

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2021. DECEMBER 31.

DUNA HOUSE GROUP

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása	9
1.2	A mérlegkészítés alapja	10
2.	Számviteli politika.....	12
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	12
2.1.1	A konszolidáció alapja.....	12
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek.....	13
2.1.3	Árbevétel	13
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések	14
2.1.5	Értékvesztés.....	14
2.1.6	Immateriális javak.....	15
2.1.7	Goodwill.....	15
2.1.8	Készletek	15
2.1.9	Követelések.....	16
2.1.10	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	16
2.1.11	Pénzügyi instrumentumok.....	16
2.1.12	Céltartalékok.....	18
2.1.13	Befektetési célú ingatlanok	18
2.1.14	Jövedelemadók.....	19
2.1.15	Lízing	19
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS)	20
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	20
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények	20
2.1.19	Osztalék	20
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye	20
2.1.21	Állami támogatások	20
2.1.22	Részvényjuttatások, opciós programok.....	21
2.1.23	Elkülönített pénzeszközök	21
2.1.24	Fordulónap utáni események.....	21
2.2	A számviteli politika változásai	21
2.2.1	A Csoport által alkalmazott, 2021. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok: 21	
2.2.2	A következő, 2021. január 1-én hatályba lépő szabványok, illetve szabvány módosítások hatása nem jelentős a Csoportra:	22
2.2.3	Az alábbi szabványok, módosítások és értelmezések várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoportra, amikor alkalmazásra kerülnek:.....	22
2.3	Bizonytalansági tényezők	22
2.3.1	Goodwill értékvesztése	23
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés	23
2.3.3	Speratív jutalékok	23
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok	24
2.3.5	Értékcsökkenés	24
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	25
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	26
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	32
4.	Befektetési célú ingatlanok	33
5.	Immateriális javak	34
6.	Lízingek	35

7.	Goodwill.....	36
8.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések.....	37
9.	Pénzügyi eszközök	38
10.	Halasztott adó követelések	38
11.	Készletek.....	39
12.	Vevőkövetelések.....	40
13.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	41
14.	Egyéb követelések	41
15.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	42
16.	Jegyzett tőke és eredménytartalék	44
17.	Saját részvények	46
18.	Átváltási tartalék.....	47
19.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	47
20.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök.....	48
21.	Tartozások kötvénykibocsátásból.....	48
22.	Halasztott adó kötelezettségek	49
23.	Szállítói kötelezettségek	49
24.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	50
25.	Egyéb kötelezettségek.....	51
26.	Árbevétel	52
27.	Egyéb működési bevételek.....	54
28.	Saját termelésű készletek állományváltozása	54
29.	Anyagköltségek.....	55
30.	Eladott áruk és szolgáltatások	56
31.	Igénybevett szolgáltatások	57
32.	Személyi jellegű ráfordítások.....	58
33.	Egyéb működési ráfordítások	58
34.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	59
35.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	59
36.	Jövedelemadók.....	60
37.	Egyéb átfogó jövedelem	60
38.	Egy részvényre jutó eredmény	61
39.	Hibák visszamenőleges újramegállapítása	61
40.	Szegmensinformációk.....	63
41.	Kockázatkezelés.....	66
42.	Pénzügyi instrumentumok.....	71
43.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	73
44.	Mérlegfordulónap utáni események.....	74
45.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek	74
46.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	75

Konszolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

ESZKÖZÖK	<i>Melléklet</i>	2021.12.31	2020.12.31 (Módosított)
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	5	334 794	16 455
Eszközhasználati jog	6	347 380	267 132
Befektetési célú ingatlanok	4	1 849 500	1 868 721
Ingatlanok	3	409 070	424 103
Gépek és berendezések	3	22 840	316 122
Goodwill	7	1 775 523	1 730 986
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	8	214 342	427 667
Pénzügyi eszközök	9	62 412	72 706
Halasztott adókövetelések	10	228 219	174 248
Éven túli eszközök összesen		5 244 080	5 298 140
Forgóeszközök			
Készletek	11	7 418 870	7 235 809
Vevőkövetelések	12	2 102 051	887 556
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	166 792	120 484
Egyéb követelések	14	1 137 555	1 083 514
Tényleges jövedelemadó követelések		46 077	39 465
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	15	5 226 528	6 169 525
Elkülönített pénzeszköz	15	1 270 504	732 626
Forgóeszközök összesen		17 368 377	16 268 979
Eszközök összesen		22 612 457	21 567 120

Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	<i>Melléklet</i>	2021.12.31	2020.12.31 (Módosított)
Saját tőke			
Jegyzett tőke	16	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	17	(243 406)	(193 614)
Tőketartalék	16	1 544 146	1 526 164
Átváltási tartalék	18	112 494	83 340
Eredménytartalék	16	5 400 252	5 318 283
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		6 985 475	6 906 162
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	(64 013)	(64 163)
Saját tőke összesen:		6 921 462	6 841 999
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	20	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	22	219 025	186 162
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	21	6 909 514	6 944 849
Lízingkötelezettségek	6	372 250	159 889
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		7 500 789	7 290 900
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	20	4 373 387	4 850 460
Szállítói kötelezettségek	23	1 321 060	858 967
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	24	17 950	22 042
Egyéb kötelezettségek	25	2 383 395	1 563 368
Rövid lejáratú lízing kötelezettség	6	76 667	122 966
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		17 747	16 418
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		8 190 206	7 434 221
Kötelezettségek és saját tőke összesen		22 612 457	21 567 120

Konszolidált eredmény és átfogó jövedelemkimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<i>Melléklet</i>	2021.01.01- 2021.12.31.	2020.01.01- 2020.12.31. (Módosított)
Értékesítés nettó árbevétele	26	14 461 930	9 067 335
Egyéb működési bevétel	27	298 345	133 018
Bevételek összesen		14 760 275	9 200 353
Saját termelésű készletek állományváltozása	28	(411 014)	(1 574 750)
Anyagköltségek	29	261 572	324 784
Eladott áruk és szolgáltatások	30	2 217 319	2 269 289
Igénybevett szolgáltatások	31	8 966 933	5 532 375
Személyi jellegű ráfordítások	32	841 216	817 970
Értékcsökkenés és amortizáció		187 507	97 770
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	6	134 782	139 256
Egyéb működési ráfordítások	33	866 513	272 856
Működési költségek		13 064 828	7 879 549
Működési eredmény		1 695 447	1 320 804
Pénzügyi bevételek	34	225 562	147 642
Pénzügyi ráfordítások	35	(291 685)	(163 739)
Tőke módszerrel értékelt részesedés	8	156 676	310 478
Adózás előtti eredmény		1 786 000	1 615 185
Jövedelemadók	36	311 831	279 226
Adózott eredmény		1 474 169	1 335 958
Egyéb átfogó jövedelem	37	25 554	8 764
Teljes átfogó jövedelem		1 499 723	1 344 723
Adózott eredményből			
Anyavállalatra jutó rész		1 470 419	1 333 505
Külső tulajdonosra jutó rész		3 751	2 454
Teljes átfogó jövedelemből			
Anyavállalatra jutó rész		1 499 573	1 346 083
Külső tulajdonosra jutó rész		150	(1 361)
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	38		
Alap		41,3	37,6
Hígított		41,2	37,5

A 9-75. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált saját tőke változás kimutatás

	<i>Melléklet</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2019. december 31-én		171 989	(176 915)	1 499 705	4 045 277	70 762	5 610 817	(62 803)	5 548 015
Osztalék	16				(60 500)		(60 500)		(60 500)
Saját részvény vásárlás	17		(16 698)				(16 698)		(16 698)
MRP és vezetői részvényprogram	17			26 458			26 458		26 458
Hibajavítás	39				(10 044)	29 217	19 173	6 452	25 625
Teljes átfogó jövedelem					1 343 550	(16 639)	1 326 911	(7 813)	1 319 099
Egyenleg 2020. december 31-én		171 989	(193 614)	1 526 164	5 318 283	83 340	6 906 162	(64 163)	6 841 999
Osztalék	16				(1 388 449)		(1 388 449)		(1 388 449)
Saját részvény vásárlás	17		(49 792)				(49 792)		(49 792)
MRP és vezetői részvényprogram	17			17 982			17 982		17 982
Teljes átfogó jövedelem					1 470 418	29 154	1 499 572	150	1 499 722
Egyenleg 2021. december 31-én		171 989	(243 406)	1 544 146	5 400 252	112 494	6 985 475	(64 013)	6 921 462

A 9-75. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31 (Módosított)
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény		1 474 170	1 335 959
<i>Korrekciók:</i>			
Pénzügyi eredmény	34-35	66 122	16 097
Tárgyévi értékcsökkenés és használatijog eszköz értékcsökkenés		322 290	237 026
Halasztott adó	10	(21 108)	60 656
Befektetési célú ingatlan átértékelése	27	(68 655)	(30 800)
Részvényprogram	17	17 983	26 458
Goodwill árfolyam változás		(35 964)	(29 217)
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	8	(156 676)	(310 478)
Értékelési tartalék és ellenőrzésre nem jogosító részesedés változása		29 304	11 218
Adófizetési kötelezettség	36	284 947	248 387
Működő tőke változásai			
Készletek változása	11	(183 061)	(1 727 411)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	12-14	(1 690 288)	140 735
Aktív időbeli elhatárolások változása	14	(162 433)	(93 501)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	23-24	454 264	65 224
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	25	709 424	90 712
Passzív időbeli elhatárolások változása	25	(20 605)	4 574
Fizetett jövedelemadó		(205 321)	(248 556)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		814 393	(202 917)
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(202 256)	(195 832)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	3-5	92 600	83 000
Eladásra tartott eszközök értékesítése		0	0
Vételár kiegészítés		(8 573)	0
Egyéb befektetett eszközök beszerzése		10 293	13 115
Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék		370 000	0
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)		0	(339 800)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		262 064	(439 517)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	20	(477 073)	(1 530 350)
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	16-17	(49 792)	(16 698)
Eszközhasználati jog és lízingkötelezettség változása	6	(2 670)	(128 580)
Osztalék fizetése	16	(1 388 462)	(68 890)
Kötvénykibocsátás	21	(199 706)	6 889 368
Kapott / (fizetett) kamat	34-35	(20 743)	(59 226)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(2 138 446)	5 085 623
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		(1 061 988)	4 443 189
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		6 169 525	1 627 726
Árfolyam különbözet pénzeszközökön		118 991	98 610
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	15	5 226 528	6 169 525

A 9-75. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában. Összesen 280 ingatlanirodával több, mint 5 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban.

A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon. 2016. áprilisában került lezárásra az a tranzakció, amelynek során a legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő hálózat, a Metrohouse 100%-a a magyarországi Duna House Csoport tulajdonába került. A Metrohouse Duna House Csoportba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 2016. szeptember 2-án 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o.-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o.-ban és a Duna House Hypotéka s.r.o.-ban, majd 2018. november 6-án megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, 2020. január 7-én pedig a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot.

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

COVID-19 hatásának bemutatása

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

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

A 2017. február 1-jén bejegyzett alaptőkeemelést követően a Duna House Holding Nyrt. legnagyobb részvényese a 77,72%-os tulajdoni hányaddal rendelkező Medasev Holding Kft. (1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., Cg.01-09-209753).

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2021. december 31-én	Tulajdoni hányad 2020. december 31- én
Medasev Holding Kft.	77,72%	77,72%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	7,49%	6,69%
Munkavállalók	1,76%	1,72%
Visszavásárolt saját részvény	1,79%	1,48%
Külső befektetők	11,24%	12,39%
Összesen	100%	100%

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

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az éves konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2022. április 4-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2021. december 31-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

iii) Az értékelés alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások esetében az értékelési alapja az eredeti bekerülési érték, kivéve azokat az eszközöket és kötelezettségeket, melyek esetében a vonatkozó Nemzetközi Beszámolási Standard megköveteli vagy megengedi a valós értéken történő értékelést.

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb 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 a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

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

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzési értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

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

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

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő 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 időszokban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbözetei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

2.1.3 Árbevétel

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

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

hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre. A kalkulációs modell a korábbi évek tapasztalati számai alapján megbecsüli az állomány elkopásának ütemét, és folyamatosan beülteti a tényleges adatokat a modellbe. A bevételek elszámolása az IFRS 15 (vevői szerződésekből származó bevételek) standarddal összhangban történik.

2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.5 Értékvesztés

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési

költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

2.1.6 Immateriális javak

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

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

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

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

2.1.7 Goodwill

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

2.1.8 Készletek

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

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

2.1.9 Követelések

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

2.1.10 Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

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

2.1.11 Pénzügyi instrumentumok

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

- Amortizált bekerülési érték - cél - a szerződéses cash flow-k beszedése, ami kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetéseivel kapcsolódó cash-flow-kat tartalmazza.
- Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben - tartás célja - amely szerződéses cash flow-k beszedésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat 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 kamatbevételt, értékvesztést és devizás árfolyamkülönbségeket az eredményben kell elszámolni (hasonlóan az amortizált bekerülési értéken értékelt eszközökhöz). A valós érték változásokat az egyéb átfogó eredménnyel szemben kell elszámolni. Az eszköz kivezetésekor a korábban egyéb átfogó eredménnyel szemben elszámolt halmozott nyereséget vagy veszteséget át kell csoportosítani az eredménybe. Az eszköz átsorolása vagy kivezetése esetén, a korábban egyéb átfogó eredményben elszámolt, és tőkében halmozott valós érték változások átcsoportosítandók az eredménybe, úgy, hogy ennek pont olyan hatása legyen az eredményre mintha az eszköz amortizált bekerülési értéken lett volna értékelve a kezdeti megjelenítéstől.

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt tőkebefektetések

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

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

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

Eredménnyel szemben valós értéken értékelt

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

Valós értéken történő értékelés

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

A pénzügyi instrumentumok kivezetése

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

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

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

2.1.12 Céltartalékok

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

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

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

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

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

2.1.13 Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

2.1.14 Jövedelemadók

A konszolidált adózás előtti eredményt terhelő jövedelemadók mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvényen, valamint a helyi iparűzési adót mértékét szabályozó rendeletek és az innováció járuléktól szóló törvény által meghatározott adó- és járulékfizetési kötelezettségen alapul. A teljes jövedelemadófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz. A Társaság a látványsportra fizetett támogatás összegét is a társasági adó sorra sorolja be, mivel ezt tartalmában jövedelemadónak ítéli meg.

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

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókövetelés és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

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

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

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

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

2.1.15 Lízing

A Társaság 2019. január 1-től az IFRS 16 szabályait alkalmazva mutatja be lízingelt eszközeit. Az operatív és pénzügyi lízing keretében 12 hónapot meghaladó időszakra lízingbe vett eszközöket eszközhasználati

jogként mutatja ki a Társaság a mérlegében, valamint – amennyiben az ellenérték később kerül kiegyenlítésre – kötelezettsége is keletkezik. A Társaság eszközberleti jogra értékcsökkenést a kötelezettségre pedig kamatráfordítást számol el az eredménykimutatásban.

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

2.1.16 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne.

2.1.17 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.18 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.19 Osztalék

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

2.1.20 Pénzügyi műveletek eredménye

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

2.1.21 Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költsége ellentételezésére

szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

2.1.22 Részvényjuttatások, opciós programok

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

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

2.1.23 Elkülönített pénzeszközök

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

2.1.24 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2021. december 31-én hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

2.2.1 A Csoport által alkalmazott, 2021. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok:

COVID-19 kapcsán kapott bérleti díj kedvezmények - IFRS 16 standard módosítása (kibocsátva: 2020. május 28-án, hatályos a 2020. június 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosítást). 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.

2.2.2 A következő, 2021. január 1-én hatályba lépő szabványok, illetve szabvány módosítások hatása nem jelentős a Csoportra:

Kamatláb benchmark referenciareform, 2. ütem - Az IFRS 9, az IAS 39, az IFRS 7, az IFRS 4 és az IFRS 16 standardok módosítása (kibocsátva: 2020. augusztus 27-én, hatályos a 2021. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

IFRS 9 bevezetésének késleltetése - Az IFRS 4 standard módosításai (kibocsátva: 2020. június 25-én, hatályos a 2021. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

2.2.3 Az alábbi szabványok, módosítások és értelmezések várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoportra, amikor alkalmazásra kerülnek:

IFRS 17 Biztosítási szerződések (kibocsátva 2017 májusában, az EU még nem fogadta be az új standardot)

A rövid és hosszú távú kötelezettségek besorolása - Az IAS 1 standard módosítása (kibocsátva: 2020. január 23-án, hatályos a 2023. január 1-jén és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU még nem fogadta be a módosításokat).

A pénzügyi beszámolás fogalmi keretelveire vonatkozó hivatkozások - IFRS 3 (kibocsátva: 2020. május 14-én, hatályos a 2022. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

Szándékolt használat előtt értékesített eszközök - Az IAS 16 standard módosításai (kibocsátva: 2020. május 14-én, hatályos a 2022. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

Hátrányos szerződések - A szerződés teljesítésének költségei - Az IAS 37 standard módosításai (kibocsátva: 2020. május 14-én, hatályos a 2022. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

A számviteli politikák közzétételére vonatkozó szabályok – Az IAS 1 és IAS 8, valamint az IFRS Practice Statement 2 módosítása (hatályos a 2023 .január 1-jén és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

A számviteli becslések fogalma – Az IAS 8 módosítása (hatályos a 2023 .január 1-jén és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

Egyetlen tranzakcióból eredő eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adó megjelenítési szabályai – Az IAS 12 módosítása (hatályos a 2023 .január 1-jén és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU még nem fogadta be a módosításokat).

A 2018-2020-as IFRS szabványok éves fejlesztése az IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41-hez kapcsolódóan (kibocsátva 2020. május 14-én, hatályos 2022. január 1-jén és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

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 információn alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

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

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

2.3.1 Goodwill értékvesztése

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

2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

A Csoport az IFRS 9 standarddal összhangban értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez a Csoport a várható hitelezési veszteség (expected credit loss =ECL) modellt használja. A várható veszteség becslése során a társaság figyelembe vesz minden rendelkezésre álló információt, legyen az a társaságon belül elérhető vagy külső, illetve múltbeli tapasztalat vagy jövőbe tekintő előrejelzés. A hitelezési kockázat becslése során a társaság a belső kockázatelemzési politikájának megfelelő fizetéképtelenség („default event”) definíciót alkalmazza és a becslés során legalább a fizetés és nemfizetés valószínűségét, valamint a pénzáramok várható időbeliségét határozza meg. A fenti előírások alapján amennyiben a pénzáramok időzítése, vagy felmerülésének valószínűsége eltér a szerződéstől (már késedelmes fizetés esetén is), akkor értékvesztést számol el.

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

2.3.3 Speratív jutalékok

A Csoport speratív jutalékbevételeket számol el a 2.1.3. pontban leírtaknak megfelelően. A speratív jutalékok becslésénél a Csoport több változót is figyelembe vesz, melyek változása becslési bizonytalanságokat

jelent. A speratív jutalékok becsléséhez használt változók felülvizsgálatára minden beszámoló készítésénél kerül sor.

2.3.4 Befektetési célú ingatlanok

A Csoport a befektetési célú ingatlanokat valós értéken értékeli, mely valós érték a legjobb becslés az egyedi befektetési célú ingatlanokra vonatkozóan. Az ingatlanárak volatilitásának, a piaci kereslet/kínálat változékonyságának függvényében a befektetési célú ingatlanok valós értéke jelentősen változhat. A valós érték meghatározásához a Csoport független értékbecslőt alkalmaz

2.3.5 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

<u>Leányvállalatként</u>		2021	2020
címe:		december 31.	december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z o.o	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	-
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
MyCity Panoráma Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
<u>Közös vezetésű vállalkozásként</u>			
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

A Társaság leányvállalatai az alábbi cégekkel bővültek:

- 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.
- c) A Társaság 2022. január 13-án 70%-os tulajdonrészt szerzett az olaszországi, Bergamo székhelyű HGroup S.p.A. társaságban, amely az alábbi társaságok tulajdonosa:
 - o Credipass S.r.l. (amelyben a Hgroup S.p.A tulajdoni részesedése 94,78%), amely hitelközvetítői tevékenységet végez,

- Medoinsurance S.r.l. (amelyben a Hgroup S.p.A tulajdoni részesedése 100,0%), amely biztosításközvetítői tevékenységet végez, illetve
- Realizza S.r.l. (amelyben a Hgroup S.p.A tulajdoni részesedése 82,0%) amely ingatlanközvetítői tevékenységet végez, valamint
- Relabora S.r.l. (amelyben a Hgroup S.p.A tulajdoni részesedése 74,0%), amely elsődlegesen számítógépes programozással foglalkozik.

A HGroup akvizíciót részletesen a 2.4.1.19. fejezet mutatja be.

2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

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

2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

Duna House Franchise Hálózat legnagyobb franchise partnere, mely jelenleg 13 irodát működtet. A Duna House cégcsoport stratégiájában fontos a saját irodák működtetése, mely nagyban hozzájárul ahhoz, hogy valós képet kapjunk az ingatlanpiac helyzetéről és segít az ingatlanpiaci innovációk, igények feltérképezésében és azok hálózati bevezetésében.

2.4.1.3 Hitelcentrum Kft.

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

2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

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

2.4.1.5 DH Projekt Kft.

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

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

2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.

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

2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.

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

2.4.1.8 Superior Real Estate Kft.

A vállalkozás tevékenysége a 2012. és 2014. között saját tulajdonú, lakó funkcióval rendelkező ingatlanok adás-vétele illetve bérbeadása volt. 2015-ben a cég üzleti tevékenysége megváltozott, és onnantól kezdve a saját tulajdonban lévő franchise irodák üzemeltetésével foglalkozik.

2.4.1.9 Home Management Kft.

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

2.4.1.10 GDD Commercial Kft.

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

2.4.1.11 SMART Ingatlan Kft.

A cégcsoport ingatlanközvetítő SMART Ingatlan Franchise Hálózatának üzemeltetését végezte 2019. december 31-ig, a SMART hálózat Duna House-ba történő beolvadásáig.

2.4.1.12 Home Line Center Kft.

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

2.4.1.13 Impact Alapkezelő Zrt.

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

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

2.4.1.14 MyCity Residential Development Kft. és projekt-társaságai

A MyCity három leányvállalattal és egy közös vezetésű vállalattal rendelkezik. Ezen projekt-társaságok célja a Budapest különböző pontjain folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektek alábbiak szerinti megvalósítása:

A Pusztakúti 12 Kft.-t 2016. január 21-én jegyezte be a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága. A projekt-cég célja, a Budapest, III. kerületben, Csillaghegyen megvalósítandó 211 lakásos Forest-Hill és 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. projekt-társaság a Budapest, XVIII. kerületben, a Hengersor és a Reviczky utcák által határolt területen található 86 lakásos Reviczky Liget lakópark felépítésének és értékesítésének céljából került megalapításra 2016. január 20-án. A Reviczky Liget értékesítését követően 2020 januártól a Pusztakúti 12. Kft. részére végez generálkivitelezői tevékenységet.

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

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

2.4.1.15 Akadémia Plusz 2.0 Kft.

A 2018. első félévében alakult Akadémia Plusz 2.0 Kft. a Cégcsoport magyarországi 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

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

A Hgroup Csoport, mint üzleti kombináció kezdeti elszámolása még nem teljes a jelen pénzügyi kimutatásokat jóváhagyásának időpontjában, mivel az akvizíció pénzügyi elszámolásának alapja a Hgroup Csoport auditált 2021. évi konszolidált kimutatásai, amelyek jelenleg még nem érhetőek el. Az elszámolási mérlegek hiányában a Cégcsoport az alábbi, IFRS 3:B64 által előírt közzétételeket nem tudja elvégezni: megszerzett követelések bemutatása, a megszerzett eszközök és átvállalt kötelezettségek minden egyes fő csoportjára az akvizíció időpontjára vonatkozóan kimutatott összegek bemutatása, céltartalékok, függő kötelezettségek és követelések bemutatása, goodwill bemutatása.

Társaságok bemutatása

Az országos lefedettségű, Bergamo központú HGroup, a cégcsoport leányvállalatán, a Credipass-on keresztül közel 1000 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 a felvásárlás után
Hgroup S.p.A.	-	70,0%
Credipass S.r.l.	95%	66,3%
Medioinsurance S.r.l.	100%	70,0%
Relabora S.r.l.	74%	51,8%
Realizza S.r.l.	82%	57,4%

A HGroup Csoport pénzügyi számainak bemutatása

A Cégcsoport előzetes, olasz számviteli standardok alapján készített, nem-auditált pénzügyi információval rendelkezik a HGroup Csoport társaságairól, amelyek alapján a Hgroup Csoport EBITDA-ja 3 955 ezer EUR, azaz 1 417,9 millió Ft volt 2021-ben (2021. évi átlag EUR/HUF árfolyamon).

Az átadott teljes ellenérték és várható jövőbeli kifizetések bemutatása

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

ezer EUR	Első vétélrészlet
Konszolidált EBITDA	4 500
- Módosítások (24% adó, egyéb egyedi tételek)	-1 517
Konszolidált módosított EBITDA	2 983
EV/EBITDA szorzó	10,5x
Cégérték	31 322
- Nettó hitelállomány	-6 200
Saját tőke érték	25 122
70% tulajdonrész értéke	17 585
x 1. részlet aránya	64%
Első vétélrészlet	11 254

A HGroup előzetes vállalati értéke korrigálásra kerül a HGroup Csoport 2021. évi korrigált auditált konszolidált EBITDA-ja és nettó hitelállománya alapján legkésőbb 2022. augusztus végéig, amelynek következtében csökkenhet vagy akár növekedhet is az első vétélár.

Az eladók további earn out-ra jogosultak 2023. jún. 30-án, 2024. jún. 30-án és 2025. jún. 30-án a megelőző évi időszak konszolidált módosított EBITDA-ja alapján. Az egyes earn out értékek alapja az adott évi

cégérték mínusz a fix nettó hitel pozíció korigálva a visszafizetett tulajdonosi hitellel aminek az értéke 1 millió euró.

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

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

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

ezer EUR	Kalkulált első vételárrészlet	Earn out 2022	Earn out 2023	Earn out 2024	Összesen
Várható fizetési kötelezettség	11 254	3 885	4 591	5 296	25 026
Vevőknek záráskor átutalt összeg	9 566				9 566
Escrow számlára záráskor átutalt összeg	1 688	2 000			3 688
Megfizetett összegek	11 254	2 000	0	0	13 254
Várható fizetési kötelezettség	0	1 885	4 591	5 296	11 772

Az első vételárrészleten (11 254 ezer euró) felül, a Társaság további 2 000 ezer eurót fizetett meg letéti számlára a későbbi earn out kifizetések részleges fedezeteként.

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

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Összesen
Bruttó érték			
2019. december 31-én	591 821	367 854	959 675
Konszolidációs kör bővülése			
Növekedés és átsorolás	0	115 864	115 864
Csökkenés és átsorolás	0	-44 377	-44 377
2020. december 31-én	591 821	439 342	1 031 163
Konszolidációs kör bővülése			
Növekedés és átsorolás	10 034	158 565	168 599
Csökkenés és átsorolás	0	-445 756	-445 756
2021. december 31-én	601 855	152 151	754 006
Halmazott értékcsökkenés			
2019. december 31-én	141 682	118 281	259 963
Konszolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	26 036	28 199	54 235
Csökkenés	0	-23 261	-23 261
2020. december 31-én	167 718	123 219	290 937
Konszolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	25 067	29 412	54 479
Csökkenés	0	-23 321	-23 321
2021. december 31-én	192 785	129 310	322 095
Nettó könyv szerinti érték			
2019. december 31-én	450 139	249 573	699 712
2020. december 31-én	424 103	316 122	740 225
2021. december 31-én	409 070	22 840	431 910

4. Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

adatok eFt-ban	Összesen
2019. december 31-én	1 836 000
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	84 921
Valós érték változása	30 800
Csökkenés és átsorolás	-83 000
2020. december 31-én	1 868 721
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	0
Valós érték változása	68 655
Csökkenés és átsorolás	-87 876
2021. december 31-én	1 849 500
2019. december 31-én	1 836 000
2020. december 31-én	1 868 721
2021. december 31-én	1 849 500

2020-ban a Cégcsoport egy Budapest belvárosi ingatlant értékesített 83,0 millió Ft-ért és három lakóingatlant vásárolt összesen 84,9 millió Ft értékben. Az év során, részben a COVID-19 kapcsán visszaeső turizmus hatására lassuló árnövekedés jellemezte a budapesti ingatlanpiacot, a Csoport összesen 30,8 millió Ft felértékelődést ért el az ingatlanportfólión (2019. december 31-i portfólió érték 1,7%-a).

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

5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2019. december 31-én	357 030
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	28 841
Csökkenés és átsorolás	-12 403
2020. december 31-én	373 468
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	468 024
Csökkenés és átsorolás	-15 975
2021. december 31-én	825 517
Halmozott értékcsökkenés	
2019. december 31-én	313 204
Konszolidációs kör bővülése	0
Éves leírás	43 534
Csökkenés	275
2020. december 31-én	357 013
Konszolidációs kör bővülése	0
Éves leírás	133 029
Csökkenés	681
2021. december 31-én	490 723
Nettó könyv szerinti érték	
2019. december 31-én	43 826
2020. december 31-én	16 455
2021. december 31-én	334 794

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

6. Lízingek		
	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Eszközhasználati jog		
Ingatlanok	300 564	205 186
Gépek és berendezések	46 816	61 946
	<u>347 380</u>	<u>267 132</u>
Lízing kötelezettség		
1 éven belüli	76 667	122 966
1-5 év közötti	372 250	159 889
5 éven túli	0	0
	<u>448 917</u>	<u>282 855</u>
Eszközhasználati jog értékcsökkenés	-134 782	-139 256
Kamatráfordítás	-15 178	-13 455
	<u>-149 961</u>	<u>-152 711</u>
Igénybevett szolgáltatások	<u>133 030</u>	<u>149 047</u>
IFRS 16 eredményhatása	<u>-16 931</u>	<u>-3 663</u>
IFRS 16 Lízing cash-flow-ra gyakorolt hatása	2021.12.31	2020.12.31
Adózás előtti eredmény	-16 931	-3 663
Értékcsökkenés	134 782	139 256
Kamatköltség	-15 178	-13 455
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	102 673	122 138
Lízingkötelezettség törlesztése	-133 030	-149 047
Fizetett kamat	15 178	13 455
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	-117 852	-135 592

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

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. A módosítás alkalmazásából eredő eredményhatás 2020. évben 1 173 eFt, 2021. évben 0 Ft volt.

7. Goodwill

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

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

A társaságnál a következő pénztermelő egységekre került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	2021.	2020.	Módosítás	2020.
	december 31.	december 31.		december 31.
		(Módosított)		
Metrohouse Franchise S.A.	813 930	813 930		813 930
Gold Finance Sp. z o.o.	243 948	235 375		235 375
Alex TG Sp. z o.o.	327 758	327 758	28 786	298 972
Center Reality s.r.o.	167 601	167 601		167 601
Home Management Kft.	18 500	18 500		18 500
Duna House Franchise s.r.o.	10 421	10 421		10 421
Mérlegfordulónapi halmozott átváltási különbözet	193 365	157 401	432	156 970
Összesen	1 775 523	1 730 986	29 217	1 701 769

A Társaság vezetése felülvizsgálta a 2020. december 31-i goodwill értékeket és korigált egy PLN/HUF devizaátváltáshoz kapcsolódó hibát az Alex TG akvizíciójához kapcsolódóan.

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

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

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

8. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések értéke a MyCity Residential Development Kft. közös vezetésű vállalkozásában, a Hunor utca 24. Kft.-ben fennálló 50%-os részesedés tőkemódszerrel konszolidációba bevont értékét mutatja. 2021. január 1. és 2021. december 31. között 213,3 millió Ft-tal csökkent a részesedés értéke, köszönhetően annak, hogy a Hunor utca 24. Kft. 370,0 millió Ft osztalékot fizetett meg a Cégcsoport részére.

Dátum	Szöveg	Hunor u. 24. Kft.	Összesen
2020.01.01	Nyitóegyenleg	117 189	117 189
2020.03.31	Részesedés eredményből	-12 891	-12 891
2020.06.30	Részesedés eredményből	-11 278	-11 278
2020.09.30	Részesedés eredményből	269 135	269 135
2020.12.31	Részesedés eredményből	65 512	65 512
2020.12.31	Záróegyenleg	427 667	427 667
2021.01.01	Nyitóegyenleg	427 667	427 667
2021.03.31	Részesedés eredményből	-346 037	-346 037
2021.06.30	Részesedés eredményből	16 708	16 708
2021.09.30	Részesedés eredményből	70 258	70 258
2021.12.31	Részesedés eredményből	45 746	45 746
2021.12.31	Záróegyenleg	214 342	214 342

9. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

	2021. december 31.	2020. december 31.
Kaució, óvadék	59 202	29 064
Opusse 138.000 kötvény	0	40 351
Egyéb tartósan adott kölcsön	3 210	3 291
Összesen	62 412	72 706

10. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport. A magyarországi tevékenység kapcsán felmerülő halasztott adót a Csoport 9% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközökkel és kötelezettségekkel összefüggő átmeneti különbségek tényleges adóhatása olyan időszakokban jelentkezik majd, amikor a társasági nyereségadó kulcsa várhatóan 9% lesz. Mind a lengyelországi, mind a csehországi operáció tekintetében 19%-os adókulcs kerül alkalmazásra.

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

A következő levonható és adóköteles adókülönbséget okozó eltérések azonosítására került sor. A táblázat, a konszolidált leányvállalatok szintjén jelentkező halasztott adókötelezettséggel történő nettósítást követően fennmaradó halasztott adókövetelés összegét mutatja.

Halasztott adó követelés	2021.12.31	2020.12.31
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	142 268	61 893
Veszteségelhatárolás	35 827	79 139
Vevőkövetelések értékvesztése	29 944	29 450
Konszolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	17 183	0
Céltartalék	2 092	2 551
Ingatlanok, gépek, berendezések, befektetési célú ingatlanok és egyéb	905	1 215
Összesen	228 219	174 248

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

Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege (PLN)						
Felhasználás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohouse S.A.	Primse.com Sp. z o.o.	Összesen (PLN)	Összesen (eFt)	Megoszlás évek között
2021	0	0	0	0	0	0%
2022	487 085	788 614	0	1 275 699	102 439	79%
2023	0	0	0	0	0	0%
2024	0	0	0	0	0	0%
2025	0	0	336 623	336 623	27 031	21%
Összesen	487 085	788 614	336 623	1 612 322	129 469	100%

A csehországi cégek közül a Center Reality s.r.o esetében 1 957 eFt halasztott adókövetelés kimutatásra, amelynek alapja a társaság 0,7 millió CZK összegű elhatárolt negatív adóalapja. A cseh társasági adótörvény értelmében az egyes üzleti években keletkezett negatív adóalapok öt évig használhatóak fel.

11. Készletek

	2021.12.31	2020. 12. 31. (Módosított)	Módosítás	2020.12.31
Kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek	7 407 313	7 190 243	116 959	7 073 284
Marketing eszközök	11 557	10 349		10 349
Továbbértékesítésre vásárolt ingatlan	0	33 280		33 280
Közvetített szolgáltatások	0	1 937		1 937
Összesen	7 418 870	7 235 809	116 959	7 118 850

A készletek könyv szerinti értékét meghatározóan a MyCity projektcégekben megvalósítás alatt lévő lakóingatlanok bekerülési értéke adja. E készletek megtérülése a projekt átadási ütemének megfelelően 2022-2023. évben várható. A 116.959 eFt a moratóriumban felhalmozott kamat aktiválása.

A kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek készletként kimutatott értékét (ebben telket, felépítményt) a Takarékbank Zrt. mindösszesen 5.420.000 eFt összegű elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított, ingatlannyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga terhelte 2021. december 31-én.

12. Vevőkövetelések

	2021.12.31	2020.12.31
Vevőkövetelések	2 265 180	1 137 883
Vevőkövetelések értékvesztése	-163 129	-250 327
Összesen	2 102 051	887 556
	2021.12.31	2020.12.31
Nyitó vevőkövetelések értékvesztése	250 327	264 910
Növekedés	37 711	64 743
Behajthatatlan követelés (kivezetés)	0	-43 758
Csökkenés	-124 910	-35 568
Tárgyévi vevőkövetelés értékvesztés változás	-87 199	-14 583
Záró vevőkövetelések értékvesztése	163 129	250 327

13. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Medasev Holding Kft.	10 080	
DH Magyar Lakás Ingatlanalap	151 809	
Anyavállalat	161 889	0
A gazdálkodó egység felett közös ellenőrzést vagy jelentős befolyást gyakorló gazdálkodó egységek	0	0
Leányvállalatok	0	0
Társult vállalkozások	0	0
Kölcsönkövetelés Hunor utca 24. Kft.-től	4 161	67 538
Vevőkövetelés Hunor utca 24. Kft.	13	4 164
Pótbefizetés Hunor utca 24. Kft.-nek	0	48 650
Közös vállalkozások	4 175	120 352
Egyéb	728	132
Más kapcsolt felek	728	132
Összesen	<u>166 792</u>	<u>120 484</u>

A kapcsolt követelések összértéke jelentősen csökkent a tárgyidőszak alatt, 2021. év végén 15,0 millió Ft-ot tett ki. 10,8 millió Ft a Medasev Holding Kft.-nek nyújtott kölcsön, melynek éves kamata a mindenkor hatályos MNB alapkamat plusz 5,0%. További 4,2 millió Ft-ot tett ki a közös vezetésű Hunor utca 24. Kft.-vel szemben fennálló kölcsönkövetelés.

14. Egyéb követelések

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Speratív jutalék	657 673	541 250
Adott előlegek	307 235	341 576
Egyéb követelések (adó)	22 784	55 082
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	74 972	30 621
Óvadék	30 000	30 000
Rövid lejáratú kölcsönök	17 175	39 065
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	13 969	14 469
Egyéb követelés	5 751	18 088
Kaució	3 219	8 266
Költségek aktív időbeli elhatárolása	1 867	210
Peres ügyek illetékkövetelése	1 730	3 707
Engedményezett követelések	1 180	1 180
Összesen	<u>1 137 555</u>	<u>1 083 514</u>

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

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

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

A speratív jutalékok emelkedését a közvetített hitel volumenek növekedése okozta.

15. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	5 220 931	6 165 563
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	1 270 504	732 626
Pénztárak	5 597	3 962
Összesen	<u>6 497 032</u>	<u>6 902 151</u>

Az összesített bankszámlaegyenlegen belül mintegy 1 270,5 millió Ft felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	1 159 304 eFt	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetéül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárt bankszámlára befolyt vevői foglalat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.
Impact Asset Management Zrt.	110 700 eFt	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie, amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Összesen:	1 270 504 eFt	

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

16. 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 részvből áll.

A Társaság 2020. során részvényfelaprózást hajtott végre. 2020. augusztus 5-el, mint értéknapal 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	2021		2020	
	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	2021		2020	
	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	2021		2020	
	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 (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

A dolgozói részvényekhez kizárólag az előzőek szerinti osztalékjogosultság kapcsolódik. Ennek megfelelően a dolgozói részvények nem jogosítanak osztalékra a fenti összeg fölött, továbbá a dolgozói

részvények akkor sem jogosítanak osztalékra, amennyiben az adott pénzügyi év tekintetében az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámoló szerinti korrigált adózás utáni eredmény negatív.

A dolgozói részvényekhez fűződő osztalékelsőbbbségi jog nem kumulatív és az osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

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

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 ártértékeléséből és a tőke módszerrel konszolidálásba bevont részesedések ártértékeléséből 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.

Osztalék levezetése	2021	2020
Osztalék "A" sorozatú törzsrészvényre közgyűlési határozat alapján	-1 328 000	0
Osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényre közgyűlési határozat alapján	-60 449	-60 500
Elhatározott osztalék összesen	-1 388 449	-60 500
Levont SZJA	0	0
Elhatározott osztalék SZJA után	-1 388 449	
1. negyedév	-450 537	0
2. negyedév	-877 375	0
3. negyedév	-88	0
Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrészvényekre	-1 328 000	0
1. negyedév	-15 125	-23 515
2. negyedév	-15 112	-15 125
3. negyedév	-15 112	-15 125
4. negyedév	-15 112	-15 125
Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényekre	-60 462	-68 890
Ténylegesen fizetett osztalék összesen	-1 388 462	-68 890

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

17. Saját részesvények

A Társaságnak szándékában áll, hogy saját részesvényeiből vezetőit és alkalmazottait javadalmazási politikája keretein belül részesvényhez juttassa. A Társaság kétféle részesvényalapú 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 törzsrészesvényre 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.

Munkavállalók 2019 program

A 2018. december 18-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2019 c. részesvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2018. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2018. évi átlagbérének megfelelő mértékű részesvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén. A program keretein belül a Társaság összesen 49.450 darab 5 Ft névértékű törzsrészesvényt adott át munkavállalói részére 2019. május – június hónapokban.

Munkavállalók 2020 program

A 2019. április 18-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2020 c. részesvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2019. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2019. évi átlagbérének megfelelő mértékű részesvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2021-ben. A program keretein belül a Társaság összesen 40.306 darab 5 Ft névértékű törzsrészesvényt adott át munkavállalói részére 2021. május hónap során.

Munkavállalók 2021 program

A 2020. április 17-én a közgyűlési hatáskörben tartott Igazgatóság jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2021 c. részesvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2020. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2020. átlagbérének megfelelő mértékű részesvényjuttatásban 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. részesvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2021. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2021. átlagbérének megfelelő mértékű részesvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2023-ban.

A 2021. április 20-án közgyűlési hatáskörben tartott Igazgatóság döntött összesen 1.500.000 db egyenként, 5,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészesvény megszerzéséről, legalább 50,- Ft, de legfeljebb 800,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett.

Saját részvények száma (db)	2021.12.31	2020.12.31
Időszak elején	507 830	455 240
Részvényvásárlás	147 147	52 590
Vezetői opciós MRP keretében átadott	-	-
Munkavállalói MRP keretében átadott	-40 306	-
Időszak végén	614 671	507 830

Eredményességi feltétel teljesülése

A **Munkavállalók 2021** és a **Vezetői opciós Program 2020/2022** közös eredményességi feltétele, hogy a Társaság 2021. évi konszolidált árbevétele meghaladja a Társaság 2019. üzleti évre vonatkozó konszolidált árbevételét. Az MRP programok alapjául szolgáló eredményeket az alábbi táblázat foglalja össze, ami alapján az **eredményességi feltétel teljesült**.

	2021.12.31	2019.12.31
Konszolidált árbevétel	14 461 930	7 891 743

18. Átváltási tartalék

Az átváltási tartalék év végi egyenlege (112 494 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

19. Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

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

20. Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

A Cégcsoportnak nem volt hosszú lejáratú hitele 2020 és 2021. év végén

Rövid lejáratú hitelek

	2021.12.31	2020. 12. 31. (Módosított)	Módosítás	2020.12.31
Pusztakúti út 12. Kft. (Takarékbank)	4 373 387	4 850 460	120 552	4 729 908
Összesen	4 373 387	4 850 460	120 552	4 729 908

Pusztakúti 12. Kft.: Takarékbank

A Pusztakúti 12. Kft. 2017. július 19-én a Forest Hill lakópark aktuális ütemének kivitelezésével összefüggésben éven túli kölcsönszerződést kötött a Takarékbank Zrt.-vel mindösszesen 4.000.000 eFt értékben, melyet több alkalommal 5.420.000 eFt-ra emeltek a felek. A hitelkeretből lehívott összegek törlesztése szerződés szerint egyösszegben a futamidő végén, 2021. január 31-én esedékes, ugyanakkor a COVID-19 járvány kapcsán hozott, többször meghosszabbított hitelmoratórium hatálya alá esik, így a törlesztés várhatóan 2022. júliusban lesz esedékes. A Pusztakúti 12. Kft.-nek lehetősége van a hitel előtörlesztésére, amit meg is kezdett a projekt lakásainak átadásának és a teljes vételárak beérkezésének ütemében.

A Takarékbank hitel törlesztési terve a következő:

	Törlesztési terv
2022. év	4 373 387
Összesen	4 373 387

21. Tartozások kötvénykibocsátásból

	2021 dec. 31.	2020 dec. 31.
Kötvénykibocsátás	6 889 368	6 889 368
Tőkésített kamat (effektív kamatláb módszerrel)	20 146	55 481
Tartozások kötvénykibocsátásból	6 909 514	6 944 849

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

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

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

	Kamatfizetés	Tőketörlesztés	Összes Cash Flow
2021	-198 000	0	-198 000
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	-1 584 000	-6 600 000	-8 184 000

22. Halasztott adó kötelezettségek

Halasztott adó kötelezettség

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	168 893	152 732
Speratív jutalék elszámolása miatt	59 191	48 713
Veszteségelhatárolás	(9 443)	(31 588)
Konzolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	0	15 323
Vevőkövetelések értékvesztése miatt	385	983
Összesen	<u>219 026</u>	<u>186 163</u>

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek. A 219 026 eFt-os egyenlegen belül 59 191 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség.

23. Szállítói kötelezettségek

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Szállítók	1 321 060	858 967
Összesen	<u>1 321 060</u>	<u>858 967</u>

A szállítói kötelezettségállomány növekedésében meghatározó szerepet játszik a lengyelországi hitelközvetítési tevékenység bővülése, amellyel kapcsolatos szállítóállomány összesen 415,4 millió Ft-tal növekedett az időszak során.

24. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2021. december 31.	2020. december 31.
Anyavállalat	0	0
A gazdálkodó egység felett közös ellenőrzést vagy jelentős befolyást gyakorló gazdálkodó egységek	0	0
Leányvállalatok	0	0
Társult vállalkozások	0	0
Közös vállalkozások	0	0
Dolgozói osztalék előírás	15 112	15 125
A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői	15 112	15 125
Részvénytulajdonosi osztalék előírás	333	0
Bitkover Kft.	2 505	6 917
Más kapcsolt felek	2 838	6 917
Összesen	17 950	22 042

A kapcsolt kötelezettségek egyenlege meghatározóan dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás. A jóváhagyott osztalékokat a 16. fejezet mutatja be.

A Társaság csehországi leányvállalata összesen 2 505 eFt kamattartozással rendelkezik a Bitkover Kft. felé amely a Duna House Franchise s.r.o 20%-os üzletrészének tulajdonosa.

A kapcsolt felekkel bonyolított tranzakciók szokásos piaci feltételek mellett történtek.

25. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	1 490 769	769 106
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	357 779	381 210
Adókötelezettség	173 999	89 091
Lakástulajdonosok elszámolási számla	159 204	151 864
Bérlők elszámolási számlája	88 273	76 441
Jövedelemtartozás	83 522	49 758
Költségek passzív időbeli elhatárolása	11 501	8 675
Kapott kauciók	9 035	6 305
Egyéb	9 313	5 181
Kapott támogatások	0	25 737
Összesen	<u>2 383 395</u>	<u>1 563 368</u>

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

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

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

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

A franchise szerződések (általában 3-5 évre történő) eladásából származó bevételeket a Társaság időarányosan ismeri el bevételként. Ennek érdekében passzív időbeli elhatárolást képez, ami a bevételek passzív időbeli elhatárolása soron jelenik meg.

A Csoport 2020-ban összesen 25,7 millió Ft feltételhez kötött támogatást kapott a Lengyel Fejlesztési Alaptól a COVID-19 járvány következtében. A támogatás összegének 25-50%-a visszafizetendő 2021. júliusában a fenntartott átlagos állományi létszámtól függően.

A Cégcsoport nem rendelkezett függő kötelezettségekkel 2021. december 31-én. A HGroup S.p.A. akvizíciójával kapcsolatos earnout struktúra jelentős függő kötelezettségeket jelent, amelyek a 2.4.1.19 fejezetben kerülnek bemutatásra.

26. Árbevétel

Értékesítés nettó árbevétele	2021.12.31	2020.12.31
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	9 621 969	5 953 138
Ingatlanközvetítés árbevétele	2 053 932	1 329 127
Franchise díjak	1 499 622	1 187 295
Ingatlan értékesítés bevétele	773 656	0
Ingatlankezelés bevétele	146 729	161 703
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	81 523	93 944
Bérleti díj bevétele	50 023	78 015
Biztosításközvetítés bevétele	48 344	48 052
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	47 109	51 475
Oktatások, képzések bevétele	35 322	37 437
Értékbecslés árbevétele	29 672	31 716
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	27 804	46 668
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	24 957	23 088
Értékesítés támogatás bevétele	16 396	0
Üzemeltetési díj árbevétele	2 919	1 892
Marketing bevétel bankoktól	1 953	21 333
Kivitelezés árbevétele	0	2 415
Befektetési jegy értékesítés bevétele	0	37
Összesen	14 461 930	9 067 335

A Duna House Csoport 2021. évben kimagasló mértékben növekedett, konszolidált árbevétele 59%-kal 14 462 millió Ft-ra bővült. A legnagyobb bevétel a hitel-, és lakástakarékpénztári termékek közvetítéséből származott, ez tette ki a bevételek 67%-át, éves bővülése 62% volt. Az ingatlanközvetítéshez kapcsolódó bevételek, úgy mint Ingatlanközvetítés árbevétele és franchise díjak rendre 14 és 10%-kal bővültek. A MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt átadott lakásai következtében 774 millió Ft-ot tettek ki az ingatlan értékesítésből származó bevételek.

Hitel- és takarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel

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

Ingatlanközvetítés bevétele: A DH csoport jelentős számú ingatlanközvetítő irodát üzemeltet a Duna House és Metrohouse hálózatokon belül. Ingatlanok adásvételének, bérbe adásának közvetítéséből származó jutalékbevételek ezekben az irodákban realizálódnak. A jutalékok mértéke figyelembe veszi az ingatlan típusát, értékét, elhelyezkedését, valamint a szerződésekben foglalt szolgáltatási szintet. A Cégcsoport ingatlanközvetítési bevételekre az adásvétel vagy a bérleti szerződés megkötésének pillanatában válik jogosulttá. A díj mértéke a tranzakció egy bizonyos százaléka.

A franchise díjak a következő díjtípusokat foglalják magukban:

Franchise-, és szolgáltatási díjak bevétele: A Duna House és Metrohouse hálózatok franchise partnerei által fizetett havi díj. Mértéke egységesen szabályozott a partnerek részére, összege az elszámolással érintett hónap jutalékforgalmának egy meghatározott százaléka, de legalább a minimumdíjnak megfelelő összeg. A kondíciókat hosszú távú (tipikusan 5 éves) szerződések biztosítják. A franchise díj jogdíj jellegű, a DH csoport által birtokolt és felépített márkák, know-how használatának az ellenértéke. A szolgáltatási díj pedig biztosítja a hálózat számára a zavartalan működéshez szükséges eszközöket, funkciókat (IT és CRM rendszer, panaszkezelés, szabályozások és ellenőrzések, stb.)

Marketingdíj bevétel:

Ez a havi, folyamatos bevételtípus a hálózat marketing tevékenységének finanszírozását biztosítja. Mértéke egységesen szabályozott minden franchise partner részére, összege az elszámolással érintett hónap jutalékforgalmának egy meghatározott százaléka, de legalább a minimumdíjnak megfelelő összeg. A marketing bevételek biztosítják a marketing stratégia megvalósítását, a piackutatásokat és hozzá kapcsolódó rendszeres elemzéseket, továbbá a csoportszintű megjelenéseket, hirdetéseket, kampányokat.

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

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

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

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

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

Bérleti díj bevétele: A cégcsoport befektetési céllal vásárol, ad bérbe és értékesít ingatlanokat.

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

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

27. Egyéb működési bevételek

Egyéb működési bevétel

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	145 576	9 373
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	68 655	30 800
Követelések értékvesztésének visszairása	55 670	25 913
Kapott támogatások	18 361	19 890
Elévült kötelezettségek	5 287	13 667
Egyéb	3 956	8 865
Káresemény	675	3 049
Postpaid értékesítési bevétel	132	593
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	31	942
Készletkülönbözet	2	620
IPA helyesbítés	0	15 625
Társasági adó támogatás	0	3 681
Összesen	<u>298 345</u>	<u>133 018</u>

A Csoport 2021-ben összesen 145,6 millió Ft egyéb működési bevételt realizált peres ügyekből. Ebből a legnagyobb tételt a Pusztakúti 12. Kft. korábbi kivitelezőjével, a Pricons Kft-vel szemben realizált 125,7 millió Ft bankgarancia jelentette.

A befektetési célú ingatlanportfólió felértékelődésén 68,7 millió Ft nyereséget realizált a Csoport a megelőző évi 30,8 millió Ft-tal szemben. A Csoport profiltisztítás jegyében megkezdte befektetési célú ingatlanportfóliójának értékesítését.

A Csoport 2021-ben összesen 18,4 millió Ft bevételt ismert el olyan Lengyelországban kapott állami támogatások kapcsán amelyek feltételeit teljesítette vagy várakozásai szerint teljesíteni fogja. E támogatások összege 2020-ban 19,9 millió Ft volt. A támogatások több támogatási program keretébe tartoztak melyek céljai a likviditási helyzet javítása, kisgyermekesek gyermekgondozási díjának állami átvállalása és munkaerő megtartás voltak.

28. Saját termelésű készletek állományváltozása

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Pusztakúti 12. Kft.	-411 183	-1 576 047
Reviczky 6-10. Kft.	169	1 297
Összesen	<u>-411 014</u>	<u>-1 574 750</u>

Tárgyévi készletváltozás levezetése	2021.12.31
Saját termelésű készletváltozás mérlegből	219 621
Saját termelésű készletváltozás eredménykimutatásból	411 014
<u>Eltérés</u>	<u>191 393</u>
Ebből:	
Áruként figyelembevett készletmozgás	44 949
Egyéb működési ráfordítás	315 889
Pénzügyi műveletek ráfordításáról aktivált kamat	-169 446
<u>Összes saját termelésű készlet módosítás</u>	<u>191 393</u>

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

2021-ben a fejlesztési projektek kapcsán összesen felmerült 180 864 eFt harmadik feleknek fizetett kamatból 171 857 eFt kamatot aktivált a társaság (95,02%-os aktiválási ráta).

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

29. Anyagköltségek

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Kivitelezés felhasznált anyagköltsége	170 713	258 645
Közműdíjak	73 058	50 624
Üzemanyag	8 152	5 291
Nyomtatvány, irodaszer	5 338	5 412
Karbantartási költségek	4 310	4 812
Összesen	<u>261 571</u>	<u>324 784</u>

2020. januárban a Társaság egyik leányvállalata átvette a Forest Hill projekt kivitelezését, aminek következtében közvetlenül a Csoportnál jelentkeznek a kivitelezési anyagköltségek.

30. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Pénzügyi termék közvetítés költsége	1 151 801	914 585
Alvállalkozói teljesítmények	755 607	1 152 857
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	119 570	103 224
Egyéb továbbszámlázás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	106 195	78 847
Ingatlanértékesítés közvetlen költsége	67 095	0
Értékbecslői díjak	16 810	19 278
Energetikai tanúsítvány díjak	241	453
Befektetési jegy értékesítésének költsége	0	44
Összesen	<u>2 217 319</u>	<u>2 269 289</u>

2020. januárban a Társaság egyik leányvállalata átvette a Forest Hill projekt kivitelezését, aminek következtében közvetlenül a Csoportnál jelentkezik az alvállalkozói teljesítmények költsége.

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

31. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	6 345 928	3 528 545
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	963 519	604 260
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	541 642	447 924
Szakmai szolgáltatási díjak	394 249	265 959
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	230 285	149 636
Hirdetés-, reklám	113 711	142 083
Bérleti díj, közös költség	133 856	119 097
IT üzemeltetés költsége	44 594	46 004
Telefon-, kommunikációs költségek	40 141	36 151
Ügyvédi díjak	36 556	63 579
Bankköltség	34 877	19 166
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	24 197	13 224
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	21 656	20 996
Duna House Magyar Lakásingatlan Alap forgalmazási költség	20 768	31 132
MyCity tervezési és építészeti költségek	10 316	37 729
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	8 277	6 745
Értékbecslés közvetlen költsége	2 361	147
Összesen	<u>8 966 933</u>	<u>5 532 375</u>

Az igénybevett szolgáltatások 71%-át a pénzügyi termékek közvetítésének közvetlen költségei adják. A Cégcsoport a megkapott közvetítői jutalékból jutalékszabályzata szerinti részt megfizeti a hiteltanácsadóknak. E költségsor éves szinten 80%-kal bővült, ami meghaladja a hitelközvetítési bevételek növekedési ütemét az országoként eltérő jutalékstruktúrák következtében.

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

32. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Béreköltség	607 085	647 308
Kapott támogatás	0	10 747
Járulékok	59 777	62 636
Munkavállalók részvényprogram	27 157	24 092
Egyéb személyi jellegű juttatások	147 197	73 186
Összesen	<u>841 216</u>	<u>817 970</u>
Átlagos statisztikai létszám	141	154

A Csoport lengyelországi leányvállalataiba dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma hatékonyságjavulás következtében átlagosan 5,4 fővel csökkent. A magyar munkavállalók száma 7,9 fővel mérséklődött, meghatározóan az ingatlanfejlesztési üzletágban a Forest Hill projekt végső fázisában átalakuló feladatokhoz kapcsolódó létszámcsökkentések miatt. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2021-ben.

33. Egyéb működési ráfordítások

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Behajthatatlan követelések leírása	415 274	5 667
Bánatpénz	233 435	77 319
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	155 798	74 106
Követelések értékvesztése	39 164	77 390
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás	8 827	16 908
Adott támogatás	2 000	2 000
Bírságok	1 423	854
Kötbér, késedelmi kamat	472	464
Hiányzó készlet	22	2 294
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	0	208
Egyéb	10 098	15 646
Összesen	<u>866 513</u>	<u>272 856</u>

Jelentős egyéb ráfordítások merültek fel a Forest Hill lakópark fejlesztését végző projektársaságban: i) a behajthatatlan követelések közül 2021. során 385,6 millió Ft-ot írt le a korábbi kivitelező Pricons Kft-vel szemben; ii) az elálló vevőknek összesen 233,4 millió Ft foglaltót fizetett ki, amely a bánatpénz soron kerül bemutatásra. A piacra visszakerülő lakásoknak a jelenlegi értékesítési árak alapján pozitív hatása lesz a projekt eredményességére.

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

34. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2021. 12. 31.</u>	<u>2020. 12. 31.</u> (Módosított)	Módosítás	<u>2020.12.31</u>
Árfolyamnyereség	201 827	120 036	-6 452	126 488
Kapott kamatok	23 735	27 606		27 606
Összesen	<u>225 562</u>	<u>147 642</u>	<u>-6 452</u>	<u>154 094</u>

Az árfolyamnyereség soron meghatározóan a devizában nyilvántartott, jellemzően EUR eszközök időszak végi átértékelésének árfolyamnyeresége kerül kimutatásra, valamint itt jelenik meg a Duna House Holding Nyrt. adósságkonszolidáció során kiszűrt, csoporton belüli devizában fennálló hitelkövetelésével kapcsolatos realizált/nem realizált árfolyamkülönbözetet is.

35. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020. 12. 31.</u> (Módosított)	Módosítás	<u>2020.12.31</u>
Fizetett kamatok	44 478	86 831	3 592	83 239
Kötvény kamat	164 371	55 481		55 481
Árfolyamvesztés	82 836	21 427		21 427
Összesen	<u>291 685</u>	<u>163 739</u>	<u>3 592</u>	<u>160 147</u>

36. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020. 12. 31.</u> <u>(Módosított)</u>	<u>Módosítás</u>	<u>2020.12.31</u>
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	226 480	169 379		169 379
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	47 822	70 445		70 445
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	10 644	8 564		8 564
Halasztott adó	26 885	30 839		30 839
Összesen	311 831	279 226	0	279 227

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

A konszolidált eredmény és átfogó jövedelemkimutatásban kimutatott jövedelemadók összevezetése:

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020. 12. 31.</u> <u>(Módosított)</u>	<u>Módosítás</u>	<u>2020.12.31</u>
Adózás előtti eredmény	1 786 001	1 615 186	-10 044	1 625 230
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség	160 740	145 367	-904	146 271
Innovációs járulék	10 644	8 564		8 564
Iparűzési adó	47 822	70 445		70 445
Állandó különbségek	92 625	54 851	904	53 947
Összesen	311 831	279 226	0	279 227

37. Egyéb átfogó jövedelem

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

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u> <u>(Módosított)</u>	<u>Módosítás</u>	<u>2020.12.31</u>
Egyéb átfogó jövedelem				
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	25 554	8 764	(5 629)	14 393

38. Egy részvényre jutó eredmény

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

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020. 12. 31.</u> <u>(Módosított)</u>	<u>Módosítás</u>	<u>2020.12.31</u>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1 474 170	1 335 958	-10 046	1 346 004
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	-75 301	-59 847	603	-60 450
Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1 398 869	1 276 111	-9 443	1 285 554
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (alap, ezer db)	33 863	33 901		33 901
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (hígított, ezer db)	33 922	33 990		33 990
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	41,3	37,6	-0,3	37,9
Egy részvényre jutó eredmény (hígított) (Ft)	41,2	37,5	-0,3	37,8

Az egy részvényre jutó eredményt hígítja a Társaság MRP programjának keretében 2021. során részvényopcióval lehívható összesen 535 600 darab részvénye.

39. Hibák visszamenőleges újramegállapítása

2021. év során a Társaság felfedezte az alábbi 2020. évet érintő hibákat:

- i. az Alex T. Great felvásárlása kapcsán nem megfelelő fordulónapi PLN/HUF árfolyamot használt, így a goodwill és az átváltási tartalék értéke hibásan szerepelt;
- ii. a Pusztakúti 12 Kft. által felvett, moratórium alatt álló hitel kamata hibásan került kiszámításra. A társaság a hitelkamat meghatározó részét készletre aktiválja, a hitelkamatot pedig lejáratkor fizeti, így a készletek és a rövid lejáratú hitelek és kölcsönök értéke hibásan szerepelt;
- iii. képlethiba folytán az irányításra nem jogosító részesedések értéke hibásan szerepelt a saját tőkében.

A 2020. évi pénzügyi kimutatások újramegállapításra kerültek ezen hibák kijavítása céljából. Az újramegállapításnak az ezen pénzügyi kimutatásokra gyakorolt hatása az alábbiakban kerül összefoglalásra. A 2021. évre nincs hatás.

	2020.12.31 (Módosított)	Módosítás	2020.12.31
Módosítással érintett ESZKÖZÖK			
Goodwill	1 730 986	29 217	1 701 769
Készletek	7 235 809	116 959	7 118 850
Módosítással érintett Eszközök összesen	8 966 795	146 176	8 820 619
MÉRLEGFŐÖSSZEG	21 567 119	146 177	21 420 943
Módosítással érintett FORRÁSOK			
Átváltási tartalék	83 340	29 217	54 123
Eredménytartalék	5 318 283	-10 044	5 328 327
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	-64 163	6 452	-70 615
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4 850 459	120 551	4 729 908
Módosítással érintett Források összesen	10 187 919	146 176	10 041 743
MÉRLEGFŐÖSSZEG	21 567 119	146 177	21 420 943
A konszolidált eredmény és átfogó jövedelemkimutatás módosítással érintett sorai			
Pénzügyi bevételek	147 642	(6 452)	154 094
Pénzügyi ráfordítások	(163 739)	(3 592)	(160 147)
Adózott eredmény-hatás összesen	(16 097)	(10 044)	(6 053)
Egyéb átfogó jövedelem	8 764	(5 629)	14 393
Teljes átfogó jövedelem-hatás összesen	(7 333)	(15 673)	8 340
Adózott eredmény	1 335 958	(10 044)	1 346 003
Teljes átfogó eredmény	1 344 723	(15 673)	1 360 396

40. Szegmensinformációk

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

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

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

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

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

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

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

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

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

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2021. december 31. (2021. január 1. - 2021. december 31.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	315 785	71	481	17 666	42	749	334 794
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 849 500	0	1 849 500
Ingatlanok	0	582	23 397	1 964	382 904	223	409 070
Gépek és berendezések	6 675	1 566	7 376	983	9 671	-3 431	22 840
Vevőkövetelések	232 289	1 001 285	48 007	42 379	778 049	42	2 102 051
Készletek	7 612	175	150	15	7 408 764	2 155	7 418 870
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1 862 598	1 957 319	475 483	563 645	2 130 490	3 485 796	10 475 332
Eszközök összesen	2 424 958	2 960 999	554 894	626 652	12 559 420	3 485 534	22 612 458
Szállítók	-198 959	1 221 214	93 945	12 640	178 260	13 960	1 321 060
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1 704 267	213 824	876 893	415 808	10 843 497	315 645	14 369 934
Kötelezettségek összesen	1 505 308	1 435 038	970 838	428 448	11 021 757	329 605	15 690 994
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1 656 871	9 670 318	1 874 209	324 018	936 051	463	14 461 930
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	225 416	0	77 233	129	71 553	-374 331	0
Értékesítés nettó árbevétele	1 882 287	9 670 318	1 951 442	324 147	1 007 604	-373 868	14 461 930
Közvetlen költségek	-134 439	-7 578 336	-1 246 163	-78 879	-187 189	76 417	-9 148 588
Bruttó fedezet	1 747 848	2 091 982	705 278	245 268	820 416	-297 451	5 313 342
Értékcsökkenés és amortizáció	-193 581	-11 223	-69 936	-4 963	-28 966	-13 620	-322 290
Közvetett működési költségek	-995 412	-727 675	-468 263	-175 464	-1 099 962	171 171	-3 295 605
Működési eredmény (EBIT)	558 855	1 353 084	167 079	64 841	-308 513	-139 900	1 695 447

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2020. december 31. (2020. január 1. - 2020. december 31.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	14.590	33	960	5	50	816	16.455
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1.868.721	0	1.868.721
Ingatlanok	0	625	18.516	1.998	402.713	251	424.103
Gépek és berendezések	301.864	1.193	3.043	1.505	11.733	-3.215	316.122
Vevőkövetelések	230.727	587.049	48.807	17.774	2.837	361	887.556
Készletek	42.701	76	2.088	15	7.072.183	1.788	7.118.850
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1.831.313	1.506.500	441.378	545.732	2.020.898	4.443.315	10.789.136
Eszközök összesen	2.421.195	2.095.477	514.792	567.028	11.379.135	4.443.315	21.420.943
Szállítók	-207.979	765.670	93.025	10.291	183.827	14.132	858.967
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1.954.621	242.089	965.151	324.266	9.254.733	1.004.742	13.745.602
Kötelezettségek összesen	1.746.642	1.007.759	1.058.176	334.557	9.438.559	1.018.875	14.604.569
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1.268.225	6.001.267	1.296.444	370.137	130.787	476	9.067.335
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	171.573	0	58.762	744	64.042	-295.121	0
Értékesítés nettó árbevétele	1.439.798	6.001.267	1.355.206	370.881	194.829	-294.645	9.067.335
Közvetlen költségek	-101.325	-4.459.396	-866.409	-90.493	-51.426	22.875	-5.546.173
Bruttó fedezet	1.338.473	1.541.871	488.797	280.388	143.403	-271.769	3.521.162
Értékcsökkenés és amortizáció	-94.883	-15.267	-80.570	-4.465	-27.654	-14.186	-237.026
Közvetett működési költségek	-852.634	-589.999	-431.529	-160.277	-92.133	163.241	-1.963.332
Működési eredmény (EBIT)	390.955	936.605	-23.302	115.646	23.616	-122.715	1.320.805

41. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Tőkemenedzsment

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 16-17. és 20-21. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A saját tőke és a jegyzett tőke arányát az alábbi táblázat mutatja be.

	2021.12.31	2020.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	6 921 462	6 841 999
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	4024%	3978%

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

A Társaság tőkekockázata 2021 során sem jelentős.

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettséget mutatja 2021. december 31. és 2020. december 31-én.

Hitelezési kockázat	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Vevőkövetelések	2 102 051	887 556
Egyéb követelések	1 137 555	1 083 514
Pénzügyi eszközök	62 412	72 706
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 497 032	6 902 151
Összesen	<u>9 799 050</u>	<u>8 945 927</u>

Biztosíték összegei	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Pusztakúti 12. kft.	1 159 304	622 587
Impact Asset Management Zrt.	110 700	109 539
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek között mintegy 1 271 millió Ft a Forest Hill projekthitelek, valamint az alapkezelő és oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a pénzeszközöket és pénzeszköz-egyenértékeseket részletező jegyzetben mutattuk be.

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

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Raiffeisen Bank Zrt.	4 567 152	5 463 580
Takarékbank Zrt.	1 198 587	933 750
Bank Millennium SA	604 617	434 550
Société Générale	121 078	66 310
Pénztár	5 597	3 962
Összesen	<u>6 497 032</u>	<u>6 902 151</u>

Devizakockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Csoport egyes vállalatai a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajtanak végre. A Csoport politikája az, hogy amennyiben

lehetőség a csoporttagok a funkcionális pénznemben denominált kötelezettségeket a funkcionális pénznemükben, saját tevékenységükből származó pénzeszközökkel rendezzék.

A Csoport leányvállalatai jellemzően saját funkcionális pénznemükben kötnek tranzakciókat, export – import tevékenységet nem végeznek. Devizakitettséget az egyes bérelt ingatlanoknál felmerülő, euró-ban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében. A 2022. januári HGroup akvizíció első vételár részletére a Cégcsoport a megelőző hónapokban felépítette a szükséges deviza összegeket.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

Bontás devizánként

	2021.12.31	2020.12.31
HUF	1 819 228	4 527 954
EUR	3 952 109	1 873 220
PLN	604 617	434 667
CZK	121 078	66 310
Összesen	6 497 032	6 902 151

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét. A likviditási kockázat további minimalizálása, a tranzakciós költségek csökkentése és a hatékonyságnövelés jegyében a Csoport 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló csoportfinanszírozást tesz lehetővé.

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

Piaci kockázat

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

Ingotlanfejlesztői kockázatok

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

Érzékenységi elemzés

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

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

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Tényleges kamatokkal	2021.01.01	2020.01.01
	2021.12.31	2020.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 971 115	1 699 973
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-185 114	-74 743
Adózás előtti eredmény	1 786 001	1 625 230
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 971 115	1 699 973
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-186 965	-75 490
Adózás előtti eredmény	1 784 150	1 624 483
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-1 851</i>	<i>-747</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,104%</i>	<i>-0,046%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 971 115	1 699 973
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-194 369	-78 480
Adózás előtti eredmény	1 776 745	1 621 493
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-9 256</i>	<i>-3 737</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,521%</i>	<i>-0,230%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 971 115	1 699 973
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-203 625	-82 217
Adózás előtti eredmény	1 767 490	1 617 756
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-18 511</i>	<i>-7 474</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-1,047%</i>	<i>-0,462%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 971 115	1 699 973
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-183 263	-73 995
Adózás előtti eredmény	1 787 852	1 625 978
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>1 851</i>	<i>747</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,104%</i>	<i>0,046%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 971 115	1 699 973
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-175 858	-71 006
Adózás előtti eredmény	1 795 257	1 628 967
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>9 256</i>	<i>3 737</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,516%</i>	<i>0,229%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 971 115	1 699 973
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	-166 602	-67 269
Adózás előtti eredmény	1 804 512	1 632 705
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>18 511</i>	<i>7 474</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>1,026%</i>	<i>0,458%</i>

42. Pénzügyi instrumentumok

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

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

2021. december 31.

	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	62 412	62 412
Vevőkövetelések	2 102 051	2 102 051
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékeseik	6 497 032	6 497 032
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	6 909 514	6 909 514
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	4 373 387	4 373 387
Lízingkötelezettségek	448 917	448 917

2020. december 31.

Könyv szerinti érték

Valós érték

Pénzügyi eszközök

Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök

Pénzügyi eszközök	72 706	72 706
Vevőkövetelések	887 556	887 556
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 902 151	6 902 151

Pénzügyi kötelezettségek

Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek

Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	6 944 849	6 944 849
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	4 850 460	4 850 460
Lízingkötelezettségek	282 855	282 855

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020. 12. 31.</u> <u>(Módosított)</u>	Módosítás	<u>2020.12.31</u>
Cashpool kamat	11 272	19 489		19 489
Adott kölcsön után kapott kamat	7 630	4 041		4 041
Bankkamat bevétel	3 883	2 731		2 731
Értékpapír kamatbevétel	915	1 186		1 186
Magánszemélynek nyújtott kölcsön kamata	35	158		158
Kapott kamatok	23 735	27 605	0	27 606
Értékpapír árfolyamnyereség	4 661	239		239
Árfolyamnyereség	197 167	119 797	-6 452	126 249
Árfolyamnyereség	201 827	120 036	-6 452	126 488
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatbevétel	0	0		0
Összesen	225 562	147 642	-6 452	154 094

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020. 12. 31.</u> <u>(Módosított)</u>	Módosítás	<u>2020.12.31</u>
Kapott kölcsön után fizetett kamat	6 405	4 072		4 073
Cashpool kamat	11 244	14 586		14 586
Bankkamat ráfordítás	0	39		39
Bankhitel után fizetett kamat	11 651	54 679	3 592	51 086
Fizetett kamatok	29 300	73 376	3 592	69 784
Árfolyamveszteség	82 836	21 427		21 427
Árfolyamveszteség	82 836	21 427	0	21 427
Lízing kamat	15 178	13 455		13 455
Kötvény kamat	164 371	55 481		55 481
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatráfordítás	179 549	68 936	0	68 936
Összesen	<u>291 685</u>	<u>163 739</u>	<u>3 592</u>	<u>160 147</u>

43. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2021. évben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 102,6 millió Ft javadalmazásban részesültek (2020 egész évben: 93,8 millió Ft). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt és MRP program keretében ténylegesen megkapott részvényjuttatást is.

A COVID-19 miatti válságkezelés részeként az Igazgatóság tagjai 2020. első félévében lemondtak juttatásuk egy részéről.

Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Igazgatósági tagok	97 219	88 365
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)</i>	49 334	39 550
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbségi osztalék)</i>	44 742	48 815
<i>Részvényalapú kifizetések</i>	3 143	0
Felügyelőbizottsági tagok	5 400	5 400
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)</i>	5 400	5 400
Összesen	<u>102 619</u>	<u>93 765</u>

44. Mérlegfordulónap utáni események

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

COVID-19 hatásai

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

Orosz-Ukrán háború

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

Hgroup akvizíció

A Társaság 2021. december 10-én kötelező érvényű Befektetési Szerződést kötött a HGroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlására további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call), amelyeknek köszönhetően 100%-ra nőhet a Duna House részesedése az olasz cégcsoportban. A tranzakció 2022. január 13-án sikeresen lezárult. Az olasz leányvállalatokat 2022. január 1-i kezdődattummal tervezi konszolidálni a cégcsoport. Az akvizíció részleteit a 2.4.1.19.fejezet mutatja be.

NKP kibocsátás

A Társaság 2022. január 12-én sikeres kötvénykibocsátást hajtott végre Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramja keretében, 6,0 milliárd Ft névértékben 10 éves futamidővel, 4,5%-os fix kamatozáson (ISIN: HU0000361217). A kötvény az első 5 évben nem amortizálódik, a második 5 évben a névérték évi 20%-át törleszti.

Osztalékjavaslat

A Társaság igazgatósága 2022. április 4-én tartott ülésén meghozott határozatok szerint törzsrésvényekre összesen 1 100,4 millió Ft (részvényenként 32,0 Ft), osztalékelsőbbbségi dolgozói részvényekre összesen 75,3 millió Ft osztalékfizetést terjeszt a Közgyűlés elé.

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a 2021. április 20-án közgyűlési hatáskörben meghozott döntése alapján 2021. december 31 és 2022 április 4. között összesen 113 774 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban, valamint 132 500 darabot vásárolt meg az MRP Szervezettől a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2022. április 4-én 728 445 darab volt.

45. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek

A Csoport IFRS szerinti konszolidált beszámolója könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft (1103 Budapest, Kőér utca 2/A, nyilvántartási szám: 002387). A könyvvizsgálatért személyében felelős kamarai tag könyvvizsgáló Kékesi Péter, kamarai regisztrációs száma 007128.

A BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. által a Csoport részére nyújtott könyvvizsgálati szolgáltatások értéke 12.205 eFt volt 2021. évben. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Csoport részére.

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

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

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

46. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

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

Jelen összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokat a Társaság igazgatósága 2022. április 4-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2022. április 4.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

Gay Dymisch
Igazgatóság Elnöke

Doron Dymisch
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE

A CSOPORT 2021. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

1. A Csoport bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában. Összesen 280 ingatlanirodával több, mint 5 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban.

A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon. 2016. áprilisában került lezárásra az a tranzakció, amelynek során a legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő hálózat, a Metrohouse 100%-a a magyarországi Duna House Csoport tulajdonába került. A Metrohouse Duna House Csoportba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 2016. szeptember 2-án 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o.-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o.-ban és a Duna House Hypotéky s.r.o.-ban, majd 2018. november 6-án megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, 2020. január 7-én pedig a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot.

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

COVID-19 hatásának bemutatása

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

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

1.1 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

	címe:	2021 december 31.	2020 december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z o.o	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	-
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
MyCity Panoráma Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

Közös vezetésű vállalkozásként

Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%
--------------------	-----------------------------------	-----	-----

2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Ingatlanpiac

Az Európai Unió lakosságának 69,8%-a él saját tulajdonú ingatlanban. Az Eurostat 2020-as statisztikája alapján Magyarországon ez az érték 91,3%, Lengyelországban pedig 85,6%. Amíg hazánkban a KSH tavalyi adatai szerint több mint 4,5 millió lakóingatlan található, addig a lengyeleknél a lakásállomány megközelíti a 15,2 milliót. A legfrissebb hivatalos statisztikai adatok szerint Magyarországon közel 134 ezer, Lengyelországban pedig 558 ezer tranzakció realizálódott 2020-ban.

A Duna House Csoport becslése szerint a magyarországi lakóingatlan piacon 2021-ben 151 ezer tranzakció valósult meg. A megelőző évhez képest aktív piacot a COVID-19 első hullámai utáni fellélegzés és a vásárlói kereslet átalakulása vezérelte. A járványügyi helyzet miatt megváltozott fogyasztói magatartás hatására a kereslet a kertkapcsolatos házak felé tolódott. A tranzakciók jelentős részét adták így az agglomerációba áttelepülők. A kiköltözési hullám azonban nem csak a fővárost érintette, hanem szinte kivétel nélkül a többi nagyvárosokat is. Emellett erős érdeklődés mutatkozott a turisztikai szempontból is fontos települések, mint például a Balaton vagy a Velencei tó környéke iránt. A Cégcsoport által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján lokáció és lakástípus függvényében, átlagosan 5-15%-kal drágultak meg a használt lakások, de egyes térségekben közel 30%-kal nőttek meg az árak 2020-hoz viszonyítva¹. Jelentős volt az igénybe vett állami támogatások szerepe, a Cégcsoport saját adatai szerint a hiteligenylések 20,6%-a mellé CSOK igénylést is adtak be a vevők 2021. utolsó negyedében.

Lengyelországban kisebb volt a COVID-19 piacra gyakorolt negatív hatása, 2020. során hamarabb megjelent egy extra a befektetői kereslet, mint a magyar piacon. Becslések szerint Lengyelországban a 2021. évben 700 ezer darabot meghaladó ingatlantranzakció történt, ezzel az elmúlt évek legdinamikusabb piaca volt 2021. Lengyelországban az árak 2018. elejétől kezdtek látványos emelkedésbe, 2021-ben átlagosan 15%-kal nőtt a másodpiaci ingatlanok átlagos értékesítési ára². Lengyelországban, Magyarországgal ellentétben, nincsenek jelen a piacon jelentős állami támogatások, ugyanakkor május végén várható azon állami támogatás bevezetése, amely lehetővé teszi, hogy az ügyfelek önrész nélkül vásárolhassanak lakást. A programban az egyedülállótól a gyermekes családokig mindenki részt vehet, függetlenül attól, hogy újépítésű vagy használt lakást szeretne vásárolni, esetleg építkezni. A lengyel kormány a tranzakció sikerességéhez garantálja a legfeljebb 20%-os önrészt, 100.000 zloty (közel 8 millió Ft) összegig, legalább 15 éves időtartamra. A család növekedésével pedig az állam további segítséget nyújt a lakáshitel kifizetéséhez: a második gyermek születése után 20.000 zloty (több mint 1,5 millió Ft), a harmadiknál pedig további 60.000 zloty (4,75 millió Ft) hozzájárulással.

¹ Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 126. száma

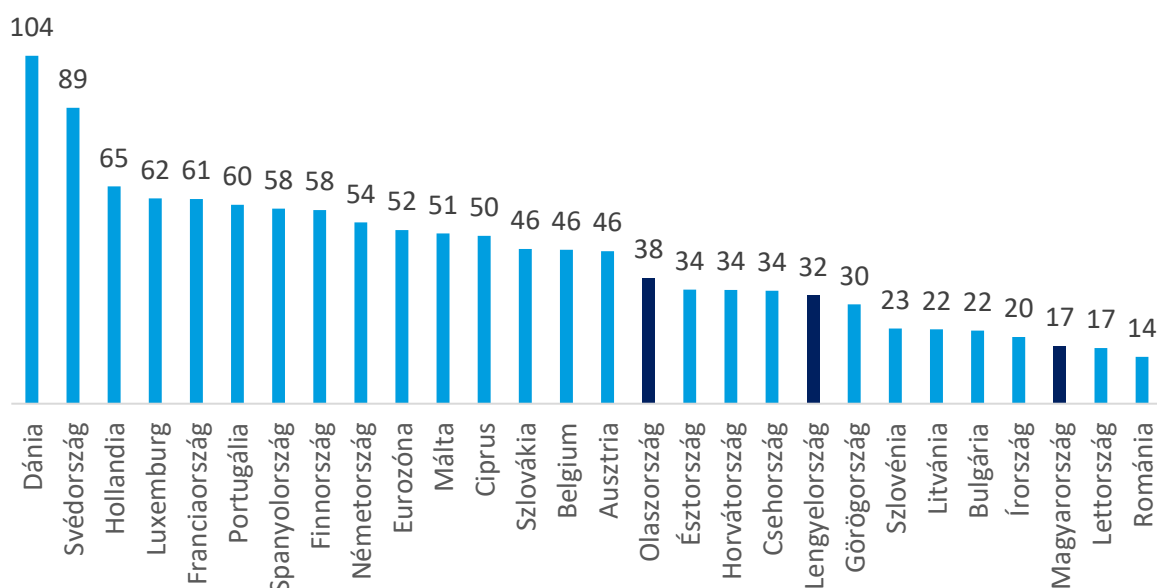
² Forrás: A Metrohouse Franchise S.A. által kiadott Barometr Metrohouse i Goldfinance 2021. IV. negyedévi száma

2.2 Hitelpiac³

A Cégcsoport 2021. évben Magyarországon és Lengyelországban végzett hitelközvetítői tevékenységet. A Hgroup Csoport 2022. januári akvizíciójával az olasz hitelpiacon is meghatározó szereplővé vált.

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

Lakossági hitelek GDP-hez viszonyított aránya, %



Forrás: Magyar Nemzeti Bank, Hitelezési folyamatok 2022. március

Magyarországon a Magyar Nemzeti Bank adatai szerint 2021. évben 2 682 milliárd Ft lakossági hitel került kibocsátásra, 21,7%-kal meghaladva a megelőző évet. A lakáshitelek részaránya a teljes hitelkihelyezésen belül 48%-ra emelkedett, összesen 1 031 milliárd Ft lakáscélú hitelt vett fel a lakosság, 40,1%-kal bővülve a megelőző évhez képest. A babaváró hitelek részaránya és összege is fokozatosan csökkent hiteltípus 2019. harmadik negyedévi indulása óta, 2021-ben 10,6%-kal 550 milliárd Ft-ra csökkent a kihelyezett hitelvolumen. A 2021. októberében elindult NHP Zöld Otthon Program kiemelten kedvező, fix 2.5%-os kamatozású hitel felvételére ad lehetőséget energiatékony új lakás vásárlása vagy építése esetén. 2021. során összesen 58 milliárd Ft-nyi NHP Zöld Otthon hitel került leszerződésre.

Az MNB felmérése szerint a lakossági szegmensekben a bankok mintegy 40 százaléka növelné a kitettségét 2022 első felében. A Banki konjunktúrafelmérés alapján a bankszektor a verseny további fokozódását

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

érzékelt a lakossági szegmensben. Ezzel összefüggésben 2022 első felében a válaszadó intézmények 38 százaléka tervezi növelni a fogyasztási hiteleinek állományát, a jelzáloghiteleikét pedig 40 százalékuk.

A Polish Bank Association adatai szerint Lengyelországban 2021. első három negyedévének adatai szerint 43,1%-kal bővült a lakáshitel piac éves alapon⁴. A Cégcsoport vezetésének várakozásai szerint a jelzálogkihelyezések éves összege 86,7 milliárd PLN-t tett ki a 2020. évi 60,7 milliárd PLN után.

⁴ Forrás: Raport Amron-Sarfin 2021 Q3, Polish Bank Association (ZBP)

3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	2021.01.01- 2021.12.31.	2020.01.01- 2020.12.31. (Módosított)
Értékesítés nettó árbevétele	14 461 930	9 067 335
Egyéb működési bevétel	298 345	133 018
Bevételek összesen	14 760 275	9 200 353
Saját termelésű készletek állományváltozása	-411 014	-1 574 750
Anyagköltségek	261 572	324 784
Eladott áruk és szolgáltatások	2 217 319	2 269 289
Igénybevett szolgáltatások	8 966 933	5 532 375
Személyi jellegű ráfordítások	841 216	817 970
Értékcsökkenés és amortizáció	187 507	97 770
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	134 782	139 256
Egyéb működési ráfordítások	866 513	272 856
Működési költségek	13 064 828	7 879 549
Működési eredmény	1 695 447	1 320 804
Pénzügyi bevételek	225 562	147 642
Pénzügyi ráfordítások	-291 685	-163 739
Tőke módszerrel értékelt részesedés	156 676	310 478
Adózás előtti eredmény	1 786 000	1 615 185
Jövedelemadók	311 831	279 226
Adózott eredmény	1 474 169	1 335 958

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A Duna House Csoport 2021. évben kimagasló mértékben növekedett, konszolidált árbevétele 59%-kal 14 460 millió Ft-ra bővült, míg működési eredménye 28%-kal emelkedve 1 695 millió Ft-ot tett ki. Tárgyévben jelentős növekedés jellemezte a Cégcsoport mindhárom földrajzi régióját: Lengyelországban 70%, Magyarországon 47%, Csehországban 34% volt az árbevétel növekedése.

A MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt 3-soros épületegyüttesének első sora átadási szakaszba lépett, a lakások végszerződése, birtokba adása és az eredmény elismerése megkezdődött 2021. év végén. Az átadott lakások összesen 108 millió Ft-tal járultak hozzá a működési eredményhez.

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

Bevétel szegmensenként	2021.01.01- 2021.12.31.	2020.01.01- 2020.12.31.	Változás %
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	9 670 318	6 001 267	61%
Saját iroda szegmens bevételei	1 951 442	1 355 205	44%
Franchise szegmens bevételei	1 882 287	1 439 798	31%
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	324 147	370 881	-13%
Befektetés szegmens bevételei	1 007 604	194 829	417%
Szegmensek egymással bonyolított forgalma	-373 868	-294 645	27%
Végösszeg	14 461 930	9 067 335	59%

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A Célcsoport minden szegmense kimagaslóan emelkedett az időszak során. A befektetések szegmens bevételei a MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt átadott lakásai következtében megötszöröződtek.

A működési költségek 66%-kal emelkedtek 2020-as üzleti évhez képest, a növekedést elsősorban a megemelkedett árbevétellel összefüggésben növekvő közvetítési jutalékkifizetések okozták, valamint a Forest Hill projekthez kapcsolódó foglalom kifizetések és követelés értékvesztések.

A Csoport 50%-os tulajdonában lévő, MyCity Residence ingatlanfejlesztés 2020-ban lezárult, a lakások átadása nagyrészt 2020. évet érintette. A projektvég által elért eredményt „Tőke módszerrel értékelt részesedés” soron mutatja ki a Célcsoport, az év során 157 millió Ft-ot érve el.

A Társaság az adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparüzési adó fizetési kötelezettségeit. A 2021-es üzleti évre a számított tényleges és halasztott adó együttes összege 312 millió Ft.

Össességében a Csoport adózott eredménye 10%-kal 1 336 millió Ft-ról 1 474 millió Ft-ra emelkedett.

Tisztított core eredmény

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

2021-ben a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:

- Portfólió ártértékelés eredménye: A Csoport félévente ártértékelteti befektetési célú ingatlanjait azok piaci értékére, az értékelési különbözetet pedig eredményben ismeri el. Az ártértékelések tükrözhetik ugyan az ingatlanpiaci tendenciákat, ugyanakkor a portfólió koncentráltága miatt torzíthatják a core üzleti tevékenység megítélését.

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

Adatok ezer Ft-ban	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31	Változás %
EBITDA	2 017 736	1 557 830	30%
(-) MyCity EBITDA	-442 167	-103 303	328%
Core EBITDA	2 459 903	1 661 133	48%
(-) LTP-eredmény	0	2 590	-100%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	68 655	30 800	123%
(-) Kapott COVID támogatás	18 361	19 890	-8%
(-) Akvizíciós költség	-3 864	-29 174	-87%
Core-t érintő korrekciók összesen	-83 152	-24 107	245%
Tisztított core EBITDA	2 376 751	1 637 026	45%

A Csoport tisztított core EBITDA-ja 2 377 millió Ft-ra emelkedett 2021. év egészében (45%-os emelkedés). A növekedés meghatározó motorja a lengyelországi tevékenység volt, amely 401 millió Ft-tal növekedve összesen 789 millió Ft-os EBITDA-t ért el.

A MyCity üzletág EBITDA-ja negatív volt 2021. évben a korábbi kivitelezővel szemben értékvesztett követelések és áremelés hatására elálló vevőknek fizetett foglaló miatt.

Szegmensek eredménykimutatása

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

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

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

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

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

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

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

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

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

Csoport

2021.01.01- 2021.12.31.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	1 882	9 671	1 951	324	1 008	-374	14 462
Közvetlen költségek	134	7 579	1 246	79	187	-76	9 149
Bruttó fedezet	1 748	2 092	705	245	821	-298	5 313
Közvetett működési költségek	995	728	468	175	1 100	-171	3 295
EBITDA	753	1 364	237	70	-279	-127	2 018
Értékcsökkenés és értékvesztés	194	11	70	5	29	14	323
EBIT	559	1 353	167	65	-308	-141	1 695

Fedezeti hányad	93%	22%	36%	76%	81%	80%	37%
EBITDA margin	40%	14%	12%	22%	-28%	34%	14%
EBIT margin	30%	14%	9%	20%	-31%	38%	12%

Csoport

2020.01.01- 2020.12.31.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	1 440	6 001	1 355	371	195	-295	9 067
Közvetlen költségek	101	4 459	866	90	51	-23	5 544
Bruttó fedezet	1 339	1 542	489	281	144	-272	3 523
Közvetett működési költségek	853	591	432	160	92	-163	1 965
EBITDA	486	951	57	121	52	-109	1 558
Értéksökkenés és értékvesztés	95	15	81	4	28	14	237
EBIT	391	936	-24	117	24	-123	1 321

Fedezeti hányad	93%	26%	36%	76%	74%	92%	39%
EBITDA margin	34%	16%	4%	33%	27%	37%	17%
EBIT margin	27%	16%	-2%	32%	12%	42%	15%

Forrás: a Társaság IFRS szerinti Éves Beszámolója

A COVID-19 világjárványnak 2021. évben nem volt negatív hatása a Cégcsoportra, az ingatlan-, és hitelközvetítési szegmensek 30 és 60% közötti éves árbevétel növekedést realizáltak. A hitelközvetítési szegmens növekedését Lengyelország vezérelte ahol jelentősen tudta bővíteni partneri hálózatát a Cégcsoport. A franchise és a saját iroda ingatlanközvetítési szegmensek tudtak EBITDA-, és EBIT-marzs szinteket növelni. A hitelközvetítési üzletág árbevétel-arányos jövedelmezősége az alacsonyabb marzssal rendelkező lengyel tevékenységek nagyobb arányú bővülése miatt mérséklődött, ugyanakkor a szegmens EBITDA-ja 43%-kal bővült.

A Csoport konszolidált EBITDA-ja az összehasonlító időszak 1 558 millió Ft-ról az idei év végére 2 018 millió Ft-ra, 30%-kal emelkedett.

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

Adatok ezer Ft-ban	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Értékesítés nettó árbevétele (konszolidált)	14 461 930	9 067 335
Magyar operáció értékesítés nettó árbevétele	5 275 276	3 593 907
Lengyel operáció értékesítés nettó árbevétele	8 756 209	5 153 279
Cseh operáció értékesítés nettó árbevétele	430 445	320 149
EBITDA	2 017 737	1 557 830
Magyar operáció EBITDA	1 194 293	1 150 640
Lengyel operáció EBITDA	789 470	388 377
Cseh operáció EBITDA	33 974	18 813

Forrás: a Társaság IFRS szerinti Éves Beszámolója

A Csoport egyes országai éves szinten 34-70%-kal növelték árbevételüket. A lengyel leányvállalatok összesített EBITDA-ja 103%-kal bővült. A magyar operáció EBITDA szintje a MyCity operációban realizált egyéb ráfordítások következtében csupán 4%-kal gyarapodott 2020. évhez képest.

Különbségek 2021. IV. negyedéves jelentésben közzétett nem-auditált és az Éves Beszámolóban szereplő auditált pénzügyi kimutatások között

Annak érdekében, hogy a Társaság pénzügyi helyzetéről átfogó képet adjon az Igazgatóság az egyes negyedévek lezárását követően nem-auditált konszolidált negyedéves jelentéseket tesz közzé. E jelentésekben bemutatott előzetes adatok eltérhetnek az auditált Éves Beszámoló pénzügyi kimutatásaitól.

A 2021. üzleti évre vonatkozóan a Cégcsoport auditált éves EBITDA-ja 111,7 millió Ft-tal, adózott eredménye pedig 111,9 millió Ft-tal marad el a 2021. IV. negyedéves jelentésben szereplő értékektől.

<i>millió Ft-ban</i>	Negyedéves jelentés	Éves beszámoló	Eltérés
EBITDA 2021	2 129,5	2 017,7	-111,8
Adózott eredmény 2021	1 586,1	1 474,2	-111,9

Az eltéréseket a Cégcsoport Forest Hill projektjének készletnyilvántartást érintő elszámolástechnikai korrekciói okozzák, amelyek a projekt teljes profitabilitását nem, csak annak egyes évek közti megoszlását befolyásolják.

3.2 Eszközök

adatok e Ft-ban

ESZKÖZÖK	<i>Melléklet</i>	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u> (Módosított)
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	5	334 794	16 455
Eszközhasználati jog	6	347 380	267 132
Befektetési célú ingatlanok	4	1 849 500	1 868 721
Ingatlanok	3	409 070	424 103
Gépek és berendezések	3	22 840	316 122
Goodwill	7	1 775 523	1 730 986
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	8	214 342	427 667
Pénzügyi eszközök	9	62 412	72 706
Halasztott adókövetelések	10	228 219	174 248
Éven túli eszközök összesen		<u>5 244 080</u>	<u>5 298 140</u>
Forgóeszközök			
Készletek	11	7 418 870	7 235 809
Vevőkövetelések	12	2 102 051	887 556
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	166 792	120 484
Egyéb követelések	14	1 137 555	1 083 514
Tényleges jövedelemadó követelések		46 077	39 465
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	15	5 226 528	6 169 525
Elkülönített pénzeszköz	15	1 270 504	732 626
Forgóeszközök összesen		<u>17 368 377</u>	<u>16 268 979</u>
Eszközök összesen		<u>22 612 457</u>	<u>21 567 120</u>

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A mérlegfőösszeg 4,8%-kal nőtt 2020. december 31-hez képest, amit az árbevétel emelkedésével együtt mozgó vevőkövetelések és szállítói kötelezettségek emelkedésén túl az előértékesített Forest Hill lakások elkülönített előlegei okoztak.

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	<i>Melléklet</i>	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u> <u>(Módosított)</u>
Saját tőke			
Jegyzett tőke	16	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	17	(243 406)	(193 614)
Tőketartalék	16	1 544 146	1 526 164
Átváltási tartalék	18	112 494	83 340
Eredménytartalék	16	5 400 252	5 318 283
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		<u>6 985 475</u>	<u>6 906 162</u>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	(64 013)	(64 163)
Saját tőke összesen:		<u>6 921 462</u>	<u>6 841 999</u>
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	20	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	22	219 025	186 162
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	21	6 909 514	6 944 849
Lízingkötelezettségek	6	372 250	159 889
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		<u>7 500 789</u>	<u>7 290 900</u>
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	20	4 373 387	4 850 460
Szállítói kötelezettségek	23	1 321 060	858 967
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	24	17 950	22 042
Egyéb kötelezettségek	25	2 383 395	1 563 368
Rövid lejáratú lízing kötelezettség	6	76 667	122 966
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		17 747	16 418
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		<u>8 190 206</u>	<u>7 434 221</u>
Kötelezettségek és saját tőke összesen		<u>22 612 457</u>	<u>21 567 120</u>

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti 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 osztalékelsőbbségi jogot biztosító dolgozói részvényből áll.

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbiségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbiséget 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 osztalékelsőbbiségi jog nem kumulatív és az osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

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

3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

	Melléklet	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31 (Módosított)
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény		1 474 170	1 335 959
<i>Korrekciók:</i>			
Pénzügyi eredmény	34-35	66 122	16 097
Tárgyévi értékcsökkenés és használatijog eszköz értékcsökkenés		322 290	237 026
Halasztott adó	10	(21 108)	60 656
Befektetési célú ingatlan átértékelése	27	(68 655)	(30 800)
Részvényprogram	17	17 983	26 458
Goodwill árfolyam változás		(35 964)	(29 217)
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	8	(156 676)	(310 478)
Értékelési tartalék és ellenőrzésre nem jogosító részesedés változása		29 304	11 218
Adófizetési kötelezettség	36	284 947	248 387
<u>Működő tőke változásai</u>			
Készletek változása	11	(183 061)	(1 727 411)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	12-14	(1 690 288)	140 735
Aktív időbeli elhatárolások változása	14	(162 433)	(93 501)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	23-24	454 264	65 224
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	25	709 424	90 712
Passzív időbeli elhatárolások változása	25	(20 605)	4 574
Fizetett jövedelemadó		(205 321)	(248 556)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		814 393	(202 917)
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(202 256)	(195 832)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	3-5	92 600	83 000
Eladásra tartott eszközök értékesítése		0	0
Vételár kiegészítés		(8 573)	0
Egyéb befektetett eszközök beszerzése		10 293	13 115
Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék		370 000	0
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)		0	(339 800)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		262 064	(439 517)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	20	(477 073)	(1 530 350)
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	16-17	(49 792)	(16 698)
Eszközhasználati jog és lízingskötelezettség változása	6	(2 670)	(128 580)
Osztalék fizetése	16	(1 388 462)	(68 890)
Kötvénykibocsátás	21	(199 706)	6 889 368
Kapott / (fizetett) kamat	34-35	(20 743)	(59 226)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(2 138 446)	5 085 623
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		(1 061 988)	4 443 189
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		6 169 525	1 627 726
Árfolyam különbözet pénzeszközökön		118 991	98 610
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	15	5 226 528	6 169 525

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója

A Csoport működési cash flowja 814 millió HUF-t tett ki 2021-ben, amit jelentősen csökkentettek az átadás alatt lévő Forest Hill projekthez kapcsolódó megnövekedett vevőkövetelések, valamint a megemelkedett hitelközvetítői tevékenység kapcsán év végén ki nem egyenlített jutalékszámok.

A Cégcsoport 202 millió Ft-ot költött saját fejlesztésű szoftverekre, valamint 370 millió Ft osztalékot kapott a közös vezetésű Hunor utca projektcégtől.

A csoport 477 millió Ft összegben fizetett vissza projekthiteleket és összesen 1 388 millió Ft osztalékot fizetett ki törzsrésztvényeseinek. Kötvényére összesen 198 millió Ft kamatot fizetett és közel 2 millió Ft költsége merült fel a 2020. évi kötvénykibocsátást követő 2021-ben megvalósuló XBond bevezetéssel kapcsolatban.

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 5 227 millió forint, ami az összehasonlító időszak végénél 1 062 millió Ft-tal alacsonyabb. Ezen összegen felül további 1 271 millió forint felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	1 159 304 eFt	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetéül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárolt bankszámlára befolyt vevői foglalókat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.
Impact Asset Management Zrt.	110 700 eFt	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie, amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Összesen:	1 270 504 eFt	

A Csoport 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló belső csoportfinanszírozást tesz lehetővé. A cash-pool rendszer mögött, a napi működés szempontjából megfelelő összegű, 100 millió forintos általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti

többletfinanszírozási igény kielégítésére. A beszámolási időszak végén e folyószámlahitelkeretből nem került felhasználásra összeg.

4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika

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

Társaságunk foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 154-ről 141 főre mérséklődött. A Csoport lengyelországi leányvállalataiba dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma hatékonyságjavulás következtében átlagosan 5,4 fővel csökkent. A magyar munkavállalók száma 7,9 fővel mérséklődött, meghatározóan az ingatlanfejlesztési üzletágban a Forest Hill projekt végső fázisában átalakuló feladatokhoz kapcsolódó létszámcsökkentések miatt. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2021-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 eljárási hibára hivatkozva elutasította.

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

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

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

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2021. december 31.-én

Részvényfajta	Részvényosztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34.387.870 db	614.671 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	3.073.355 db	614.671 db
„B”	1.000 db	50	50.000 db	0 db	0 db
Összesen	34.388.870 db	-	171.989.350 db	3.073.355 db	614.671 db

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

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

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Guy Dymischiz	13 468 984	39,17%
Doron Dymischiz	13 468 984	39,17%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	2 576 865	7,49%
Alaptőke összesen	34 388 870	100,00%

⁵ 2021. 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
	2023.11.12	2024.11.11	90 000
	2024.11.12	2025.11.11	60 000
	2025.11.12	2026.11.11	30 000

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

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

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

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

8. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

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

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

9. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Tőkemenedzsment

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 16-17. és 20-21. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A saját tőke és a jegyzett tőke arányát az alábbi táblázat mutatja be.

	2021.12.31	2020.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	6 921 462	6 841 999
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	4024%	3978%

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

A Társaság tőke kockázata 2021 során sem jelentős.

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitétséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitétségét mutatja 2021. december 31. és 2020. december 31-én.

Hitelezési kockázat	2021.12.31	2020.12.31
Vevőkövetelések	2 102 051	887 556
Egyéb követelések	1 137 555	1 083 514
Pénzügyi eszközök	62 412	72 706
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 497 032	6 902 151
Összesen	9 799 050	8 945 927
Biztosíték összegei	1 270 504	732 626
Pusztakúti 12. kft.	1 159 304	622 587
Impact Asset Management Zrt.	110 700	109 539
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek között mintegy 1 271 millió Ft a Forest Hill projekthitelek, valamint az alapkezelő és oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket

a korlátozásokat a pénzeszközöket és pénzeszköz-egyenértékeseket részletező jegyzetben mutattuk be.

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

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Raiffeisen Bank Zrt.	4 567 152	5 463 580
Takarékbank Zrt.	1 198 587	933 750
Bank Millennium SA	604 617	434 550
Société Générale	121 078	66 310
Pénztár	5 597	3 962
Összesen	<u>6 497 032</u>	<u>6 902 151</u>

Deviza kockázat

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

A Csoport leányvállalatai jellemzően saját funkcionális pénznemükben kötnek tranzakciókat, export – import tevékenységet nem végeznek. Devizakitetés az egyes bérelt ingatlanoknál felmerülő, euró-ban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében. A 2022. januári HGroup akvizíció első vételár részletére a Cégcsoport a megelőző hónapokban felépítette a szükséges deviza összegeket.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

Bontás devizánként

	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
HUF	1 819 228	4 527 954
EUR	3 952 109	1 873 220
PLN	604 617	434 667
CZK	121 078	66 310
Összesen	<u>6 497 032</u>	<u>6 902 151</u>

Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire

lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét. A likviditási kockázat további minimalizálása, a tranzakciós költségek csökkentése és a hatékonyságnövelés jegyében a Csoport 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló csoportfinanszírozást tesz lehetővé.

Nincsen hosszú lejáratú hitele a Cégcsoportnak. Az ingatlanfejlesztésre felvett Takarékbank hitel 2022-ben visszafizetésre kerül, a Duna House NKP Kötvény 2030/I. kamat és tőkefizetését a pénzügyi kimutatások 21 fejezete tartalmazza.

Piaci kockázat

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

Ingotlanfejlesztői kockázatok

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

10. Mérlegzárást követő változások

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

COVID-19 hatásai

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

Orosz-Ukrán háború

Oroszország 2022. február 24-én megtámadta Ukrajnát. A Cégcsoport két olyan országban van jelen amely Ukrajnával határos: Magyarországon és Lengyelországon. A Cégcsoportnak nincs közvetlen

vagy közvetett érdekeltsége Ukrajnában vagy Oroszországban, így a háború és az Oroszországot sújtó szankciók nincsenek közvetlen hatással a Cégcsoport működésére.

Hgroup akvizíció

A Társaság 2021. december 10-én kötelező érvényű Befektetési Szerződést kötött a HGroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlására további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call), amelyeknek köszönhetően 100%-ra nőhet a Duna House részesedése az olasz cégcsoportban. A tranzakció 2022. január 13-án sikeresen lezárult. Az olasz leányvállalatokat 2022. január 1-i kezdődátummal tervezi konszolidálni a cégcsoport. Az akvizíció részleteit a pénzügyi kimutatások 2.4.1.19.fejezete mutatja be.

NKP kibocsátás

A Társaság 2022. január 12-én sikeres kötvénykibocsátást hajtott végre Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramja keretében, 6,0 milliárd Ft névértékben 10 éves futamidővel, 4,5%-os fix kamatozáson (ISIN: HU0000361217). A kötvény az első 5 évben nem amortizálódik, a második 5 évben a névérték évi 20%-át törleszti.

Osztalékjavaslat

A Társaság igazgatósága 2022. április 4-én tartott ülésén meghozott határozatok szerint törzsrésztvényekre összesen 1 100,4 millió Ft (részvényenként 32,0 Ft), osztalékelsőbbbségi dolgozói részvényekre összesen 75,3 millió Ft osztalékfizetést terjeszt a Közgyűlés elé.

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a 2021. április 20-án közgyűlési hatáskörben meghozott döntése alapján 2021. december 31 és 2022 április 4. között összesen 113 774 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban, valamint 132 500 darabot vásárolt meg az MRP Szervezettől a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2022. április 4-én 728 445 darab volt.

11. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a [Budapesti Értéktőzsde weboldalán](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)⁶ kerül közzétételre.

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

12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolóképzítési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2021. évre vonatkozó könyvvizsgált, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott, konszolidált beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

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

Budapest, 2022. április 4.

Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Gay Dymischiz
Igazgatóság Elnöke

Doron Dymischiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag