I.	4,97	9,92%	1,92%	11,84%

A kötvények cash flow-ját a 1514. pont ismerteti.

32. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2022. évben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 123 755 eFt javadalmazásban részesültek (2021 egész évben: 102 619 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.

	2022	2021
Igazgatósági tagok	116 777	97 219
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)</i>	60 388	49 334
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbbségi osztalék)</i>	52 975	44 742
<i>Részvényalapú kifizetések</i>	3 415	3 143
Felügyelőbizottsági tagok	7 250	5 400
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)</i>	7 250	5 400
Összesen	124 027	102 619

A Társaság menedzsmentjének tagjai számára az alábbi opciós programokat működteti (további részletek a 13. pontban). Az Igazgatóság tagjai közül Máté Ferenc és Schilling Dániel mellett a Társaság és leányvállalatainak meghatározott felső-, és középvezetői vesznek részt a programokban.

A táblázat az összes résztvevő által elérhető opciós darabszámokat tartalmazza:

Program	Eredményességi feltétel	Hatályba lépés	Lehívási időszak kezdete	Lehívási időszak vége	Lehívási árfolyam, Ft	2022	2021
						Fennálló darabszám	Fennálló darabszám
2018/2020	Teljesült	2018	2020	2022	375	0	259 000
2019/2021	Teljesült	2018	2021	2023	391	0	276 600
2020/2022	Teljesült	2020	2022	2023	511	311 990	311 990
2021/2023*	Teljesült	2021	2023	2023	2023. évi Közgyűlés határozza meg		
2022/2024	Folyamatban	2022	2024	2026	520	250 000	-
Összesen						561 990	847 590

* A 2021/2023 program opcióinak lehívási összárfolyama 100 000 eFt, amely a 2023. évi rendes Közgyűlés által meghatározott lehívási árfolyamon fog opciós darabszámra konvertálódni.

A Társaság a 2022. év során 32 500 eFt kölcsönt nyújtott igazgatósági tagok részére az MRP részvényopciók lehívásához (2021: 0). A kölcsönök 2022. december 31-ig teljeskörően törlesztésre kerültek, amelyekkel kapcsolatban 2022. során összesen 2 240 eFt kamatot kapott a Társaság.

A Társaság kapcsot felekkel szembeni követeléseit a 8. pont, kötelezettségeit a 17. pont mutatja be.

33. Mérlegfordulónap utáni események

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

Hgroup kisebbségi vásárlások

A Társaság 2023. január 26-án megvásárolta a Hgroup Spa. 5,99%-os tulajdonrészét egy, a társaság menedzsmentjében nem aktív kisebbségi tulajdonostól. A tulajdonrész és az eladó felé fennálló vételár kötelezettségek együttes ellenértéke 2,35 millió euró volt.

A Társaság ezt követően 2023. január 31-én további 16,85%-kal, 93,98%-ra növelte tulajdoni arányát a Hgroup Spa-ban, a társaság alapítójának, Diego Locatelli fennálló részvénycsomagjának megvásárlásával. Az adásvételi megállapodás értelmében a tulajdonrész ellenértékét a 2021. december 10-i adásvételi szerződésben meghatározott opciós kötelezettséggel azonos összegben és időzítésben számolják el egymás között a felek. Az ellenértéket növeli a Hgroup Spa. által a 16,85%-os tulajdoni hányadra a vételár kifizetéséig kifizetett osztalék.

Fimaa vásárlás

2023. március során a Hgroup Spa. 5,0% tulajdonrész megvásárlásával 99,87%-ra növelte részesedését a Credipass S.r.l-ban, ezzel a Társaság közvetett tulajdoni hányada 71,0%-ra emelkedett.

Osztalékjavaslat

A Társaság igazgatósága a törzsrészvényekre várhatóan összesen 3 690,0 millió Ft (részvényenként 107,3 Ft) osztalékfizetést terjeszt a Társaság 2023. április 27-re tervezett Közgyűlése elé.

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a Közgyűlés 2022. április 27-án meghozott döntése alapján 2022. december 31 és 2023. március 20. között összesen 71 812 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomból. A Társaság saját részvény állománya 2023. március 20-án 816 099 darab volt.

34. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek

Az alábbi, a Magyarországon hatályos számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Szt.”) 114/B. § előírásainak megfelelő saját tőke megfeleltetési tábla a Szt. 114/B. § (4) a) pontja szerint meghatározott saját tőke összetevőinek és az EU IFRS-ek szerinti egyedi pénzügyi kimutatásokban kimutatott saját tőke összetevőinek egyeztetését mutatja. Az egyeztetés egyrészt az EU IFRS-ek szerinti saját tőke összetevőinek a Szt. szerinti saját tőke összetevőire való allokációjából, másrészt a kétféle módon meghatározott saját tőke közötti eltérések levezetéséből áll.

	2022.12.31	2021.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Tartalékok	3 127 802	3 207 858
Saját részvények	-370 862	-243 406
Tárgyévi nyereség / veszteség	1 387 142	1 075 724
114/B. § (4) IFRS-ek szerinti saját tőke	4 316 071	4 212 165
114/B. § (4) a) saját tőke	4 316 071	4 212 165
Létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőkeinstrumentumnak minősül	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény névértéke (-)	-3 721	-3 073
114/B. § (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke*	168 268	168 916
114/B. § (4) c) Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-	-
A saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, a tárgyévi nyereség / veszteség vagy a lekötött tartalék fogalmának	1 564 066	1 544 146
114/B. § (4) d) Tőketartalék	1 564 066	1 544 146
IFRS-ek szerinti Éves Beszámolóban kimutatott, a korábbi évek felhalmozott és a tulajdonosok részére ki nem osztott nyereség, mely egyéb átfogó jövedelmet nem tartalmazhat (±)	1 563 736	1 663 712
114/B. § (4) e) Eredménytartalék	1 563 736	1 663 712
114/B. § (4) f) Értékelési tartalék	-	-
Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő folytatódó tevékenységekre bemutatott tárgyévi nyereség / veszteség	1 387 142	1 075 724
114/B. § (4) g) tárgyévi nyereség / veszteség	1 387 142	1 075 724
114/B. § (4) h) Lekötött tartalék	-	-
114/B. § (5) a) Cégbíróságon bejegyzett tőke összegének és az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összegének egyeztetése		
Cégbíróságon bejegyzett tőke	171 989	171 989
IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	168 268	168 916
Eltérés (visszavásárolt saját részvény névértéke)	3 721	3 073
114/B. § (5) b) Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék		
Eredménytartalék (mely tartalmazza az utolsó Éves Beszámolóval lezárt üzleti év tárgyévi nyereségét / veszteségét is)	2 950 878	2 739 436
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék	2 950 878	2 739 436

* A jegyzett tőke a létesítő okiratban rögzített jegyzett tőke értékét mutatja a mérlegben, a fenti táblázat a Szt. hivatkozott paragrafusai előírásaiban meghatározott levezetést tartalmazza.

A Társaság a 2022. üzleti év utáni osztalékfizetéshez igénybe tervezi venni a leányvállalatok által jelen egyedi beszámoló közzétételre történő engedélyezésének időpontjáig elhatározott osztalékok összegét.

A Társaság IFRS szerinti egyedi beszámolója könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft (1132 Budapest, Váci út 20., nyilvántartásba-vételi száma: 001165). A könyvvizsgálatért személyében felelős kamarai tag könyvvizsgáló Domoszlai Rita, kamarai regisztrációs száma 007371.

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. által a Társaság részére nyújtott könyvvizsgálati szolgáltatások értéke 43 000 euró volt 2022. évben, amely magában foglalja a Duna House Holding Nyrt egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálati díját, de nem tartalmazza a komponens beszámolók könyvvizsgálati díját. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Társaság részére.

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

A beszámoló aláírására jogosultak Doron Dymischiz igazgatósági tag (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206/A), Gay Dymischiz igazgatósági tag (1125 Budapest, Mátyás király út 52.), Máté Ferenc igazgatósági tag (1121 Budapest, Denevér út 70.), Dr. Nagy Jenő igazgatósági tag (1037 Budapest, Vízmű utca 22.) és Schilling Dániel igazgatósági tag (1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 38.).

A Társaság éves beszámolóját a Számviteli törvény által előírt közzétételi szabályok szerint a <https://e-beszamolo.im.gov.hu/> mellett a Társaság honlapján a <https://dunahouse.com/hu/kozvetetelek> alatt teszi közzé.

35. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A Társaság igazgatósága a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szó 24/2008. (VIII. 15.) PM rendeletének 2. sz melléklete szerint nyilatkozik, hogy jelen könyvvizsgált és független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott – egyedi beszámolási célra készült - pénzügyi kimutatások valós és megbízható képet adnak a Társaság eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről és az eredményről.

Jelen egyedi beszámolási célra készült pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2023. április 6-án tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2023. április 6.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

Doron Dymschiz
Igazgatósági tag

Gay Dymschiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Dr. Nagy Jenő
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÜZLETI JELENTÉSE

A TÁRSASÁG 2022. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

1. A Társaság bemutatása

Jelen üzleti jelentés a Duna House Holding Nyrt. (a „Társaság”) egyedi pénzügyi kimutatásain alapul és 2022. december 31-ével végződő évre vonatkozóan készítette el az Igazgatóság. A Duna House Holding Nyrt. Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.

A Duna House Holding Nyrt. 2003-ban alakult, leányvállalatain keresztül fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. Leányvállalatai révén vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában a szolgáltatói szektorban elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein: összesen 315 ingatlanirodával több, mint 5 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll a cégcsoport ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban.

A Társaság 2016. novemberi IPO-ja óta töretlenül fejlődik:

- 2016. áprilisában vásárolta meg Lengyelország legnagyobb ingatlanközvetítő hálózatát, a Metrohouse-t,
- 2016. szeptemberben 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,
- 2018. novemberben megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, majd 2020. január elején a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot,
- 2022. január során megvásárolta az olasz piacvezető hitelközvetítő HGroup csoport 70%-os tulajdonrészét, további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call) pedig 100%-ra nőhet a Csoport részesedése. Az olasz leányvállalatokban 2022. április 1-től kezdődően rendelkezik többségi irányítással a Társaság.

A Duna House Holding Nyrt. stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon.

COVID-19 hatásának bemutatása

A COVID-19 pandémia kizárólag a 2020. év második negyedévében hatott negatívan a Társaság piacaira és működésére. 2021. és 2022. évi hatása elhanyagolható volt.

Orosz-ukrán háború hatásának bemutatása

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

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 Társaság leányvállalatai, közös vállalatai

Cégnév	Cím	2022.12.31	2021.12.31
<u>Duna House Holding Nyrt. közvetlen leányvállalatai</u>			
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Credipass 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%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	-
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise 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)	71%	0%
<u>Metrohouse Franchise S.A. leányvállalatai</u>			
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass 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%
<u>MyCity Residential Development Kft. leányvállalatai</u>			
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%
<i>Közös vezetésű vállalkozásként</i>			
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%
<u>Duna House Franchise s.r.o. leányvállalatai</u>			
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%
<u>HGroup S.p.A. leányvállalatai</u>			
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	67%	0%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	71%	0%
Realizza S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	58%	0%
Relabora S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	53%	0%

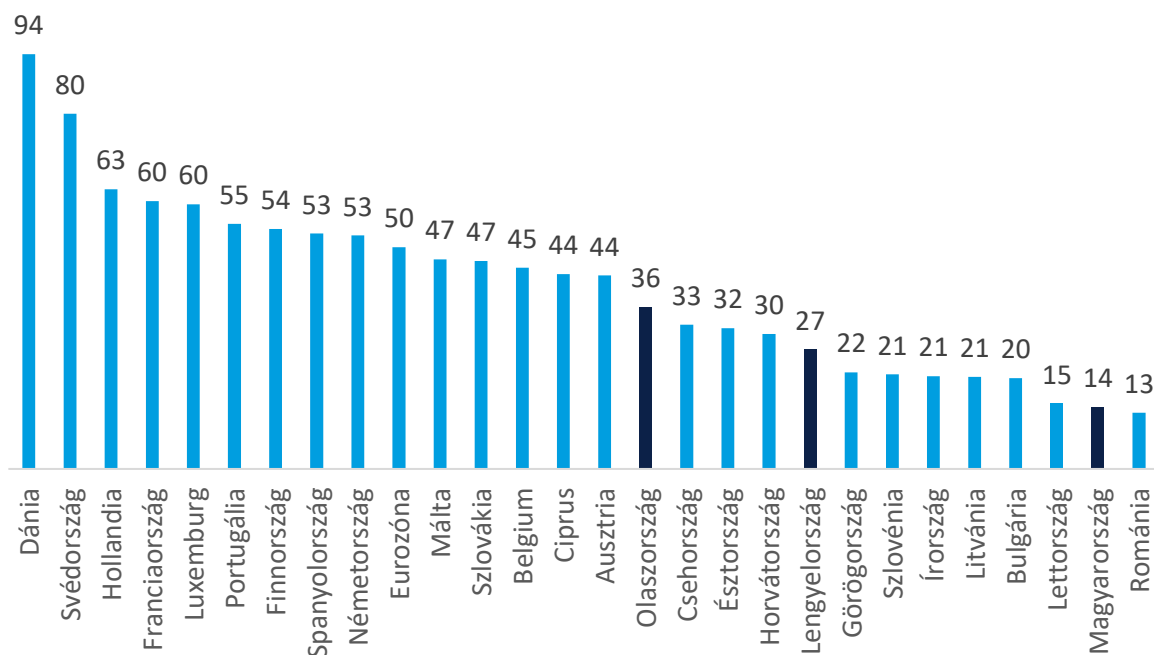
2. A Társaság tevékenységére hatást gyakorló piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Hitelpiac¹

A Cégcsoport 2022. januárjában felvásárolta a Hgroup Spa. cégcsoportot amelynek Credipass S.r.l. leányvállalata Olaszország egyik legnagyobb hitelközvetítője. Az akvizíciót követően a Csoport Olaszországban, Lengyelországban és Magyarországon végez hitelközvetítői tevékenységet.

2022-ben a Cégcsoport földrajzi piacain a lakosság hitelkitettsége európai összehasonlításban nem jelentős, az MNB és az EKB adatai szerint Olaszországban 36, Lengyelországban 27, Magyarországon a GDP 14%-át tette ki a lakossági hitelállomány 2022. III. negyedévében. A háztartási hitelállomány éves változása mérsékelt volt a régióban: Magyarországon 6,3%, Olaszországban 3,3%, míg Lengyelországban 4,4%-kal csökkent.

Lakossági hitelek GDP-hez viszonyított aránya, %



Forrás: Magyar Nemzeti Bank, Hitelezési folyamatok 2023. 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 megszólása kamatperiódus szerint.

Magyarországon a lakáshitel kamatok 2022. januári 4,7%-ról decemberre fokozatosan 11,3%-ra emelkedtek. A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint 2022. évben 2 418 milliárd Ft lakossági hitel került kibocsátásra, 10,1%-kal elmaradva a megelőző évtől. A csökkenés az év harmadik és negyedik negyedévében gyorsult fel, rendre 25,2 és 34,3%-ot tett ki év/év alapon. A lakáshitelek részaránya a teljes

¹ Forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/hitelezesi-folyamatok/hitelezesi-folyamatok-2023-marcius>

hitelkihelyezésen belül éves átlagban nem változott, ugyanakkor az év végén tapasztalt csökkenés intenzívebben érintette a lakáshiteleket ahol a harmadik és negyedik negyedévi csökkenés rendre 28,9 és 53,9%-ot tett ki év/ év alapon. Összesen 1 195 milliárd Ft lakáscélú hitelt vett fel a lakosság, 8,3%-kal kevesebbet, mint 2021-ben. A Csoport várakozásai szerint az infláció lassulásával a hitelkamatok fokozatos mérséklődése várható 2023. során.

Az MNB felmérése szerint a lakossági szegmensekben a bankok 18 százaléka vár jelzáloghitel volumen növekedést, míg 8% csökkenést.

A Polish Bank Association adatai szerint Lengyelországban 2022. első három negyedévében 40,8%-kal 37,5 milliárd PLN-re esett a lakáshitel piac². A lengyel Credit Information Bureau (BIK) adatai szerint 49,1%-kal csökkent a jelzáloghitel-piac 2022. év egészében. A drasztikus esés a jellemzően rövid kamatperiódusú termékstruktúra, emelkedő kamatok, szigorú PTI szabályok (payment-to-income, jövedelemarányos törlesztő) és a mindezek következtében eltűnő lakossági hitelképességnek tudható be. A lengyel szabályozó hatóság (KNF) fix kamatozású hitelek esetében enyhítette a PTI szabályokat, ami átlagosan 20%-kal emeli a felvehető hitel összegét. A változás pozitív hatása már akár 2023. második negyedévtől jelentősebb lehet, így a piaci mélypont várhatóan 2022. utolsó vagy 2023. első negyedévére tehető. Továbbá, a lengyel kormány fiatal, első lakásukat vásárlók számára tervezi kamattámogatott hitelek bevezetését az év folyamán ami további lendületet adhat az ingatlan és hitel piacoknak.

A Hypostat adatai szerint Olaszországban 79 milliárd EUR (+3,6% év/év) volt az új jelzáloghitel kihelyezések összege 2021-ben, a fennálló hitelállomány pedig 409 milliárd EUR-t tett ki. Az olasz hitelpiacon hosszú kamatperiódusú hitelek a népszerűek és a hitelkamatok emelkedésével a CRIF elemzői³ szerint a teljes olasz jelzálogpiac 22,7%-kal csökkent 2022. év egészében, 2023. első hónapjában pedig folytatódott a kétszámjegyű csökkenés, 22,8%-kal esett a piac 2022. januárjához képest. Bár a közvetítők teljes piacon belüli részesedése jelentősen növekedett a covid előtti 10% körüli szintről az elmúlt években, még mindig csak 20% körüli és további hosszú távú növekedési lehetőséget tartogat a Csoport számára. További lehetőséget jelent a kamatmozgásokra kevésbé érzékeny, a hitelmixben válságtűrőbbnek számító CQS (cessione del quinto), bérrel és nyugdíjjal fedezett hitelek terén való piacszerzés.

2.2 Ingatlanpiac

Az Európai Unió lakosságának 69,9%-a él saját tulajdonú ingatlanban az Eurostat 2021-es statisztikája alapján. Csoport országaiban átlag feletti az ingatlantulajdonlás aránya (Magyarországon 91,7%, Lengyelországban 86,8%, Csehországban 78,3%, Olaszországban pedig 73,7%), ami stabil piacot jelent a Csoport elsősorban privát lakásvásárlókat és eladókat kiszolgáló ingatlanközvetítési tevékenysége számára. Magyarországon, Lengyelországban és Olaszországban az európai uniós átlag feletti a túlszűfolt lakóingatlanok aránya, hosszú távon az ingatlanállomány bővülése várható e piacokon.

A Duna House Csoport becslése szerint a magyarországi lakóingatlan piacon 2022-ben 125 ezer tranzakció valósult meg, ami 22%-os csökkenést jelent 2021-hez képest. A COVID-19 után átalakuló fogyasztói magatartás hatására felpörgő ingatlanpiacot jelentősen lehűtötték az inflációs nyomásra megemelt hitelkamatok. A Cégcsoport által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján lokáció és lakástípus függvényében, átlagosan 20-25%-kal drágultak a használt lakások 2021. év végéhez képest, ugyanakkor az utolsó két negyedévben már nominális szinten is csökkenés

² Forrás: Raport Amron-Sarfin 2022 Q3, Polish Bank Association (ZBP)

³ Forrás: <https://www.crif.it/ricerche-e-pubblicazioni/barometri/>

figyelhető mega csúcsnak számító 2022. második negyedévhez képest⁴. Jelentős volt az igénybe vett állami támogatások szerepe, a Cégcsoport saját adatai szerint a hitelígénylések 24,7%-a mellé CSOK igénylést is adtak be a vevők 2021. utolsó negyedévében.

Lengyelországban több negatív tényező alakította az ingatlanpiacot. Az orosz-ukrán háború általános bizonytalanságot jelent a térségben, amelyet tetézt a kamatszintek jelentős emelkedése. Az árak 2021. végéhez képest 6-7%-ot emelkedtek, ugyanakkor jelentős, régióként 5-10%-ot csökkentek a csúcsnak számító 2022. harmadik negyedévhez képest⁵. Lengyelországban megközelítőleg 700 ezer ingatlantranzakció történt 2021-ben, 2022-re nem érhetőek el hivatalos adatok. Lengyelországban, Magyarországgal ellentétben sokkal korlátozottabban elérhetőek a lakástámogatási programok, a piac fellendülését a kamatszintek és a hitelfelvételi korlátok fogják jelentősen befolyásolni.

Olaszországban a lakáspiaci tranzakciók 2014 óta növekedési pályán vannak, amelyet csak a COVID-19 tört meg 2020-ban. A lakásértékesítések száma 748 500 körül volt 2021-ben, 34%-kal több, mint 2020-ban és 24%-kal több, mint 2019-ben. Az Olasz Nemzeti Statisztikai Intézet (ISTAT) előzetes becslései szerint 2022. harmadik negyedévében 3,0%-kal nőtt a lakásárindex éves szinten. 2022. második negyedéves adatok szerint az ingatlantranzakciók száma 6,4%-kal bővült egy év alatt.

⁴ Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 138. száma

⁵ Forrás: A Metrohouse Franchise S.A. által kiadott Barometr Metrohouse i Credipass 2022. IV. negyedévi száma

3. A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

	2022	2021
Értékesítés nettó árbevétele	253 174	382 494
Egyéb működési bevétel	4 582	133
Bevételek összesen	257 756	382 627
Anyagköltségek	(11 182)	(8 245)
Eladott áruk és szolgáltatások	(42 578)	(40 537)
Igénybevett szolgáltatások	(291 042)	(140 091)
Személyi jellegű ráfordítások	(160 498)	(140 382)
Értékcsökkenés és amortizáció	(5 091)	(1 056)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	(976)	(11 544)
Egyéb működési ráfordítások	(19 625)	(627)
Működési költségek	(530 992)	(342 482)
Működési eredmény	(273 236)	40 145
Pénzügyi bevételek	2 187 232	1 346 208
Pénzügyi ráfordítások	(497 636)	(289 383)
Adózás előtti eredmény	1 416 360	1 096 970
Jövedelemadók	(29 218)	(21 245)
Adózott eredmény	1 387 142	1 075 725
Teljes átfogó jövedelem	1 387 142	1 075 725

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

A Társaság 2022. évben 253 millió Ft árbevételt realizált (2021: 382 millió Ft). Az árbevétel meghatározóan a Gellérthegy utcai ingatlanban székhellyel bíró leányvállalatoknak számlázott iroda- és parkoló bérleti díjakból, valamint az ugyancsak leányvállalatok részére nyújtott és számlázott holding-szolgáltatásból állt.

A működési költségeken belül az igénybevett szolgáltatások jelentősen emelkedtek a Hgroup S.p.a. felvásárlásához kapcsolódó átvilágítási, jogi és tanácsadói költségek miatt.

A Társaság kamat, osztalék és árfolyamváltozásokból származó bevételei 2 187 millió Ft-ot tettek ki 2022-ben (2021: 1 346 millió Ft), pénzügyi ráfordításai pedig 498 millió Ft-ra emelkedtek

3.2 Eszközök

adatok eFt-ban

	<u>2022.12.31</u>	<u>2021.12.31</u>
ESZKÖZÖK		
Éven túli eszközök		
Immateriális eszközök	711	749
Eszközhasználati jog	244	1 220
Ingatlanok	196	223
Gépek és berendezések	134 234	2 578
Befektetések leányvállalatban	8 581 605	1 865 000
Halasztott adókövetelések	0	144
Éven túli eszközök összesen	8 716 990	1 869 914
Forgóeszközök		
Készletek	2 121	2 155
Vevőkövetelések	285	285
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	3 531 819	6 367 633
Egyéb követelések	633 617	3 951
Tényleges jövedelemadó követelések	1 233	0
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	8 669 080	3 983 944
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	142 446	
Forgóeszközök összesen	12 980 601	10 357 968
Eszközök összesen	21 697 591	12 227 882

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

A Társaság 2022. évben vásárolta fel a Hgroup S.p.a. olaszországi hitelközvetítő csoportot, amely összesen 6 820 millió Ft-tal növelte a befektetések értékét.

A kapcsolt követelések 2 836 millió Ft-tal csökkentek leányvállalatok által visszafizetett kölcsönök és megfizetett osztaléktartozások miatt.

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	<u>2022.12.31</u>	<u>2021.12.31</u>
Saját tőke		
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Tőketartalék	1 564 066	1 544 146
Visszavásárolt saját részvény	(370 862)	(243 406)
Eredménytartalék	2 950 878	2 739 436
Saját tőke összesen:	4 316 071	4 212 165
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Halasztott adó kötelezettségek	61	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3 800 802	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	13 059 828	6 909 514
Hosszú lejáratú ízingkötelezettségek	62 042	1 224
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	16 922 733	6 910 738
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Szállítói kötelezettségek	9 491	13 960
Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	357 611	995 399
Egyéb kötelezettségek	84 687	95 620
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	6 998	0
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	458 787	1 104 979
Kötelezettségek és saját tőke összesen	21 697 591	12 227 882

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves 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.

2020. augusztus 5-él, mint értéknappal a 3.438.787 darab, egyenként 50 forint névértékű, dematerializált névre szóló törzsrészvény 34.387.870 darab, egyenként 5 forint névértékű, dematerializált törzsrészvényre alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészvény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészvény lépett.

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.

A Társaság a 10 éves fix kamatozású Duna House NKP 2032/I. kötvény kibocsátásával összesen 5 914 millió Ft-ot vont be, ezzel teljes kötvénytartozása 13 060 millió Ft-ra emelkedett

Összesen 3 800 millió Ft várható earn out kötelezettséggel rendelkezik a Hgroup S.p.a. felvásárlásából adódóan.

3.4 Cash Flow kimutatás

	2022	2021
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózás előtti eredmény	1 416 360	1 096 970
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>		
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	6 067	12 600
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	55 057	26 049
Nettó árfolyamkülönbözet	(32 523)	(32 409)
Pénzügyi bevételek	(2 187 232)	(1 346 208)
Pénzügyi költségek	497 636	289 383
Működő tőke változásai		
A készletek, vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	(3 185)	(422)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	94 178	109 580
	(153 642)	155 543
Kapott kamatok	840 495	214 825
Kifizetett kamatok	(211 376)	(202 524)
Fizetett jövedelemadó	(29 501)	(21 336)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	445 976	146 508
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(136 713)	(5 662)
Leányvállalatnak nyújtott kölcsönök csökkenése/(növekedése)	2 340 735	(1 117 568)
Leányvállalattól kapott kölcsönök növekedése/(csökkenése)	(641 796)	261 425
Leányvállalattól és közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	1 608 081	1 086 000
Leányvállalat akvizíciója	(3 506 647)	
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(336 340)	224 195
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	155 612	
Saját részvények vásárlása	(388 941)	(65 613)
Nem ellenőrző részesedések megszerzése	(123 356)	
Hitelfelvételből származó bevétel	5 981 816	
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(1 171 987)	(1 388 462)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	4 453 143	(1 454 075)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	4 562 780	(1 083 372)
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	3 983 944	4 965 656
Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	122 356	101 660
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	8 669 080	3 983 944

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

A Társaság a megemelkedett kamatbevételek következtében 446 millió Ft-os működési cash-flow-val zárta 2022-t (2021: 147 millió Ft). Leányvállalatai, elsősorban a Forest Hill lakópark kivitelezését végző Pusztakúti Kft. összesen 2 341 millió Ft kölcsöntartozást fizettek vissza és 1 608 millió Ft osztalékot fizettek a Társaságnak, amiből finanszírozni tudta a Hgroup S.p.a. 3 507 millió Ft-os első vételárát.

A Társaság MRP programok lehívása kapcsán 156 millió Ft bevételre tett szert és 389 millió Ft-ot fordított saját részvények vásárlására. Kötvénykibocsátásból és gépjármű finanszírozás kapcsán összesen 5 982 millió Ft-tal nőtt tartozásainak összege. A fentiek eredményeképp a készpénz- és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege 8 669 millió Ft-ra emelkedett.

3.5 saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
Egyenleg 2020. december 31-én	171 989	1 526 164	(193 614)	3 052 161	4 556 700
Osztalék				(1 388 449)	(1 388 449)
Saját részvény visszavásárlás			(49 792)		(49 792)
Munkavállalói részvényprogramok		17 982			17 982
Teljes átfogó jövedelem				1 075 724	1 075 724
Egyenleg 2021. december 31-én	171 989	1 544 146	(243 406)	2 739 436	4 212 165
Osztalék				(1 175 700)	(1 175 700)
Saját részvény visszavásárlás			(127 456)		(127 456)
Munkavállalói részvényprogramok		19 920			19 920
Teljes átfogó jövedelem				1 387 142	1 387 142
Egyenleg 2022. december 31-én	171 989	1 564 066	(370 862)	2 950 878	4 316 071

4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitiká, 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. A Társaság által irányított társaságok átlagos statisztikai létszáma az összehasonlítható időszakhoz képesti 141-ről 217 főre emelkedett. A Csoport olaszországi leányvállalatokkal való bővülése 62,2 fővel növelte az átlagos létszámot. Lengyelországban 4,1 fővel nőtt a statisztikai létszám. A magyar munkavállalók száma átlagosan 9,6 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 eljárési 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-én, mint értéknapra a 3.438.787 darab, egyenként 50 forint névértékű, dematerializált névre szóló törzsrészvény 34.387.870 darab, egyenként 5 forint névértékű, dematerializált törzsrészvényre alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészvény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészvény lépett.

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2022. december 31.-én

Részvényfajta	Részvény-osztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34 387 870 db	744 287 db	5 Ft	171 939 350 Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbséget biztosító	„B”	1 000 db	0 db	50 Ft	50 000 Ft
Alaptőke nagysága:						171 989 350 Ft

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Saját részvények száma
„A”	34 387 870 db	5	171 939 350 db	3 721 435 db	744 287 db
„B”	1 000 db	50	50 000 db	0 db	0 db
Összesen	34 388 870 db	-	171 989 350 db	3 721 435 db	744 287 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 részvényeseket⁶, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

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

⁶ 2022. december 31-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

Osztalékelsőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve	Gay Dymshiz	Doron Dymshiz	Máté Ferenc	Schilling Dániel	Fülöp Krisztián	Varga Anikó	dr Szabadházy András	Összesen
Tulajdonában álló osztalékelsőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	219	219	225	77	115	92	53	1 000

Minden Osztalékelsőbbiséget biztosító dolgozói részvénnel 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 Dymshiz-nek vagy Doron Dymshiz-nek határozatlan időtartamra.*

8. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

Igazgatóság

Az Igazgatóság hatáskörébe tartozik minden olyan, a Társaság irányításával és üzletmenetével kapcsolatos kérdés, amely az Alapszabály, vagy jogszabály rendelkezése folytán nem tartozik a Közgyűlés vagy más társasági szervek kizárólagos hatáskörébe. Az Igazgatóság az üzleti év végén jelentést készít a Közgyűlésre a részvényesek számára, negyedévente pedig a Felügyelőbizottságnak a Társaság gazdálkodásáról, a Társaság vagyonáról, a Társaság pénzügyi helyzetéről és a Társaság üzletpolitikájáról.

A Társaság Igazgatóságának tagjai 2022. december 31-én:

- Doron Dymischiz (elnök),
- Gay Dymischiz,
- Máté Ferenc,
- Dr. Nagy Jenő (nem-operatív),
- Schilling Dániel.

Doron Dymischiz és Gay Dymischiz évente rotálják az elnöki pozíciót.

Felügyelőbizottság

A Felügyelőbizottság köteles a Közgyűlés elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját a Közgyűlésen ismertetni. A számviteli törvény szerinti beszámolókról és az adózott eredmény felhasználásáról a Közgyűlés csak a Felügyelőbizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat. Közvetlenül a Felügyelőbizottság tesz javaslatot a Közgyűlésnek az Állandó Könyvvizsgáló megválasztása, díjazása és visszahívása vonatkozásában.

A Társaság Alapszabályának megfelelően a Felügyelőbizottság három független tagból áll. A Felügyelőbizottság tagjait a Közgyűlés választja meg egy éves időtartamra, amennyiben a Közgyűlés nem rendelkezik eltérően. A Felügyelőbizottság ülése akkor határozatképes, ha azon a tagok kétharmada, de legalább három tag jelen van.

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai 2022. december 31-én:

- Redling Károly (elnök),
- Martin-Hajdu György,
- Nagy Kálmán.

Audit Bizottság

Az Audit Bizottság tagjai a Felügyelőbizottság független tagjai közül – a felügyelőbizottsági tagsággal megegyező időtartamra – a Közgyűlés által kerülnek megválasztásra.

A Társaság Audit Bizottságának tagjai 2022. december 31-én:

- Redling Károly (elnök),
- Martin-Hajdu György,
- Nagy Kálmán.

Az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjainak a társaság értékpapírjaiban fennálló közvetett részesedése:

Darabszám	"A" Törzsrésztvények	"B" Dolgozói részvények
<i>Igazgatósági tagok</i>		
Dymschiz Gay	13 470 558	219
Dymschiz Doron	13 470 558	219
Máté Ferenc	380 047	225
Schilling Dániel	49 393	77
dr. Nagy Jenő	-	-
Igazgatósági tagok összesen	27 370 556	740
<i>Felügyelőbizottsági tagok</i>		
Redling Károly	-	-
Martin-Hajdu György	-	-
Nagy Kálmán	-	-
Felügyelőbizottsági tagok összesen	-	-

Egyéb nyilatkozatok

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 Társaság kockázati kitettsége tevékenységéből adódóan a leányvállalatai kockázati kitettségének az összege. A leányvállalatok eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A leányvállalatok 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 leányvállalatok a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve, amelyek így a Társaság működésére is kihatnak:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a leányvállalatok fenti kockázatait, a leányvállalatok célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a leányvállalatok menedzsment tőkáját. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Társaság és a leányvállalatok létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Felügyelő Bizottság és az Audit Bizottság látja el.

A kockázatmenedzsment célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesülnek a leányvállalatok, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat ezen kockázatok elfogadható szintre történő csökkentése érdekében. A kockázatmenedzsment- politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a leányvállalatok tevékenységeit.

Tőke menedzsment

A Társaság politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Társaságnak. 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 Társaság és leányvállalatok tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a leányvállalatok saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 0-14. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Társaság akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.4.2.1. és 14. pontok mutatják be.

	2022.12.31	2021.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	4 316 071	4 212 165
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	2510%	2449%

A Társaság kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/l. és Duna House NKP kötvény 2032/l. név alatt (14. pont). A Társaság - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a kötvényeket a lejárat előtt visszaváltani ha a kötvények hitelminősítése:

- B+ besorolás alá romlik, de nem romlik B- alá, és a leminősítés közzétételét követő két éven belül (2*365 nap) a Kötvény nem kap B+, vagy annál magasabb hitelminősítést, vagy
- a futamidő alatt bármikor CCC besorolásra, vagy az alá romlik.

A Társaság a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Társaság 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 Társaság azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőkekockázata 2022. során sem jelentős.

Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Társaság 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 Társaság maximális hitelkockázati kitettségét mutatja be:

	2022	2021
Hitelezési kockázat	dec. 31.	dec. 31.
Vevőkövetelések	285	285
Egyéb követelések	633 617	3 951
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8 669 080	3 983 944
Összesen	9 302 982	3 988 180

A Társaság pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei a Raiffeisen Bank Zrt-nél vannak elhelyezve.

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek bontás

	2022 dec. 31.	2021 dec. 31.
Raiffeisen Bank Zrt.	8 668 896	3 983 496
Pénztár	184	448
Összesen	8 669 080	3 983 944

A Társaság BB-/Stabil, kötvényei pedig BB- minősítéssel rendelkeznek. A Társaság hitelminősítője a Scope Ratings GmbH. A minősítések elérhetők a <https://www.scoperatings.com/ratings-and-research/issuer/567473> weboldalon.

Deviza kockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Társaság a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajt végre. A Társaság számára devizakitetség a külföldi leányvállalatok finanszírozása és külföldi akvizíciók esetében merül fel. A 2022. januári HGroup akvizíció első vételár részletére a Cégcsoport a megelőző hónapokban felépítette a szükséges deviza összegeket és általában igyekszik a felmerülő jelentősebb deviza kiadásaira az azt megelőző 3-6 hónapban deviza egyenleget képezni.

A Társaság pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	2022 dec. 31.	2021 dec. 31.
HUF	7 124 515	525 457
EUR	1 544 565	3 458 487
Összesen	8 669 080	3 983 944

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság 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 Társaság hírnevét. A likviditási kockázat további minimalizálása, a tranzakciós költségek csökkentése és a hatékonyságnövelés jegyében a Társaság 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló csoportfinanszírozást tesz lehetővé.

Törlesztési ütemezés összefoglaló 2022. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök kapcsolt vállalkozástól	338 158			338 158
Kamatozó kötvények	468 000	4 472 400	11 403 600	16 344 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	2 104 019	7 701 939	0	9 805 957
Lízing kötelezettségek	114	62 042	0	62 156
Szállítói kötelezettségek	9 491			9 491
Összesen	2 919 782	12 236 380	11 403 600	26 559 763

2021. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök kapcsolt vállalkozástól	979 954			979 954
Kamatozó kötvények	198 000	2 112 000	5 874 000	8 184 000
Lízing kötelezettségek	29	1 224	0	1 253
Szállítói kötelezettségek	13 960			13 960
Összesen	1 191 943	2 113 224	5 874 000	9 179 167

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 Társaság eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetések értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitétségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett. Mivel a Társaság holdingtársaság, a piaci kockázati kitétsége megegyezik leányvállalatai piaci kockázati kitétségeinek összegével.

Ingtatlanfejlesztői kockázatok

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

10. Mérlegfordulónap utáni események

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

Hgroup kisebbségi vásárlások

A Társaság 2023. január 26-án megvásárolta a Hgroup Spa. 5,99%-os tulajdonrészét egy, a társaság menedzsmentjében nem aktív kisebbségi tulajdonostól. A tulajdonrész és az eladó felé fennálló vételár kötelezettségek együttes ellenértéke 2,35 millió euró volt.

A Társaság ezt követően 2023. január 31-én további 16,85%-kal, 93,98%-ra növelte tulajdoni arányát a Hgroup Spa-ban, a társaság alapítójának, Diego Locatelli fennálló részvénycsomagjának megvásárlásával. Az adásvételi megállapodás értelmében a tulajdonrész ellenértékét a 2021. december 10-i adásvételi szerződésben meghatározott opciós kötelezettséggel azonos összegben és időzítésben számolják el egymás között a felek. Az ellenértéket növeli a Hgroup Spa. által a 16,85%-os tulajdoni hányadra a vételár kifizetéséig kifizetett osztalék.

Fimaa vásárlás

2023. március során a Hgroup Spa. 5,0% tulajdonrész megvásárlásával 99,87%-ra növelte részesedését a Credipass S.r.l-ban, ezzel a Társaság közvetett tulajdoni hányada 71,0%-ra emelkedett.

Osztalékjavaslat

A Társaság igazgatósága a törzsrészvényekre várhatóan összesen 3 690,0 millió Ft (részvényenként 107,3 Ft) osztalékfizetést terjeszt a Társaság 2023. április 27-re tervezett Közgyűlése elé.

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a Közgyűlés 2022. április 27-án meghozott döntése alapján 2022. december 31 és 2023. március 20. között összesen 71 812 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomból. A Társaság saját részvény állománya 2023. március 20-án 816 099 darab volt.

11. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a [Budapesti Értéktőzsde weboldalán](https://bet.hu/oldal/ceg_adatlap/$issuer/3433)⁷ kerül közzétételre.

⁷ [https://bet.hu/oldal/ceg_adatlap/\\$issuer/3433](https://bet.hu/oldal/ceg_adatlap/$issuer/3433)

12. A Társaság könyvvizsgálója

A Társaság IFRS szerinti egyedi beszámolója könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft (1132 Budapest, Váci út 20., nyilvántartásba-vételi száma: 001165). A könyvvizsgálatért személyében felelős kamarai tag könyvvizsgáló Domoszlai Rita, kamarai regisztrációs száma 007371.

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. által a Társaság részére nyújtott könyvvizsgálati szolgáltatások értéke 43 000 euró volt 2022. évben, amely magában foglalja a Duna House Holding Nyrt egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálati díját, de nem tartalmazza a komponens beszámolók könyvvizsgálati díját. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Társaság részére.

13. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Nemzetközi Beszámolókészítési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2022. évre vonatkozó könyvvizsgált, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott egyedi beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

Jelen üzleti jelentés megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

Budapest, 2023. április 6.

Az üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Doron Dymischiz
Igazgatósági tag

Gay Dymischiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Dr. Nagy Jenő
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag