

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2023. DECEMBER 31.

# DUNA HOUSE GROUP

## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	10
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	10
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	11
2.	Számviteli politika.....	13
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	13
2.1.1	A konszolidáció alapja.....	13
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek.....	14
2.1.3	Üzleti kombinációk és Goodwill.....	15
2.1.4	Társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések .....	16
2.1.5	Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés .....	16
2.1.6	Árbevétel .....	17
2.1.7	Szerződéses eszközök .....	18
2.1.8	Szerződéses kötelezettségek .....	19
2.1.9	Ingatlanok, gépek, berendezések .....	19
2.1.10	Értékvesztés.....	19
2.1.11	Immateriális javak.....	20
2.1.12	Készletek.....	20
2.1.13	Hitelfelvételi költségek .....	20
2.1.14	Követelések.....	21
2.1.15	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek ....	21
2.1.16	Pénzügyi instrumentumok.....	21
2.1.17	Céltartalékok.....	23
2.1.18	Jövedelemadók.....	24
2.1.19	Lízing .....	25
2.1.20	Egy részvényre jutó eredmény (EPS) .....	26
2.1.21	Mérlegén kívüli tételek.....	26
2.1.22	Visszavásárolt saját részvények.....	26
2.1.23	Osztalék .....	26
2.1.24	Részvényjuttatások, opciós programok.....	27
2.1.25	Pénz és pénzeszköz egyenértékesek .....	27
2.1.26	Fordulónap utáni események.....	27
2.2	A számviteli politika változásai .....	27
2.2.1	..... A Csoport által alkalmazott, 2023. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok: .....	27
2.2.2	Kibocsátott, de még nem hatályos és korai alkalmazás alá nem eső standardok.....	30
2.3	Bizonytalansági tényezők .....	33
2.3.1	Goodwill értékvesztése .....	33
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés .....	33
2.3.3	Speratív jutalékok.....	34
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok .....	34
2.3.5	Értékcsökkenés .....	34
2.3.6	Halasztott vételár és opciós kötelezettség .....	34
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások .....	35
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása .....	36
2.4.2	2022. évben végrehajtott akvizíciók.....	40
2.4.3	2023. évben végrehajtott tranzakciók.....	45
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések .....	46
4.	Befektetési célú ingatlanok .....	47
5.	Immateriális eszközök .....	48

6.	Lízingek .....	49
7.	Goodwill.....	51
8.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések.....	54
9.	Pénzügyi eszközök .....	56
10.	Halasztott adó követelések .....	56
11.	Készletek.....	57
12.	Vevőkövetelések.....	58
13.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben .....	58
14.	Egyéb követelések .....	60
15.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....	60
16.	Aktív időbeli elhatárolások .....	61
17.	Értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek.....	62
18.	Jegyzett tőke és eredménytartalék .....	64
19.	Saját részvények .....	66
20.	Átváltási tartalék.....	68
21.	Nem ellenőrző részesedések .....	69
22.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök.....	72
23.	Tartozások kötvénykibocsátásból.....	73
24.	Céltartalékok .....	75
25.	Halasztott adó kötelezettségek .....	76
26.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	76
27.	Szállítói kötelezettségek .....	77
28.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben .....	77
29.	Egyéb kötelezettségek.....	78
30.	Passzív időbeli elhatárolások .....	79
31.	Értékesítés nettó árbevétele .....	79
32.	Szerződéses egyenlegek .....	81
33.	Egyéb működési bevételek.....	82
34.	Saját termelésű készletek állományváltozása .....	82
35.	Anyagköltségek.....	83
36.	Eladott áruk és szolgáltatások .....	84
37.	Igénybevett szolgáltatások .....	85
38.	Személyi jellegű ráfordítások.....	86
39.	Egyéb működési ráfordítások .....	87
40.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	87
41.	Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	88
42.	Jövedelemadók.....	88
43.	Egyéb átfogó jövedelem .....	89
44.	Egy részvényre jutó eredmény .....	89
45.	Szegmensinformációk.....	90
46.	Tőkekemenedzsment .....	93
47.	Kockázatkezelés.....	94
48.	Pénzügyi instrumentumok.....	100
49.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	102
49.1	Opció programok .....	102
49.2	Igazgatósági tagokkal folytatott kapcsolt ügyletek .....	103
50.	Mérlegfordulónap utáni események.....	103
51.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek .....	104
52.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése .....	105

**Konzolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás**  
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<b>ESZKÖZÖK</b>	<i>Melléklet</i>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális eszközök	<a href="#"><u>5</u></a>	5 983 411	6 666 133
Eszközhasználati jog	<a href="#"><u>6</u></a>	1 483 816	1 540 929
Befektetési célú ingatlanok	<a href="#"><u>4</u></a>	0	982 500
Ingatlanok	<a href="#"><u>3</u></a>	1 627 272	1 787 050
Gépek és berendezések	<a href="#"><u>3</u></a>	152 970	187 097
Goodwill	<a href="#"><u>7</u></a>	5 529 914	5 662 784
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	<a href="#"><u>8</u></a>	118 122	101 127
Pénzügyi eszközök	<a href="#"><u>9</u></a>	113 052	110 602
Halasztott adókövetelések	<a href="#"><u>10</u></a>	936 827	910 475
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>15 945 384</b>	<b>17 948 697</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	<a href="#"><u>11</u></a>	2 278 405	6 059 075
Vevőkövetelések	<a href="#"><u>12</u></a>	3 311 757	3 229 765
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	<a href="#"><u>13</u></a>	329 261	25 345
Egyéb követelések	<a href="#"><u>14</u></a>	1 686 137	1 665 048
Tényleges jövedelemadó követelések	<a href="#"><u>42</u></a>	270 675	192 168
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	<a href="#"><u>15</u></a>	8 292 649	10 646 364
Elkülönített pénzeszközök	<a href="#"><u>15</u></a>	500	92 550
Aktív időbeli elhatárolások	<a href="#"><u>16</u></a>	855 278	911 205
Értékesítésre tartott eszközök	<a href="#"><u>17</u></a>	527 400	402 421
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>17 552 062</b>	<b>23 223 941</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>33 497 446</b>	<b>41 172 638</b>

**Konzolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás**  
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<b>FORRÁSOK</b>	<i>Melléklet</i>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	<a href="#"><u>18</u></a>	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	<a href="#"><u>19</u></a>	(160 147)	(370 862)
Tőketartalék	<a href="#"><u>18</u></a>	1 562 273	1 564 066
Átváltási tartalék	<a href="#"><u>20</u></a>	244 817	504 502
Eredménytartalék	<a href="#"><u>18</u></a>	3 417 152	3 205 707
<b>Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen</b>		<b>5 236 084</b>	<b>5 075 402</b>
Nem ellenőrző részesedések	<a href="#"><u>21</u></a>	231 475	175 508
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>5 467 559</b>	<b>5 250 910</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek	<a href="#"><u>22</u></a>	904 732	1 404 027
Céltartalékok várható kötelezettségekre	<a href="#"><u>24</u></a>	91 784	80 035
Halasztott adó kötelezettségek	<a href="#"><u>25</u></a>	1 450 894	1 683 651
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	<a href="#"><u>26</u></a>	4 860 165	9 139 098
Tartozások kötvénykibocsátásból	<a href="#"><u>23</u></a>	13 033 923	13 059 828
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	<a href="#"><u>6</u></a>	1 272 781	1 470 175
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>21 614 279</b>	<b>26 836 814</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	<a href="#"><u>22</u></a>	90 397	357 048
Szállítói kötelezettségek	<a href="#"><u>27</u></a>	3 578 720	3 106 913
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	<a href="#"><u>28</u></a>	58 658	143 845
Egyéb kötelezettségek	<a href="#"><u>29</u></a>	1 021 169	4 225 653
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	<a href="#"><u>6</u></a>	440 467	292 382
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	<a href="#"><u>42</u></a>	456 446	194 460
Passzív időbeli elhatárolások	<a href="#"><u>30</u></a>	769 751	731 777
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	<a href="#"><u>17</u></a>	0	32 836
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>6 415 608</b>	<b>9 084 914</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>33 497 446</b>	<b>41 172 638</b>

## Konzolidált eredményre vonatkozó kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<i>Folytatódó tevékenységek</i>	<i>Melléklet</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Értékesítés nettó árbevétele	<a href="#">31</a>	32 818 311	30 264 318
Egyéb működési bevétel	<a href="#">33</a>	403 429	404 860
<b>Bevételek összesen</b>		<b>33 221 740</b>	<b>30 669 178</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	<a href="#">34</a>	(3 409 737)	(1 256 657)
Anyagköltségek	<a href="#">35</a>	(138 853)	(228 674)
Eladott áruk és szolgáltatások	<a href="#">36</a>	(1 476 517)	(2 041 847)
Igénybevett szolgáltatások	<a href="#">37</a>	(21 868 833)	(20 258 213)
Személyi jellegű ráfordítások	<a href="#">38</a>	(2 408 214)	(1 817 286)
Értékcsökkenés és amortizáció		(780 216)	(778 531)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	<a href="#">6</a>	(414 108)	(235 589)
Egyéb működési ráfordítások	<a href="#">39</a>	(759 952)	(616 049)
<b>Működési költségek</b>		<b>(31 256 430)</b>	<b>(27 232 846)</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>1 965 310</b>	<b>3 436 332</b>
Pénzügyi bevételek	<a href="#">40</a>	2 517 135	803 489
Pénzügyi ráfordítások	<a href="#">41</a>	(1 093 179)	(739 094)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből	<a href="#">8</a>	(6 339)	214 439
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>		<b>3 382 927</b>	<b>3 715 166</b>
Jövedelemadók	<a href="#">42</a>	(677 531)	(775 936)
<b>Folytatódó tevékenységek adózott eredménye</b>		<b>2 705 396</b>	<b>2 939 230</b>
<b>Megszűnő tevékenységek</b>			
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	<a href="#">17</a>	0	881
<b>Adózott eredmény</b>		<b>2 705 396</b>	<b>2 940 111</b>
Adózott eredményből			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		2 706 363	2 710 837
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		(967)	229 274
		<b>2 705 396</b>	<b>2 940 111</b>
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	<a href="#">44</a>		
Alap		75,2	83,5
Hígitott		75,0	83,3

A 9-105. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**Konzolidált átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás**  
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<i>Melléklet</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Adózott eredmény</b>		<b>2 705 396</b>	<b>2 940 111</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>			
<i>Tételek, amelyek a következő időszakokban átsorolásra kerülnek az eredménybe</i>			
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	<a href="#">43</a>	(269 611)	513 557
Egyéb		0	0
<b>Nettó egyéb átfogó jövedelem, amely a következő időszakokban átsorolásra kerül az eredménybe</b>		<b>(269 611)</b>	<b>513 557</b>
<i>Tételek, amelyek a következő időszakokban nem kerülnek átsorolásra az eredménybe</i>			
Egyéb		0	0
<b>Nettó egyéb átfogó jövedelem, amely a következő időszakokban nem kerülnek átsorolásra az eredménybe</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>(269 611)</b>	<b>513 557</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>2 435 785</b>	<b>3 453 668</b>
Teljes átfogó jövedelemből			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		2 446 678	3 102 846
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		(10 893)	350 822
		<b>2 435 785</b>	<b>3 453 668</b>

A 9-105. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**  
**2023. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**Konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás**

	<i>Melléklet</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>		<b>171 989</b>	<b>(243 406)</b>	<b>1 544 146</b>	<b>5 400 252</b>	<b>112 494</b>	<b>6 985 475</b>	<b>(64 013)</b>	<b>6 921 462</b>
Adózott eredmény					2 710 837		2 710 837	229 274	2 940 111
Egyéb átfogó jövedelem	<a href="#">43</a>					392 008	392 008	121 549	513 557
Teljes átfogó jövedelem					2 710 837	392 008	3 102 845	350 823	3 453 668
Akvízió	<a href="#">2.4.2</a>				(3 729 682)		(3 729 682)	(111 302)	(3 840 984)
Osztalék	<a href="#">18</a>				(1 175 700)		(1 175 700)		(1 175 700)
Saját részvény vásárlás	<a href="#">19</a>		(127 456)				(127 456)		(127 456)
MRP és vezetői részvényprogram	<a href="#">19</a>			19 920			19 920		19 920
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>		<b>171 989</b>	<b>(370 862)</b>	<b>1 564 066</b>	<b>3 205 707</b>	<b>504 502</b>	<b>5 075 402</b>	<b>175 508</b>	<b>5 250 910</b>
Adózott eredmény					2 706 363		2 706 363	(967)	2 705 396
Egyéb átfogó jövedelem	<a href="#">43</a>					(259 685)	(259 685)	(9 926)	(269 611)
Teljes átfogó jövedelem					2 706 363	(259 685)	2 446 678	(10 893)	2 435 785
Akvízió	<a href="#">2.4.3</a>				1 341 982		1 341 982	66 860	1 408 842
Osztalék	<a href="#">18</a>				(3 836 900)		(3 836 900)		(3 836 900)
Saját részvény vásárlás	<a href="#">19</a>		210 715				210 715		210 715
MRP és vezetői részvényprogram	<a href="#">19</a>			(1 793)			(1 793)		(1 793)
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>		<b>171 989</b>	<b>(160 147)</b>	<b>1 562 273</b>	<b>3 417 152</b>	<b>244 817</b>	<b>5 236 084</b>	<b>231 475</b>	<b>5 467 559</b>

A 9-105. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



## Konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutató

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2023.12.31	2022.12.31
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye		3 382 927	3 715 166
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	<a href="#">17</a>	0	968
Adózás előtti eredmény		3 382 927	3 716 134
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>			
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése		582 874	1 014 120
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	<a href="#">5, 7</a>	611 450	57 954
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	<a href="#">38</a>	14 882	16 945
Befektetési célú ingatlanok valós értékének csökkenése	<a href="#">39</a>	0	16 500
Befektetési célú ingatlanok valós értékének növekedése	<a href="#">33</a>	0	(26 116)
Nettó árfolyamkülönbözet		578 504	(283 991)
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	<a href="#">33</a>	(101 057)	(71 118)
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása		(1 007 122)	
Pénzügyi bevételek	<a href="#">40</a>	(1 510 013)	(803 489)
Pénzügyi költségek	<a href="#">41</a>	1 093 179	739 094
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	<a href="#">8</a>	6 339	(214 439)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	<a href="#">24</a>	(11 749)	(48 777)
<b>Működő tőke változásai</b>			
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	<a href="#">12, 13, 14, 15, 16</a>	(688 871)	2 410 035
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	<a href="#">11</a>	3 780 670	1 359 795
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	<a href="#">27, 28, 29, 30</a>	(2 779 890)	1 550 360
		3 952 123	9 433 007
Kapott kamatok	<a href="#">40</a>	1 122 581	485 018
Kifizetett kamatok	<a href="#">41</a>	(731 816)	(479 166)
Fizetett jövedelemadó	<a href="#">42</a>	(837 860)	(1 006 956)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>3 505 028</b>	<b>8 431 903</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	<a href="#">3, 33</a>	801 500	703 850
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	<a href="#">3</a>	(22 277)	(193 185)
Befektetési célú ingatlanok vásárlása		0	0
Pénzügyi eszközök vásárlása	<a href="#">9</a>	(2 450)	(12 882)
Közös vezetőségű vállalatoktól kapott osztalék	<a href="#">8</a>	91 500	194 500
Fejlesztési kiadások	<a href="#">5</a>	(177 225)	
Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve	<a href="#">2.4.2</a>	0	(2 816 389)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>691 048</b>	<b>(2 124 105)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	<a href="#">19</a>	259 426	155 612
Saját részvények vásárlása	<a href="#">19</a>	(71 100)	(388 941)
Nem ellenőrző részesedések megszerzése	<a href="#">2.4.2.1, 2.4.3</a>	(1 127 101)	(123 356)
Halasztott vételár fizetése	<a href="#">2.4.2.1</a>	(241 665)	0
Lízingkötelezettségek tőkerészenek kifizetése	<a href="#">6</a>	(502 717)	(236 731)
Hitelfelvételből származó bevétel	<a href="#">22, 23</a>	0	5 914 000
Hitelek visszafizetése	<a href="#">22</a>	(765 946)	(5 169 202)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	<a href="#">18</a>	(3 836 900)	(1 171 987)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(6 286 003)</b>	<b>(1 020 605)</b>
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása		(2 089 927)	5 287 192
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején		10 646 364	5 226 528
Árfolyam átváltási különbözetelek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken		(263 788)	132 644
<b>Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén</b>	<a href="#">15</a>	<b>8 292 649</b>	<b>10 646 364</b>

A 9-105. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

Jelen beszámoló a Duna House Holding Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatainak (együttesen „Csoport”) konszolidált pénzügyi kimutatásait tartalmazza 2023. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A Duna House Holding Nyrt, mint anyavállalat, Magyarországon Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye Magyarország 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. A Társaság 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 315 ingatlanirodával több, mint 4 000 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 2022. január 13-án zárta a HGroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlását további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call), amelyeknek köszönhetően 100%-ra nőhet a Duna House részesedése az olasz cégcsoportban. Az olasz leányvállalatokat 2022. április 1-i kezdődátummal konszolidálja a Cégcsoport. Az olasz felvásárlással kapcsolatos részletek a 2.4.2.1-es pontban találhatóak.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

- franchise rendszer(ek) értékesítése, működtetése,
- ingatlanközvetítés,
- pénzügyi termékek közvetítése,
- biztosításközvetítés,
- ingatlan értékbecslés 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. volt (1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., Cg.01-09-209753), amely 2022. szeptember 6-án szétvált a GD Holding Kft-re (1026 Budapest, Hidász utca 21. Fsz. 1. ajtó, Cg. 01-09-405548, végső tulajdonos Gay Dymysziz) és a DDGroup Kft-re (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206., Cg. 01-09-405549, végső tulajdonos Doron Dymysziz). A GD Holding Kft. és a DDGroup Kft. összehangoltan eljáró személyeknek minősülnek és a Csoport irányító részvényesei.

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2023. december 31-én	Tulajdoni hányad 2022. december 31- én
GD Holding Kft.	39,18%	39,17%
DDGroup Kft.	39,18%	39,17%
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt.	8,24%	7,60%
Munkavállalók	2,37%	2,13%
Visszavásárolt saját részvény	0,97%	2,16%
Egyéb befektetők	10,07%	9,76%
<b>Összesen</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

## 1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az éves konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2024. április 8-án 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.

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.

### *ii) A beszámoló készítésének alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2023. 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 Csoport a pénzügyi kimutatásokat azon az alapon készítette el, hogy a vállalat folytatni fogja tevékenységét.

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

### *iii) Az értékelés alapja*

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

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

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

## 2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott lényeges 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. A leányvállalatok olyan gazdálkodó egységek, melyeket a Csoport ellenőriz. A Csoport akkor gyakorol ellenőrzést egy gazdálkodó egység felett, ha az egységben való részvételéből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a gazdálkodó egység felett gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat. A konszolidált éves beszámoló tartalmazza a leányvállalatok éves beszámolóit az ellenőrzés kezdetétől, annak megszűnéséig. Annak megállapítása, hogy a Csoport irányít-e egy másik gazdasági társaságot, vagy sem, a jelenleg gyakorolható, illetve átváltható potenciális szavazati jogok és azok hatásának figyelembevételével történik.

Általában feltételezhető, hogy a szavazati jogok többsége irányítást eredményez. E vélelem alátámasztása érdekében, és amikor a Csoport nem rendelkezik az adott gazdasági egység szavazati vagy hasonló jogainak többségével, a Csoport minden releváns tényt és körülményt figyelembe vesz annak megítélése során, hogy rendelkezik-e hatalommal a gazdálkodó egység felett, beleértve a következőket:

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

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 ellenőrző 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 ellenőrző részesedésekre eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. 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 ellenőrző részesedések, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. 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. A Csoport minden nem ellenőrző részesedésre vonatkozó opciós megállapodás esetén megvizsgálja a tranzakció bekövetkezésének valószínűségét és a várható kifizetés valós értéke alapján tőke tranzakcióként számolja el a nem ellenőrző részesedés és a kifizetés valós értékének különbözetét.

### **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 vannak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon vannak forintra átszámítva, nem tekintve, hogy az eszköz megtérülése kétesnek minősül. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

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

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyamkülönbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyamhasználatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbözetei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

### **A Csoport tagvállalatai**

A Csoport azon tagvállalatának eredménye és mérlege, amely a jelentési pénznemtől eltérő funkcionális pénznemmel rendelkezik (melyek közül egyik sem működik hiperinflációs gazdasági környezetben), az alábbi módon kerül átváltásra a jelentési pénznemre:

- A felvásárolt külföldi leányvállalatok első konszolidációjakor az eszközöket és kötelezettségeket a konszolidált mérlegben az akvizíció napján érvényes árfolyamon átszámított forint összegben szerepeltetjük.
- A bemutatott mérlegekben az eszközök és kötelezettségek az adott mérlegfordulónapon érvényes záró árfolyamon szerepelnek.
- Az eredménykimutatás tételeket éves kumulált átlagárfolyamon számítjuk át forintra.
- Minden árfolyamváltozásból adódó különbözet a konszolidált tőkében (halmozott átváltási különbözetként) kerül elszámolásra. Amennyiben a Csoport eladja egy külföldi tevékenységének egy részét vagy a teljes tevékenységet, az eladásig a tőkében elszámolt árfolyamkülönbözet az értékesítés nyereségén vagy veszteségén keresztül az éves eredményben (Egyéb működési bevétel) kerül elismerésre

### 2.1.3 Üzleti kombinációk és Goodwill

Az üzleti kombinációk az akvizíciós módszerrel kerülnek elszámolásra. Az akvizíció bekerülési értéke az átadott ellenérték - az akvizíció időpontjában érvényes valós értéken - és a felvásároltban lévő nem ellenőrző részesedések összegeként kerül meghatározásra. A Csoport minden egyes üzleti kombináció esetében eldönti, hogy a felvásároltban lévő nem ellenőrző részesedéseket valós értéken, vagy a felvásárolt azonosítható nettó eszközeinek arányos hányadán értékeli. A Csoport az összes múltbeli felvásárlás esetén a nem ellenőrző részesedések azonosítható nettó eszközérték arányos értékelését választotta. Az akvizícióval kapcsolatos költségek felmerülésükkor kerülnek ráfordításként elszámolásra, és az igébebevett szolgáltatások között szerepelnek.

A Csoport akkor határozza meg, hogy egy üzleti tevékenységet szerzett meg, amikor a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és lényeges folyamatot tartalmaznak, amelyek együttesen jelentősen hozzájárulnak az outputok létrehozásának képességéhez. A megszerzett folyamat akkor minősül lényegesnek, ha kritikus jelentőségű az outputok előállításának folytatásához, és a megszerzett inputok közé tartozik az adott folyamat elvégzéséhez szükséges készségekkel, tudással vagy tapasztalattal rendelkező szervezett munkaerő, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, és egyedi vagy ritka, vagy nem helyettesíthető jelentős költség, erőfeszítés vagy késedelem nélkül az outputok előállításának folytatásához.

Amikor a Csoport üzleti tevékenységet szerez, az átvett pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket a szerződéses feltételekkel, a gazdasági körülményekkel és a vonatkozó feltételekkel összhangban értékeli a megfelelő besorolás szempontjából az akvizíció időpontjában. Ez magában foglalja az alapszerződésekbe beágyazott származékos ügyletek elkülönítését a felvásárolt által.

A Csoport által átadandó bármely függő ellenértéket az akvizíció időpontjában valós értéken jeleníti meg. A saját tőkeként besorolt függő ellenértéket nem értékeli újra, és annak későbbi rendezését a saját tőkén belül számolja el. A pénzügyi instrumentumnak minősülő és az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard hatálya alá tartozó eszközként vagy kötelezettségként besorolt függő ellenértéket valós értéken értékeli, a valós értékben bekövetkező változásokat pedig az IFRS 9 standarddal összhangban az eredménykimutatásban jeleníti meg. Az IFRS 9 hatálya alá nem tartozó egyéb függő ellenértéket minden egyes beszámolási fordulónapon valós értéken értékeli, a valós érték változásait pedig az eredményben számolja el.

A goodwillt kezdetben bekerülési értéken értékeli (amely az átadott ellenérték, valamint a nem ellenőrző részesedésekre és bármely korábbi érdekeltségre elszámolt összegnek a megszerzett nettó azonosítható eszközök és átvállalt kötelezettségek összegét meghaladó többlete). Ha a megszerzett nettó eszközök valós értéke meghaladja az átadott ellenérték összegét, a Csoport újraértékeli, hogy helyesen azonosította-e az összes megszerzett eszközt és az összes átvállalt kötelezettséget, és felülvizsgálja az akvizíció időpontjában megjelenítendő összegek értékelésére alkalmazott eljárásokat. Ha az újraértékelés még mindig azt eredményezi, hogy a megszerzett nettó eszközök valós értéke meghaladja az átadott összesített ellenértéket, akkor a nyereséget az eredményben számolja el.

A Csoport a kezdeti megjelenítést követően a goodwillt a halmozott értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken értékeli. Az értékvesztés vizsgálata céljából az üzleti kombináció során megszerzett goodwillt az akvizíció időpontjától kezdve a Csoport minden egyes pénztermelő egységéhez hozzárendeli, amely várhatóan hasznot húz a kombinációból, függetlenül attól, hogy a felvásárolt egyéb eszközei vagy kötelezettségei hozzá vannak-e rendelve ezekhez az egységekhez.

Amennyiben a goodwillt hozzárendelte egy pénztermelő egységhez (CGU), és az adott egységen belüli tevékenység egy részét elidegeníti, az elidegenített tevékenységhez kapcsolódó goodwillt az

elidegenítésből származó nyereség vagy veszteség meghatározásakor a tevékenység könyv szerinti értékébe kell beszámítani. Az ilyen körülmények között elidegenített goodwillt az elidegenített tevékenység és a pénztermelő egység megtartott részének relatív értéke alapján értékeli a Csoport.

#### **2.1.4 Társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések**

A társult vállalkozás olyan gazdálkodó egység, amely felett a Csoport jelentős befolyással rendelkezik. A jelentős befolyás a befektetés tárgyát képező vállalkozás pénzügyi és működési politikai döntéseiben való részvétel, de nem jelenti az ellenőrzést vagy közös ellenőrzést ezen politikák felett.

A közös vállalat egy olyan típusú közös megállapodás, amelyben a megállapodás felett közös ellenőrzést gyakorló feleknek joguk van a közös vállalat nettó eszközeire. A közös ellenőrzés a megállapodás feletti ellenőrzés szerződéses megosztása, amely csak akkor áll fenn, ha a vonatkozó tevékenységekre vonatkozó döntésekhez az ellenőrzést megosztó felek egyhangú hozzájárulása szükséges.

A jelentős befolyás vagy a közös ellenőrzés meghatározásakor alkalmazott megfontolások hasonlóak a leányvállalatok feletti ellenőrzés meghatározásához alkalmazott megfontolásokhoz. A Csoport társult vállalkozásban és közös vállalatban lévő befektetését a tőkemódszerrel számolja el.

A tőkemódszer szerint a társult vagy közös vállalkozásban lévő befektetést kezdetben bekerülési értéken kell megjeleníteni. A befektetés könyv szerinti értékét a Csoport a társult vagy közös vállalat nettó eszközeiben a megszerzés időpontja óta bekövetkezett változásaival módosítja. A társult vagy közös vállalkozáshoz kapcsolódó goodwillt a befektetés könyv szerinti értéke tartalmazza, és azt nem kerül külön vizsgálatra értékvesztés szempontjából.

Az eredménykimutatás a Csoportnak a társult vagy közös vállalkozás eredményéből való részesedését tükrözi. Az ilyen befektetések egyéb átfogó eredményében bekövetkezett bármely változás a Csoport egyéb átfogó eredményének részeként kerül bemutatásra. Ezen túlmenően, ha a társult vagy közös vállalkozás saját tőkéjében közvetlenül elszámolt változás történt, a Csoport a változásokból rá eső részt - adott esetben - a saját tőke változásainak kimutatásában jeleníti meg. A Csoport és a társult vagy közös vállalkozás közötti tranzakciókból származó nem realizált nyereségek és veszteségek a társult vagy közös vállalkozásban lévő részesedés mértékéig kiszűrésre kerülnek.

A Csoportnak a társult és a közös vállalkozás nyereségéből vagy veszteségéből való részesedésének összessége az eredménykimutatásban az üzemi eredményen kívül jelenik meg, és az adózás utáni nyereséget vagy veszteséget, valamint a társult vagy közös vállalkozás leányvállalataiban lévő nem ellenőrző részesedéseket érinti. A társult vagy közös vállalkozás pénzügyi kimutatásait a Csoporttal azonos beszámolási időszakokra készítik el. Szükség esetén kiigazításokat hajtanak végre, hogy a számviteli politikát összhangba hozzák a Csoportéval.

#### **2.1.5 Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés**

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

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

Vagy

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



---

Minden egyéb eszköz hosszú lejáratúnak minősül.

Egy kötelezettség akkor rövid lejáratú, ha:

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

Vagy

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

A Csoport minden egyéb kötelezettséget hosszú lejáratúnak minősít.

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

#### 2.1.6 Árbevétel

A Csoport a bevételeit az IFRS 15 "vevői szerződésekből származó bevételek" című standarddal összhangban számolja el. A Csoport meghatározóan pénzügyi termékek közvetítését, ingatlanközvetítést és ingatlanközvetítő franchise rendszer működtetését végzi.

A vevőkkel kötött szerződésekből származó bevételeket akkor számolják el, amikor az áruk vagy szolgáltatások feletti ellenőrzés átkerül a vevőhöz, olyan összegben, amelyre a szolgáltatások másik fél általi nyújtására vonatkozó közvetítéséért várakozása szerint jogosultságot szerez. A Csoport általában arra a következtetésre jutott, hogy ő ügynök a bevételi megállapodásokban, kivéve az alábbiakban bemutatott franchise díjaka, mivel jellemzően nem ő ellenőrzi az árukat vagy szolgáltatásokat, mielőtt azokat átadná a vevőnek.

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

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

#### **Az ügyfeleknek közvetített pénzügyi termékekhez (hitelek, biztosítási termékek) kapcsolódó szerződéskötési és speratív jutalékok**

A Társaság az ügyfeleknek közvetített pénzügyi termékekkel kapcsolatban egy teljesítési kötelmet azonosított és azt akkor teljesíti, amikor a pénzügyintézetek a hiteleket teljes egészében folyósítják az ügyfeleknek vagy a biztosítási díj megfizetésre kerül az ügyfél által. A közvetítói jutalék jellemzően a megállapodás szerinti jutalékszázalékon és a folyósított hitelösszege, biztosítási díjon alapul, de egyes termékek esetében ügyletenkénti fix összeg.

A Magyarországon közvetített jelzáloghitelek esetében a Csoport speratív (fenntartási) jutalékra is jogosult. A hitelközvetítói jutalékra a Csoport akkor válik jogosulttá, amikor a pénzügyintézet a jelzáloghitelt az ügyfél számára történő folyósíthatja, ugyanakkor a speratív jutalékra akkor lesz jogosult, ha a pénzügyintézet által adott kölcsönt az ügyfél szerződés szerinti törleszti.

### **Eladott ingatlanokhoz kapcsolódó, ügyfelektől származó ingatlanközvetítői jutalékok**

A Társaság az ügyfelektől kapott ingatlanközvetítői jutalék tekintetében egy teljesítési kötelmez azonosított, amelyet az az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés aláírásának időpontjában elégít ki. A tranzakciós ár a megállapított jutalékszázalékon és az ingatlan eladási árán alapul.

### **Havi franchise díj a franchise partnerek által generált jutalékvolumenek alapján**

A Csoport havi franchise díjbevételel rendelkezik amelynek fix és változó eleme van. A változó díjbevétel alapja az adott franchise partner által az adott hónapban generált jutalékvolumen. A változó díjak számításának alapjául szolgáló havi jutalékvolumenhez az adott hónapban megvalósult olyan ingatlantranzakciókat veszi figyelembe a Csoport, amelyek kapcsán a franchise partner az adott hónapban jogosulttá vált jutalékokra, azaz ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés került aláírása. A tranzakciós ár a megállapodás szerinti franchise díj százalékos arányán és a franchise partnerek által generált jutalékvolumeneken alapul.

A fix díj e változó díjak minimuma, amelyet a franchise partnernek a generált jutalékvolumentől függetlenül minden hónapban meg kell fizetnie. A franchise-díj bevételek havonta, a hónap végén kerülnek elszámolásra.

### **Új franchise partnerektől kapott belépési franchise díj többéves szerződések alapján**

A Társaság az új franchise partnerektől többéves megállapodásokra kapott belépési franchise díjakból származó bevételt a franchise szerződések futamideje alatt időarányosan egyenlő mértékben számolja el, mivel a Csoport erőfeszítései egyenletesen oszlanak el a teljesítési időszak alatt.

A Társaság folyamatosan értékeli a vevőkkel kötött szerződéseinek feltételeit és a kapcsolódó teljesítési kötelmeket annak biztosítása érdekében, hogy a bevételek megjelenítési politikája megfelelő legyen és megfeleljen az IFRS 15-nek.

#### **2.1.7 Szerződéses eszközök**

A Magyarországon közvetített jelzáloghitelek után kapott speratív jutalék bevételre vonatkozóan kezdetben szerződéses eszköz kerül kimutatásra, mivel az ellenérték beérkezése a hitelállomány megmaradásától függ. A hitelfolyósítástól eltelt idő arányában kiszámlázásra kerül a speratív jutalék a hitelező pénzügyintézetnek és a szerződéses eszközként elszámolt összeget a Csoport átsorolja a vevői követelések közé.

A szerződéses eszközöket várható nemfizetési ráta alapján csökkentett értéken veszi fel a Csoport és minden időszakban korigálja a pénzügyintézetek által nyilvántartott, speratív jutalékokra jogosító hitelportfólió alapján.

A Csoport a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a "Egyéb követelések" között mutatja ki a szerződéses eszközöket.

### 2.1.8 Szerződéses kötelezettségek

Az ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó szerződéses kötelezettség az a kötelezettség, hogy árukat vagy szolgáltatásokat kell átadni egy vevőnek, amelyért a Csoport ellenszolgáltatást kapott (vagy az ellenszolgáltatás összege esedékes) a vevőtől. A szerződéses kötelezettségeket akkor számolják el bevételként, amikor a Csoport teljesíti a szerződésben foglaltakat (azaz átadja a kapcsolódó áruk vagy szolgáltatások feletti ellenőrzést a vevőnek).

A befejezett és a fejlesztés alatt álló ingatlanok értékesítéséért a vevőnek kiszámlázott összegek a szerződésben meghatározott különböző mérföldkövek elérésén alapulnak. Az adott időszakban bevételként elszámolt összegek nem feltétlenül esnek egybe a vevőnek kiszámlázott és a vevő által igazolt összegekkel. Az olyan szerződések esetében, amelyekben az átadott áruk vagy szolgáltatások alacsonyabbak, mint a vevőnek kiszámlázott és a vevő által igazolt összeg (azaz amikor egy fizetés esedékes vagy egy fizetés beérkezik, mielőtt a Csoport a fennmaradó árukat vagy szolgáltatásokat átadja), a különbözetet szerződéses kötelezettségként számolják el, és a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban a "Egyéb kötelezettségek" között mutatják ki.

### 2.1.9 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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.

### 2.1.10 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.

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

Márkanevek	20 év
Vásárolt szerződések	10 év
Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év

A jelen beszámolóval érintett időszakokban a Csoport nem rendelkezett határozatlan élettartamú immateriális jószággal.

### 2.1.12 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.

### 2.1.13 Hitelfelvételi költségek

Az olyan készleten lévő ingatlan beszerzéséhez vagy építéséhez közvetlenül kapcsolódó hitelfelvételi költségeket, amelyeknek a tervezett használatra vagy értékesítésre való előkészítése szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe, az eszköz bekerülési értékének részeként aktiválják. Az aktiválás akkor kezdődik, amikor: (1) a Csoportnak az eszközzel kapcsolatos kiadásai merülnek fel; (2) a Csoportnak hitelfelvételi költségei merülnek fel; és (3) a Csoport olyan tevékenységeket végez, amelyek szükségesek az eszköz tervezett használatra vagy értékesítésre való előkészítéséhez. Minden egyéb hitelfelvételi költséget abban az időszakban számolnak el költségként, amikor az felmerül. A hitelfelvételi költségek olyan kamatokból és egyéb költségekből állnak, amelyek a gazdálkodó egységnek a pénzeszközök felvételével kapcsolatban merülnek fel.

Az aktivált kamatot a Csoport hitelfelvételi költségeinek súlyozott átlaga alapján számítják ki, az egyedi fejlesztésekhez kapcsolódó hitelfelvételek kiigazítása után. Amennyiben a hitelfelvételek egyedi fejlesztésekhez kapcsolódnak, az aktivált összeg az adott fejlesztéshez kapcsolódó hitelfelvételek után felmerült bruttó kamatot. A kamatot a fejlesztési munkák megkezdésétől a gyakorlati befejezés időpontjáig

---

aktiválják, azaz amikor a fejlesztési munkák lényegében teljes egészében befejeződtek. A finanszírozási költségek aktiválását felfüggesztik, ha a fejlesztési tevékenység hosszabb ideig szünetel.

#### **2.1.14 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.

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

#### **2.1.15 Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek**

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

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

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

Az értékesítésre tartottnak minősített eszközök és kötelezettségek a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban elkülönítetten, rövid lejáratú tételként kerülnek bemutatásra.

A megszűnt tevékenységek nem tartoznak a folytatódó tevékenységek eredményei közé, és az eredménykimutatásban a megszűnt tevékenységek adózás utáni nyereségeként vagy veszteségeként egyetlen összegben kerülnek bemutatásra. A további közzétételeket a 16. megjegyzés tartalmazza. A pénzügyi kimutatások összes többi megjegyzése a folytatódó tevékenységekre vonatkozó összegeket tartalmazza, kivéve, ha másként van feltüntetve.

#### **2.1.16 Pénzügyi instrumentumok**

A pénzügyi eszközök vételeit és eladásait szokásosan az elszámolás napján könyveli a Csoport. A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához a Csoport meghatározza, hogy a pénzügyi eszköz

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

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

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.

A Csoport amortizált bekerülési értéken tartja nyilván vevőköveteléseit, pénzeszközeit, hosszú, és rövid lejáratú hiteleit, kötvénykibocsátásból, valamint lízingszerződésekből származó kötelezettségeit.

#### **Erdménnyel szemben valós értéken értékelt**

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

A Csoport eredménnyel szemben valós értéken tartja nyilván halasztott vételárból és opciós kifizetésekből származó kötelezettségeit.

#### **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.

### 2.1.17 Céltartalékok

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

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelemlen rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelemlen jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelemlen 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 Forest Hill Lakópark ingatlanfejlesztési projekt vonatkozásában a vonatkozó jogszabályi rendelkezések, valamint az adásvételi szerződések alapján a Reviczky 6-10. Kft.-t jótállási és kellékszavatossági kötelezettségek terhelik, amelyek az ingatlan elkészülte után legfeljebb tíz évig terjedő időszakra vonatkoznak, abban az esetben, amennyiben az Ingatlan vonatkozásában a teljesítés időpontjában meglévő hiba merül fel (épületszerkezet, épületgépészet, stb.). Ezek a feltételek olyan "biztosíték típusú" garanciákat jelentenek, amelyeket jogszabályi kötelezettségként minőségi garanciaként kell nyújtani. A kisebb javítások azonnal költségként kerülnek elszámolásra, és az igénybevett szolgáltatások, anyagköltségek között szerepelnek.

Az év során értékesített ingatlanokra vonatkozó várható garanciális igényekre céltartalék kerül megképzésre, a nagyobb javítások mértékének múltbeli tapasztalatai alapján. Az év garanciális jellegű céltartalékát az „Egyéb működési ráfordítások” terhére számolják el. Az ilyen céltartalék becslése évente felülvizsgálatra kerül.

A garanciális céltartalék kiszámításához használt feltételezések az ingatlanértékesítés szintjén, valamint az összes eladott ingatlanra vonatkozó garanciális időszak alapján a nagyobb javításokról rendelkezésre álló jelenlegi és korábbi információkon alapulnak. Várhatóan ezek a költségek az értékesítés időpontjától számított három éven belül merülnek fel és diszkontált jelenértéken kerülnek bemutatásra.

---

### 2.1.18 Jövedelemadók

A konszolidált adózás előtti eredményt terhelő jövedelemadók mértéke Magyarországon 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, míg az Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban a vonatkozó adó jogszabályokon 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 Csoportnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adókövetéseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.



### 2.1.19 Lízing

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

#### **A Csoport mint lízingbevevő**

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

#### **i) Használati jog eszközök**

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

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

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

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

#### **ii) Lízingkötelezettségek**

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

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

A lízingfizetések jelenértékének kiszámításakor a Csoport a lízing kezdetekor érvényes kamatlábat használja, mivel a lízingben rejlő kamatláb nem könnyen meghatározható. A kezdőnapot követően a lízingkötelezettségek összegét növelik a kamatok felhalmozódásának tükrözése érdekében, és csökkentik a lízingfizetések összegét. Ezen túlmenően a lízingkötelezettségek könyv szerinti értékét újra kell értékelni, ha módosításra kerül sor, ha a lízing futamideje megváltozik, ha a lízingfizetések megváltoznak (pl. a

jövőbeni kifizetések változása, amely az ilyen lízingfizetések meghatározásához használt index vagy kamatláb változásából ered), vagy ha a mögöttes eszköz megvásárlására vonatkozó opció értékelésében változás következik be. A Csoport lízingkötelezettségeit lejárat szerint megbontva „Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek” és „Rövid lejáratú lízingkötelezettségek” sorokon mutatja be pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában.

iii) Rövid távú lízingek és kis értékű eszközök lízingje

A Csoport a gépek és berendezések rövid távú lízingjeire (azaz azokra a lízingekre, amelyek lízingjének időtartama a kezdő naptól számított 12 hónap vagy annál rövidebb, és nem tartalmaznak vételi opciót) a rövid távú lízingek megjelenítésére vonatkozó mentességet alkalmazza. A kis értékű eszközök lízingjének megjelenítési mentességét alkalmazza az alacsony értékűnek minősülő, 1,5 millió Ft alatti irodai berendezések lízingjére is. A rövid távú lízingek és a kis értékű eszközök lízingje esetén a lízingdíjakat a lízing futamideje alatt lineárisan, ráfordításként számolják el.

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

#### **2.1.20 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.

#### **2.1.21 Mérlegen kívüli tételek**

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

#### **2.1.22 Visszavásárolt saját részvények**

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

#### **2.1.23 Osztalék**

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

#### 2.1.24 Részvényjuttatások, opciós programok

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

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

#### 2.1.25 Pénz és pénzeszköz egyenértékesek

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

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

#### 2.1.26 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 2023. december 31-én hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

#### 2.2.1 A Csoport által alkalmazott, 2023. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok:

Az alkalmazott számviteli politikák összhangban vannak az előző pénzügyi év számviteli politikáival, kivéve az alábbi IFRS módosításokat, melyeket a Csoport 2023. január 1-étől alkalmaz:

- **IFRS 17: Biztosítási szerződések**

A standard 2023. január 1-jén lépett hatályba és az akkor vagy azt követően kezdődő pénzügyi időszakokra érvényes. Az IFRS 17 egy biztosítási szerződésekre vonatkozó átfogó, új számviteli

---

szabvány, amely kiterjed a megjelenítésre és értékelésre, bemutatásra és a közzétételre. IFRS 17-et kell alkalmazni minden kibocsátott biztosítási szerződéstípusra, bizonyos garanciákra, valamint a diszkrecionális nyereségrészesedéssel bíró pénzügyi instrumentumokra.

*A Csoport az IFRS 17 hatókörébe tartozó szerződéseket nem bocsát ki; ezért alkalmazása nincs hatással a Csoport pénzügyi teljesítményére, pénzügyi helyzetére és cash flow-jára.*

- **IFRS 17: Biztosítási szerződések**

A standard 2023. január 1-jén lépett hatályba és az akkor vagy azt követően kezdődő pénzügyi időszakokra érvényes. Az IFRS 17, melynek célja, hogy hasznosabb és következetesebb új számviteli modellt szolgáltatson a biztosítási szerződések elszámolásához, elveket állapít meg a biztosítási szerződések valamennyi típusának, valamint bizonyos garanciáknak és nyereségrészesedéssel bíró pénzügyi instrumentumoknak a megjelenítésére, értékelésére, bemutatására és közzétételére vonatkozóan. Az új számviteli modell specifikus kiegészítésekkel rendelkezik a közvetlen nyereségrészesedéssel bíró szerződésekre („változó díjas megközelítés”) valamint egyszerűsítésekkel bír a rövid időtartamú szerződések mérésére („díjfelosztási megközelítés”).

Az új számviteli modell fő jellemzői közé tartozik a jövőbeni cash flow-k jelenértékének meghatározása, mely kiegészül egy explicit kockázati korrekcióval, amiket a társaságok minden beszámolási időszakban újraértékelnek („teljesítési cash flow-k”). A modell tartalmaz továbbá egy úgynevezett „szerződéses szolgáltatási árrést” (CSM), ami megegyezik a szerződés csoportok teljesítési cash flow-iban lévő első napi nyereséggel, és a biztosítási szerződések meg nem szolgált jövőbeni profitját képviseli. Ezt a jövőbeni profitot a fedezeti időszak alatt nyújtott biztosítási szolgáltatások ütemében kell fokozatosan az eredményben elszámolni. A jövőbeni cash flow-k várható jelenértékének bizonyos változásai a CSM-et módosítják, és ezáltal az elkövetkező pénzügyi időszakok eredményében fokozatosan kerülnek elszámolásra. Azon összegek melyek minden körülmények között kifizetésre kerülnek a biztosítási kötvénytulajdonosok számára függetlenül attól, hogy a biztosítási esemény bekövetkezett-e vagy sem („nem különálló befektetési komponensek”) nem kerülnek be az eredménykimutatásba, hanem közvetlenül a mérlegben jelennek meg.

További változás, hogy a biztosítási bevételeknek és a biztosítási szolgáltatásból eredő ráfordításoknak az eredményben történő elszámolása az időszak során nyújtott szolgáltatások elve alapján történik. A „biztosítási szolgáltatási eredmény” (megszolgált bevételek mínusz felmerült kárigények és direkt költségek) a „biztosítási pénzügyi bevételektől vagy ráfordításoktól” elkülönítve kerül bemutatásra. A mérlegben elkülönítetten kerül bemutatásra a kibocsátott biztosítási szerződések, valamint a viszontbiztosítási szerződések könyv szerinti értékeinek azon részei, melyeknek nettó eszköz egyenlege van, és azoké, melyeknek forrás. Végezetül, az IFRS 17 standard kiterjedt követelményeket támaszt a biztosítási szerződésekből eredő pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekkel, valamint az ilyen szerződésekből eredő kockázatok természetére és mértékére vonatkozó információk közzétételével szemben. Az IFRS 17-re való áttérést illetően az IASB úgy döntött, hogy visszamenőleges megközelítést alkalmaz a CSM átállás időpontjában történő becslésére. Ha azonban az IAS 8 standardban meghatározott teljes visszamenőleges megközelítés a biztosítási szerződések egy csoportjára kivitelezhetetlen, a gazdálkodó társaság választhat a módosított visszamenőleges módszer vagy a valóérték-módszer között. Mindkettő átmeneti könnyítést jelent a teljes visszamenőleges megközelítéshez képest.

Végezetül, 2021 decemberében az IASB módosításokat adott ki az IFRS 17-hez, hogy a szabvány kezdeti alkalmazásakor bemutatott komparatív információknál a pénzügyi eszközök és a biztosítási kötelezettségek közötti esetleges számviteli eltérések kezelésére átmeneti lehetőséget adjon (úgynevezett "besorolási átfedés"). A pénzügyi eszközre "besorolási

átfedést” alkalmazó gazdálkodó társaságnak úgy kell bemutatnia az összehasonlító információkat, mintha az IFRS 9 besorolási és értékelési követelményeit alkalmazta volna a megelőző pénzügyi időszakban.

*A Csoport az IFRS 17 hatáskörébe tartozó szerződéseket nem bocsát ki; ezért alkalmazása nincs hatással a Csoport pénzügyi teljesítményére, pénzügyi helyzetére és cash flow-jára.*

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

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

*A Csoport értékelte a számviteli politikák közzétételét és végrehajtotta a szükséges módosításokat a lényeges számviteli politikák bemutatása érdekében.*

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

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

*A Csoport bemutatja a számviteli becslések változásaiból eredő hatásokat a kiegészítő melléklet 2.4.2.1. és 7. fejezeteiben.*

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

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

*A módosításoknak nem volt hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira.*

- **IAS 12 Jövedelemadók: Nemzetközi adóreform – Második pillér modellszabályok (Módosítások)**

A módosítások a kibocsátást követően azonnal hatályba lépnek, de bizonyos közzétételi követelmények később lépnek hatályba. A Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) 2021 decemberében tette közzé a második pillér modellszabályait, amelyek biztosítják, hogy a nagy multinacionális vállalatokra legalább 15%-os adókulcs vonatkozzon. 2023. május 23-án a Nemzetközi Számvetési Standard Testület (IASB) kiadta a *Nemzetközi adóreform – Második pillér mintaszabályok – IAS 12 standard módosításait*. A módosítások kötelező átmeneti kivételt vezetnek be a második pillér modellszabályainak joghatósági alkalmazásából adódó halasztott adók elszámolása alól, és közzétételi követelményeket támasztanak az érintett jogalanyok számára a második pillér nyereségadóval szembeni potenciális kitettségre vonatkozóan. A módosítások megkövetelik azokban az időszakokban, amikor a második pillér jogszabályait (lényegében) törvénybe iktatták, de még nem hatályosak, olyan ismert vagy észszerűen becsülhető információk közzétételét, amelyek segítenek a pénzügyi kimutatások felhasználóinak megérteni a gazdálkodó egység második pillér jövedelemadóból eredő kitettséget. E követelmények teljesítése érdekében a gazdálkodó egységnek kvalitatív és kvantitatív információkat kell közzé tennie a második pillér szerinti jövedelemadónak való kitettségről a beszámolási időszak végén. A második pillérhez kapcsolódó jövedelemadó ráfordítás közzététel és a jogszabály hatálybalépése előtti időszakokra vonatkozó közzététel a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra vonatkozóan kötelező, de nem kötelező a 2023. december 31-én vagy azt megelőzően végződő évközi időszakokra vonatkozóan.

*A Csoportra nem vonatkoznak a második pillérhez kapcsolódó adószabályok, így nem volt hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira.*

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

### 2.2.2.1 Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak, de az EU befogadta

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

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől kell alkalmazni, a korai alkalmazás megengedett, illetve az IAS 8 standarddal összhangban visszamenőlegesen szükséges alkalmazni. A módosítások célja az IAS 1 standardban szereplő, a kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként való besorolási alapelveinek tisztázása. A módosítások tisztázzák a teljesítés elhalasztására vonatkozó jog jelentését, azt a követelményt, hogy ennek a jognak a beszámolási időszak végén fenn kell állnia, hogy a vezetés szándéka nem befolyásolja a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást, hogy a partner olyan opciói, amelyek a gazdálkodó egység saját tőkeinstrumentumainak átruházásával történő teljesítést eredményezhetnek, nem befolyásolják a rövid vagy hosszú lejáratú besorolást. A módosítások azt is meghatározzák, hogy csak azok a kovenánsok befolyásolják a kötelezettség besorolását, amelyeknek a gazdálkodó egységnek a beszámolási fordulónapon vagy azt megelőzően meg kell felelnie. További közzétételek szükségesek az olyan hitelszerződésekből eredő hosszú lejáratú kötelezettségek esetében is, amelyek a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül teljesítendő kovenánsnak vannak alárendelve.

---

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatásuk a Csoport pénzügyi kimutatásaira.*

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

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

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatásuk a Csoport pénzügyi kimutatásaira.*

#### 2.2.2.2 Standardok/módosítások, amelyek még nem hatályosak és az EU nem fogadta be

- **IAS 7 Cash-flow kimutatás és IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok közzététele – Szállítói finanszírozási megállapodások (Módosítások)**

A módosításokat a 2024. január 1-jén vagy azt követően induló üzleti évtől kell alkalmazni, a módosítás korai alkalmazása megengedett. A módosítások kiegészítik az IFRS-ben már szereplő követelményeket, és előírják a gazdálkodó egységnek a szállítói finanszírozási megállapodások feltételeinek közzétételét. Ezen túlmenően, a gazdálkodó egységeknek a beszámolási időszak elején és végén közzé kell tenniük a szállítói finanszírozási megállapodás pénzügyi kötelezettségeinek könyv szerinti értékét és azokat a sorokat, amelyeken ezek a kötelezettségek bemutatásra kerülnek, valamint azon pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti értékét és sorait, amelyekre vonatkozóan a finanszírozók már kiegyenlítették a megfelelő szállítói tartozásokat. A gazdálkodó egységeknek szintén közzé kell tenniük a szállítói finanszírozási megállapodások pénzügyi kötelezettségei könyv szerinti értékében bekövetkezett nem pénzbeli változás típusát és hatását is, amelyek megakadályozzák a pénzügyi kötelezettségek könyv szerinti értékének összehasonlíthatóságát. A módosítások továbbá előírják, hogy a gazdálkodó egység a beszámolási időszak elején és végén közzétegye a finanszírozókkal szemben fennálló pénzügyi kötelezettségek és az e megállapodások részét nem képező hasonló szállítói kötelezettségek fizetési határidejét. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatása a Csoport pénzügyi kimutatásaira.*

- **IAS 21 Átválási árfolyamok változásainak hatása: Az átválthatóság hiánya (Módosítások)**

A módosítások a 2025. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évtől lépnek hatályba, a korai alkalmazás megengedett. A módosítások meghatározzák, hogy a gazdálkodó egységnek hogyan kell értékelnie, hogy egy valuta átváltható-e, és hogyan kell meghatározni az azonnali átváltási árfolyamot az átválthatóság hiánya esetén. Egy pénznem akkor tekinthető

---

átválthatónak egy másik pénznemre, ha a gazdálkodó egység képes a másik pénznemhez olyan időkereten belül hozzájutni, amely lehetővé teszi a szokásos adminisztratív késedelmet olyan piaci vagy átváltási mechanizmuson keresztül, amelyben egy csereügylet érvényesíthető jogokat és kötelezettségeket hoz létre. Ha egy pénznem nem váltható át másik pénznemre, a gazdálkodó egységnek meg kell becsülnie az értékelés időpontjában érvényes azonnali árfolyamot. A gazdálkodó egység célja az azonnali átváltási árfolyam becslése során, hogy tükrözze azt az árfolyamot, amelyen az értékelés időpontjában szabályos csereügylet zajlana a piaci szereplők között az uralkodó gazdasági feltételek mellett. A módosítások megjegyzik, hogy a gazdálkodó egység alkalmazhat megfigyelhető árfolyamot korrekció („adjustment”) nélkül, vagy más becslési technikát. A módosításokat az EU még nem fogadta be.

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatásuk a Csoport pénzügyi kimutatásaira.*

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

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

*A vezetőség értékelte a módosításokat és várhatóan nem lesz hatásuk a Csoport pénzügyi kimutatásaira.*



## 2.3 Bizonytalansági tényezők

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

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

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

### 2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.3. 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 pénzáramlását (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 szerződésestől (már késedelmes fizetés esetén is), akkor értékvesztést számol el.

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

---

### 2.3.3 Speratív jutalékok

A Csoport speratív jutalékbevételt számol el a 2.1.5. és 2.1.7. pontokban 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. Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök értékcsökkenését a Csoport a Konszolidált eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás „Értékcsökkenés és amortizáció” során mutatja ki.

### 2.3.6 Halasztott vételár és opciós kötelezettség

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

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

<u>Leányvállalatként</u>	címe:	2023.12.31	2022.12.31
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Credipass Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értébecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
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%
Credipass Sp. z. o.o	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
MyCity Panoráma Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	71%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	67%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	71%
Realizza S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	85%	58%
Realizza Franchising S.r.l. (korábban Relabora S.r.l.)	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94%	53%
<b><u>Közös vezetésű vállalkozásként</u></b>			
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

A Társaság és leányvállalatainak beszámolási időszaka megegyezik.

Az Impact Alapkezelő Zrt-ben meglévő részesedését „Értékesítésre tartott eszköz”-ként tartotta nyilván a Csoport 2022-ben. Az alapkezelő értékesítésének folyamata 2024. februárjában, mérlegkészítési időszak alatt meghiúsult, így a Csoport 2023. évre vonatkozóan és azt követően konszolidálja a társaságot (16. fejezet).

A Társaság leányvállalatai az alábbi cégekkel bővültek 2022. évben:

- a) A Társaság 2022. január 13-án 70%-os tulajdonrészt szerzett az olaszországi, Bergamo székhelyű HGroup S.p.A. társaságban, amely az alábbi társaságok tulajdonosa:
  - Credipass S.r.l. (amelyben a Hgroup S.p.A tulajdoni részesedése 94,78%), amely hitelközvetítői tevékenységet végez,
  - Medoinsurance S.r.l. (amelyben a Hgroup S.p.A tulajdoni részesedése 100,0%), amely biztosításközvetítői tevékenységet végez, illetve
  - Realizza S.r.l. (amelyben a Hgroup S.p.A tulajdoni részesedése 82,0%) amely ingatlanközvetítői tevékenységet végez, valamint
  - Relabora S.r.l. (amelyben a Hgroup S.p.A tulajdoni részesedése 74,0%), amely elsődlegesen számítógépes programozással foglalkozik.
- b) A Társaság leányvállalatot alapított Lengyelországban 2022. decemberében Credipass Polska S.A. néven. Az új társaság hitel-, és biztosításközvetítői tevékenységet végez.

A Társaság 2023. év során növelte tulajdonrészét az alábbi leányvállalatokban:

- a) A Társaság 2023. januárjában megszerezte a HGroup S.p.A. további 22,84% -át, ezzel közvetlen tulajdoni hányada 94,0%-ra emelkedett,
- b) A HGroup S.p.A. 2023. első negyedében megszerezte a Credipass S.r.l. további 5%-os közvetlen tulajdonrészét, ezzel a Csoport közvetett tulajdoni részaránya 93,8%-ra emelkedett.

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

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

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

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

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

##### **2.4.1.3 Hitelcentrum Kft.**

A Cégcsoport pénzügyi közvetítéssel foglalkozó leányvállalata, mely a hitelintézetekkel kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára, elsősorban lakóingatlanok vételéhez vagy értékesítéséhez kapcsolódóan. A Hitel Centrum Kft. fő fókusza jelenleg a lakás célú hitelezési és a lakástakarék pénztári termékek közvetítése. A szolgáltatás magában foglalja az

---

elérhető pénzügyi termékek kiválasztásával kapcsolatos tanácsadást és a teljeskörű ügyintézés. Szolgáltatásai az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek jutalék formájában díjazzák.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.4.1.12 Home Line Center Kft.**

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

#### **2.4.1.13 Impact Alapkezelő Zrt.**

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

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

#### **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 Csoport 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 tulajdonrészt leányvállalattal rendelkezett. A lengyelországi működés hatékonyságának fokozása érdekében 2017. december 20-án összeolvadt a saját tulajdonú ingatlanközvetítő irodákat működtető MH Poludnie Sp. z o.o, MH Warszawa Sp z. o.o és MH Usługi Wspolne S.A., jogutódjuk a Metrohouse S.A. zártkörű részvénytársaság lett.

A Metrohouse Franchise S.A. 2018. november. 6-án vásárolta meg a Gold Finance Sp. z. o.o, majd 2020. január 7-én az Alex T. Great Sp. z. o.o társaságok 100%-os tulajdonrészét. A működési hatékonyság fokozása érdekében a Metrofinance Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2019. február 28-i hatállyal, amelyet követően 2020. május 4-én az Alex T. Great Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba.

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

#### **2.4.1.18 Csehországi leányvállalatok**

A csehországi, prágai székhelyű Duna House Franchise s.r.o és két leányvállalata, a Center Reality s.r.o és a Duna House Hypotéky s.r.o 2016. szeptember 2-án került a Duna House Csoport tulajdonába. A Center Reality s.r.o jelenleg egyetlen saját tulajdonú irodát üzemeltet, míg a Duna House Franchise s.r.o 2018. év elején kezdte meg a franchise hálózat felépítését. a Duna House Hypotéky s.r.o egyelőre nem végez operatív tevékenységet.

#### **2.4.1.19 Olaszországi leányvállalatok**

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

A Hgroup SpA holdingtársaságnak négy leányvállalata van, amelyekben különböző tulajdonrészrel rendelkezik. A Hgroup Csoport Credipass leányvállalata pénzügyi termékközvetítésre, elsősorban jelzáloghitelek és egy speciális hiteltermék, CQS közvetítésére szakosodott. A csoport másik jelentős tevékenysége, hogy a Medioninsurance Srl.-en keresztül biztosításközvetítési szolgáltatásokat nyújt.

#### **Megszerzett tulajdonrész bemutatása**

A részletes tulajdoni hányadokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Cég	Duna House Csoport részeseisé 2022. 01. 13-án	Duna House Csoport részeseisé 2022. 12. 31-én	Duna House Csoport részeseisé 2023. 12. 31-én
Hgroup S.p.A.	70,0%	71,1%	94,0%
Credipass S.r.l.	66,3%	67,4%	93,8%
Medioinsurance S.r.l.	70,0%	71,1%	94,0%
Realizza S.r.l.	57,4%	58,3%	84,6%
Realizza Franchising S.r.l. (korábban Relabora S.r.l.)	51,8%	52,6%	94,0%

#### **2.4.2 2022. évben végrehajtott akvizíciók**

##### **2.4.2.1 Üzleti kombináció – Hgroup S.p.A.**

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

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

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

Tranzakció jellege	Üzleti kombináció (akvizíció keretében)
Megszerzés dátuma	2022.04.01
Részeseisé mértéke	70.0% (2022.12.06-tól 71.1%, 2023.01.31-től 94,0%)

A Hgroup S.p.A-hoz kapcsolódó nem ellenőrző részesedés tulajdonrész-arányos nettó eszközértéken kerülnek értékelésre.



Megszerzett társaság eszközeinek és kötelezettségeinek valós értéke az akvizíció időpontjában :

	Valós érték az akvizíció időpontjában ezer EUR	Valós érték az akvizíció időpontjában ezer Forint
<b>Eszközök</b>		
Ingtatlanok, gépek és berendezések	3 605	1 324 797
Immateriális javak	16 977	6 239 487
Befektetések leányvállalatban	255	93 561
Eszközhasználati jog	3 267	1 200 831
Vevőkövetelések	2 943	1 081 701
Halasztott adókövetelések	1 863	684 817
Egyéb eszközök	6 035	2 218 107
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	1 878	690 258
<b>Eszközök összesen</b>	<b>36 824</b>	<b>13 533 559</b>
<b>Kötelezettségek</b>		
Szállítótartozások	2 327	855 091
Lízingkötelezettségek	3 302	1 213 719
Hitelek, kölcsönök	6 957	2 556 890
Halasztott adókötelezettség	4 055	1 490 219
Céltartalékok	350	128 812
Adó és egyéb kötelezettségek	8 092	2 974 071
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>25 084</b>	<b>9 218 802</b>
<b>Leányvállalati nem ellenőrző részesedés</b>	<b>(236)</b>	<b>(86 699)</b>
<b>Azonosítható nettó eszközök valós értéke összesen</b>	<b>11 976</b>	<b>4 401 456</b>

A megszerzett társaság eszközeinek és kötelezettségeinek valós értéke lényegesen eltér a könyv szerinti értéküktől:

- i. A Csoport összesen 6 136 128 ezer Ft immateriális jószágot azonosított úgy, mint a Credipass márkanév és a hitelközvetítő üzletág meglévő banki közvetítői, illetve ügynökökkel kötött szerződéseinek valós értéke. E tételek nem szerepeltek a Hgroup Csoport kimutatásaiban, a Csoport ugyanakkor úgy véli, hogy ezen eszközök jelentős értéket képviselnek és hasznos élettartamuk alatt értéket fognak teremteni a Csoport számára.
- ii. A megszerzett, nem konszolidált leányvállalati befektetések valós értéke 93 561 ezer Ft volt, míg könyv szerinti értéke 183 852 ezer Ft, így valós értéken vette fel a Csoport az akvizíció során. E leányvállalatok könyv szerinti értéke teljes mértékben értékvesztésre került 2022. során.
- iii. A Csoport 128 812 eFt céltartalékot képzett meg folyamatban lévő peres ügyek kapcsán amikből 65 777 eFt-ot használt fel 2022. során.

A konszolidáció kezdődátumától a beszámolási időszak végéig a megszerzett csoport árbevétele 15 569 015 ezer Ft, az adózás előtti eredménye 1 323 034 ezer Ft volt, míg a teljes évi árbevétele 19 622 983 ezer Ft és az adózás előtti eredménye 1 554 136 ezer Ft lett volna, ha az akvizíció időpontja az éves beszámolási időszak kezdőnapja lett volna .

Az akvizíció során átadott ellenérték összegzése:

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

A Csoport az akvizíció keletkezett goodwillt az alábbiak szerint számolta ki:

	<b>Az akvizíció időpontjában releváns értékek</b>
Teljes vételár (+)	6 820 237
2022.01.13-2022.03.31. között elszámolt tulajdonrész-arányos eredmény (+)	133 155
Nem ellenőrző részesedés értéke (+)	1 270 260
Nettó eszközök valós értéke (-)	4 401 456
<b>Goodwill / Badwill</b>	<b>3 822 196</b>

A Csoport az akvizíció 3 822 196 ezer Ft goodwill-t számolt el, amely az akvizícióból várható szinergiák és olyan eszközök értéke amelyek külön nem kerülnek azonosításra (ügyféllisták, szakképzett munkaerő és menedzsment). A Csoport a keletkezett goodwill-t teljes egészében a pénzügyi termék közvetítő CGU-raallokálta.

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

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

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

A Csoport vételi opcióval rendelkezik a nem ellenőrző részesedésekre vonatkozóan, azok tulajdonosai pedig eladási opcióval rendelkeznek a Csoporttal szemben. Az opciós kifizetések várható értéke meghaladja Hgroup csoportban meglévő nem ellenőrző részesedések nettó eszközérték alapján számított értékét, így az opciók várhatóan lehívásra kerülnek az eladók által. A Csoport a nem ellenőrző részesedések könyv szerinti értékét eredménytartalékon keresztül kivezeti, majd szintén eredménytartalékon keresztül opciós fizetési kötelezettséget képez.

Ezek számítása az alábbiak szerint történik:

Nem ellenőrző részesedés értéke	1 270 260
Opciós kifizetés várható értéke (-)	4 985 424
<b>Eredménytartalék változása</b>	<b>(3 715 164)</b>

### Halasztott vételár (earn-out) értékeinek bemutatása

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

ezer EUR	2022	2023	2024
<b>2022.12.31- i kalkuláció</b>			
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	6 249	6 471	7 171
- Módosítások (24% adó)	-1 500	-1 553	-1 721
<b>Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA</b>	<b>4 749</b>	<b>4 918</b>	<b>5 450</b>
<b>EV/EBITDA szorzó</b>	<b>10,0x</b>	<b>10,0x</b>	<b>10,0x</b>
<b>Várható Cégmenték</b>	<b>47 492</b>	<b>49 181</b>	<b>54 496</b>
- Nettó hitelállomány	-6 835	-6 835	-6 835
<b>Várható Saját tőke érték</b>	<b>40 657</b>	<b>42 346</b>	<b>47 661</b>
	8,40%	8,40%	8,40%
<b>Várható Earn out</b>	<b>3 415</b>	<b>3 557</b>	<b>4 003</b>
<b>2023.12.31- i kalkuláció</b>			
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA		3 106	6 466
- Módosítások (24% adó)		-745	-1 552
<b>Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA</b>		<b>2 360</b>	<b>4 914</b>
<b>EV/EBITDA szorzó</b>		<b>10,0x</b>	<b>10,0x</b>
<b>Várható Cégmenték</b>		<b>23 603</b>	<b>49 139</b>
- Nettó hitelállomány		-6 835	-6 835
<b>Várható Saját tőke érték</b>		<b>16 768</b>	<b>42 304</b>
		8,40%	8,40%
<b>30% tulajdonrésze kalkulált Earn out</b>		<b>1 409</b>	<b>3 554</b>
<b>Aktuálisan jogosult 22,87% tulajdonrésze jutó Várható Earn out</b>		<b>1 074</b>	<b>2 709</b>

A Csoport menedzsmentje figyelembe vette, hogy az egyes earn-out időszakok utáni kifizetések várhatóan a következő év közepén történnek és 8,9%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow-k jelenértékét (2022: 7,2%-os).

A Csoport egyedi megállapodásokat kötött 2022. és 2023. év folyamán kisebbségi tulajdonosokkal, amely megállapodások a halasztott kifizetéseket is érintették és pénzügyileg is teljesültek az egyes időszakokban. A várható earn-out kifizetések jelenértéke e megállapodásokat átértékelési hatásait figyelembe véve 3 412 712 euró, 1 306 318 ezer Ft volt 2023. december 31-én (2022. december 31-én: 9 496 071 euró, 3 800 802 ezer Ft).

### Opciós vételár értékének bemutatása

A nem ellenőrző részvénycsomagokra a Csoport vételi opcióval, a korábbi tulajdonosok pedig eladási opcióval rendelkeznek. A Csoport vételi opciója 2025. július 1-től 2028. július 1-ig, az eladók eladási opciója több részletben 2026. július 1. 2028. június 30. között hívható le. Az opciós vételár formulája az alábbi: vonatkozó tulajdonrész %-a \* (10.5 \* konszolidált korrigált EBITDA az opciós vételár kifizetését megelőző két év átlaga alapján *mínusz* nettó hitel). A Csoport azzal a feltételezéssel élt, hogy az opciók átlagosan 2025. év közepén kerülnek gyakorlásra (2022: 2027. év közepén).

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

A várható opciós kifizetések részleteit alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	2022	2023	2024	2025	2026	Átlag
<b>2022.12.31- i kalkuláció</b>						
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	6 249	6 471	7 171	7 314	7 460	7 387
- Módosítások (24% adó)	-1 500	-1 553	-1 721	-1 755	-1 790	-1 773
<b>Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA</b>	<b>4 749</b>	<b>4 918</b>	<b>5 450</b>	<b>5 559</b>	<b>5 670</b>	<b>5 614</b>
<b>EV/EBITDA szorzó</b>						<b>10,5x</b>
<b>Várható Cégérték</b>						<b>58 949</b>
- Nettó hitelállomány						0
<b>Várható Saját tőke érték</b>						<b>58 949</b>
						30,00%
<b>Várható opciós kifizetés</b>						<b>17 685</b>
<b>2023.12.31- i kalkuláció</b>						
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA		3 106	6 466			4 786
- Módosítások (24% adó)		-745	-1 552			-1 149
<b>Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA</b>		<b>2 360</b>	<b>4 914</b>			<b>3 637</b>
<b>EV/EBITDA szorzó</b>						<b>10,5x</b>
<b>Várható Cégérték</b>						<b>38 190</b>
- Nettó hitelállomány						3 313
<b>Várható Saját tőke érték</b>						<b>41 503</b>
						30,00%
<b>30% tulajdonrésze kalkulált Opviós kifizetés</b>						<b>12 451</b>
<b>Aktuálisan jogosult 22,87% tulajdonrésze jutó Várhatóopciós kifizetés</b>						<b>9 490</b>

---

A Csoport menedzsmentje figyelembe vette, hogy az opciós vételár kifizetése várhatóan 2025. júniusában fog megtörténni 8,9%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow-k jelenértékét (2022: 7,2%-os). A Csoport egyedi megállapodásokat kötött 2022. és 2023. év folyamán kisebbségi tulajdonosokkal, amely megállapodások a halasztott kifizetéseket is érintették és pénzügyileg is teljesültek az egyes időszakokban. A várható opciós kifizetések jelenértéke e megállapodásokat is figyelembe véve 8 352 131 euró, 3 190 067 ezer Ft volt 2023. december 31-én (2022. december 31-én: 12 455 776 euró, 4 985 424 ezer Ft).

#### **2.4.3 2023. évben végrehajtott tranzakciók**

##### **2.4.3.1 Kisebbségi tulajdonosok kivásárlása – Hgroup S.p.A.**

A Társaság 2023. január 25-én megállapodást kötött a Vgroup Ltd-vel annak Hgroup S.p.A-ban fennálló 5,99%-os tulajdonrészének megszerzéséről és a 2021. december 10-én kelt Befektetői Szerződés szerint fennálló halasztott vételár kötelezettségek elszámolásáról összesen 2 350 ezer euró ellenérték fejében.

A Társaság 2023. január 31-én megállapodást kötött Diego Locatellivel a Hgroup S.p.A-ban fennálló 16,85%-os tulajdonrészének megszerzéséről. Az adásvételi megállapodás értelmében a tulajdonrész ellenértékét a 2021. december 10-i adásvételi szerződésben meghatározott opciós kötelezettséggel azonos összegben és időzítésben számolják el egymás között a felek. Az ellenértéket növeli a Hgroup Spa. által a 16,85%-os tulajdoni hányadra a vételár kifizetéséig kifizetett osztalék.

##### **2.4.3.2 Kisebbségi tulajdonosok kivásárlása – Credipass S.r.l.**

2023. március során a Hgroup S.p.A. 5,0% tulajdonrész megvásárlásával 99,87%-ra növelte részesedését a Credipass S.r.l.-ban.

##### **2.4.3.3 Kisebbségi tulajdonrész vásárlása – Professionecasa**

A Hgroup S.p. A. 2023. szeptember 30-án befektetési és együttműködési megállapodást Professionecasa S.p.A.-val, amelynek értelmében 10%-os, nem-irányító tulajdonrészt szerzett a társaságban.

### 3. Ingatlanok, gépek és berendezések

eFt-ban	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Összesen
<b>2021. december 31-én</b>	<b>601 855</b>	<b>152 151</b>	<b>754 006</b>
Beszerzés	23 164	170 021	193 185
Üzleti kombinációk	1 394 375	165 025	1 559 400
Értékesítések	(22 816)	(10 498)	(33 314)
Deviza átváltási különbözetek	124 179	19 877	144 056
<b>2022. december 31-én</b>	<b>2 120 757</b>	<b>496 576</b>	<b>2 617 333</b>
Beszerzés	302	21 975	22 277
Értékesítések	(45 155)	(5 962)	(51 117)
Deviza átváltási különbözetek	(66 281)	(5 257)	(71 538)
<b>2023. december 31-én</b>	<b>2 009 623</b>	<b>507 332</b>	<b>2 516 955</b>
<b>2021. december 31-én</b>	<b>(192 785)</b>	<b>(129 310)</b>	<b>(322 095)</b>
Üzleti kombinációk	(126 637)	(132 694)	(259 331)
Éves értékcsökkenés	(23 822)	(37 813)	(61 635)
Értékesítések	20 815	7 074	27 889
Deviza átváltási különbözetek	(11 278)	(16 736)	(28 014)
<b>2022. december 31-én</b>	<b>(333 707)</b>	<b>(309 479)</b>	<b>(643 186)</b>
Éves értékcsökkenés	(64 411)	(53 324)	(117 735)
Értékesítések	7 974	4 097	12 071
Deviza átváltási különbözetek	7 793	4 344	12 137
<b>2023. december 31-én</b>	<b>(382 351)</b>	<b>(354 362)</b>	<b>(736 713)</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>			
2023. december 31-én	1 627 272	152 970	1 780 242
2022. december 31-én	1 787 050	187 097	1 974 147
2021. december 31-én	409 070	22 840	431 910

2023. évben a Csoport egy saját használatban lévő budapesti ingatlant értékesített, amelynek nettó könyv szerinti értéke 35 247 eFt volt. Az olasz Hgroup 2022. évi konszolidálásával a Csoport ingatlanjainak nettó könyv szerinti értéke 1 267 738 eFt-tal emelkedett, a Csoport további összesen 124 179 eFt átváltási különbözetet könyvelt el az olasz ingatlanokkal kapcsolatban. A Hgroup ingatlanállománya jelzáloggal terhelt. A jelzáloghitelek részleteit a 22. pont mutatja be.

A Hgroup konszolidálásával a Csoport gépei, berendezései könyv szerinti értéke 32 331 eFt-tal emelkedett 2022. során. A Csoport 2022-ben összesen 133 079 eFt értékben szerzett be gépjárműveket (további, tartós bérleti konstrukcióban használt eszközökkel kapcsolatban lásd a 6. pontot).

A Csoportnak nincsenek szerződéses kötelezettségei ingatlanok, gépek és berendezések megvásárlására.

#### 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 Csoport profiltisztítás jegyében teljes befektetési ingatlanportfólióját értékesíti, minden meglévő ingatlant átsorolt Értékesítésre tartott eszközzé (17. fejezet), így 2023. évre nem készült értékbecslés.

eFt-ban	<u>Befektetési ingatlanok</u>
<b>2021. december 31-én</b>	<b>1 849 500</b>
Értékelési nyereség	44 616
Értékesítések	(668 900)
Értékelési veszteség	(16 500)
Átminősítés értékesítésre tartott eszközzé	(226 216)
<b>2022. december 31-én</b>	<b>982 500</b>
Értékelési nyereség	0
Értékesítések	(218 000)
Értékelési veszteség	0
Átminősítés értékesítésre tartott eszközzé	(764 500)
<b>2023. december 31-én</b>	<b>0</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
2023. december 31-én	0
2022. december 31-én	982 500
2021. december 31-én	1 849 500

A Csoportnak nincsenek a befektetési célú ingatlanok értékesíthetőségére vonatkozó korlátozásai, és nincsenek szerződéses kötelezettségei a befektetési célú ingatlanok megvásárlására, építésére vagy fejlesztésére, illetve javításokra, karbantartásra és fejlesztésekre.

A Csoport 2022. december 31-én három lakást és egy irodahelyiséget tartott nyilván befektetési célú ingatlanként. Az Értékesítésre tartott eszközökön és a befektetési célú ingatlanokon összesen nettó 28 116 eFt átértékelési eredményt ért el a Csoport, adó előtt (az átértékelt ingatlanok 2021. december 31-i könyv szerinti értékének 2,4%-a).

## 5. Immateriális eszközök

eFt-ban	<b>Immateriális eszközök</b>
<b>2021. december 31-én</b>	<b>825 517</b>
Beszzerzés	248 209
Üzleti kombinációk	6 634 708
Deviza átváltási különbözetek	600 811
<b>2022. december 31-én</b>	<b>8 309 245</b>
Beszzerzés	177 225
Deviza átváltási különbözetek	(309 072)
<b>2023. december 31-én</b>	<b>8 177 398</b>
<b>2020. december 31-én</b>	<b>(357 013)</b>
Éves értékcsökkenés	(133 029)
Értékesítések	(13)
Deviza átváltási különbözetek	(668)
<b>2021. december 31-én</b>	<b>(490 723)</b>
Üzleti kombinációk	(898 648)
Éves értékcsökkenés	(170 339)
Deviza átváltási különbözetek	(83 402)
<b>2022. december 31-én</b>	<b>(1 643 112)</b>
Éves értékcsökkenés	(611 450)
Deviza átváltási különbözetek	60 575
<b>2023. december 31-én</b>	<b>(2 193 987)</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
2023. december 31-én	5 983 411
2022. december 31-én	6 666 133
2021. december 31-én	334 794

A Cégcsoport 2023. során 177 225 eFt értékben szerzett be szellemi termékeket (2022: 248 209 eFt), ide értve hitel-, és ingatlanközvetítő ERP rendszerek fejlesztéseinek aktivált költségeit.

A Csoport immateriális eszközeit összesen 6 634 708 eFt-tal növelte a Hgroup Spa. 2022. évi akvizíciója (az azonosított immateriális eszközökkel kapcsolatban lásd 2.4.2.1. pontot).



**6. Lízingek**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Eszközhasználati jog</b>		
Ingatlanok	1 301 103	1 251 998
Gépek és berendezések	182 713	288 931
	<b>1 483 816</b>	<b>1 540 929</b>
<b>Lízingkötelezettségek lejárat szerint</b>		
1 éven belüli	440 467	292 382
1-5 év közötti	965 938	1 470 175
5 éven túli	306 843	0
	<b>1 713 248</b>	<b>1 762 557</b>
<b>Eszközhasználati jog értékcsökkenés</b>	(414 108)	(235 513)
<b>Kamatráfordítás</b>	(82 676)	(37 909)
	<b>(496 784)</b>	<b>(273 422)</b>
<b>Egyéb operatív bérleti díjak</b>	<b>502 717</b>	<b>236 731</b>
<b>IFRS 16 eredményhatása</b>	<b>5 933</b>	<b>-36 691</b>
<b>IFRS 16 Lízing cash-flow-ra gyakorolt hatása</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Adózás előtti eredmény	5 933	-36 691
Értékcsökkenés	414 108	235 513
Kamatköltség	-82 676	-37 909
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>337 365</b>	<b>160 914</b>
Lízingkötelezettség törlesztése	-502 717	-236 731
Fizetett kamat	82 676	37 909
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-420 041</b>	<b>-198 821</b>

Az alábbiakban az eszközhasználati jog könyv szerinti értéke és az időszak alatti mozgások kerülnek bemutatásra:

Eszközök	Gépjármű bérleti díj	Iroda bérleti díj	Összesen
<b>2021.12.31</b>	<b>46 816</b>	<b>300 564</b>	<b>347 380</b>
Üzleti kombinációk	257 614	1 018 880	1 276 494
Szerződésmódosítások	174	152 394	152 568
<b>Növekedés összesen</b>	<b>257 788</b>	<b>1 171 274</b>	<b>1 429 062</b>
Értékcsökkenés	(15 673)	(219 840)	(235 513)
<b>Csökkenés összesen</b>	<b>(15 673)</b>	<b>(219 840)</b>	<b>(235 513)</b>
<b>2022.12.31</b>	<b>288 931</b>	<b>1 251 998</b>	<b>1 540 929</b>
Új lízingszerződések	117 308	381 975	499 283
Szerződésmódosítások	21 109	81 988	103 097
Árfolyamváltozás	764	8 567	9 331
<b>Növekedés összesen</b>	<b>139 181</b>	<b>472 530</b>	<b>611 711</b>
Értékcsökkenés	(72 871)	(341 236)	(414 107)
Szerződésmódosítások	(39 396)	(156 109)	(195 505)
Árfolyamváltozás	(4 766)	(54 446)	(59 212)
<b>Csökkenés összesen</b>	<b>(117 033)</b>	<b>(551 791)</b>	<b>(668 825)</b>
<b>(+/-) Eszközök közötti átsorolás</b>	<b>(121 549)</b>	<b>121 549</b>	<b>0</b>
<b>2023.12.31</b>	<b>189 530</b>	<b>1 294 286</b>	<b>1 483 816</b>

Az alábbiakban a lízing kötelezettségek és az időszak alatti mozgások kerülnek bemutatásra:

Kötelezettségek	2023	2022
<b>január 01-én</b>	<b>1 762 557</b>	<b>448 917</b>
Új lízingszerződések	499 283	0
Szerződésmódosítások	117 681	201 311
Kamatnövekedés	82 676	37 909
Árfolyamváltozás	12 408	0
Üzleti kombinációból származó növekedés	0	1 311 151
<b>Növekedés összesen</b>	<b>712 047</b>	<b>1 550 371</b>
Lízingfizetések	(502 717)	(236 731)
Szerződésmódosítások	(190 772)	0
Árfolyamváltozás	(65 019)	0
Szerződések felmondása	(2 848)	0
<b>Csökkenés összesen</b>	<b>(761 356)</b>	<b>(236 731)</b>
<b>december 31-én</b>	<b>1 713 248</b>	<b>1 762 557</b>

A Társaság a központi adminisztráció, az ingatlanközvetítési és hitelközvetítési tevékenysége keretében bérel hosszútávra irodákat és gépjárműveket. A Társaság Magyarországon 9,0%-os (2022: 3,6%), Lengyelországban 8,2%-os (2022: 3,6%), Olaszországban 3,1%-os (2022: 2,5%) diszkontrátát alkalmaz az eszközhasználati jogok és lízingkötelezettségek jelenértékének számításához.

2022. során a Csoport eszközhasználati jogai 1 276 494 eFt-tal emelkedtek a Hgroup felvásárlásának következtében. 2023. során 49 105 eFt-tal bővült a Csoport által bérelt irodák eszközhasználati joga, ám 106 219 eFt-tal csökkent a bérelt gépjárműveké részben besorolási korrekció következtében: a Csoport 121 549 könyv szerinti értékű eszközt sorolt át gépjárműről irodabérleti jogra hibás 2022. évi besorolás javításaként

A lízingkötelezettségek 2022. évi 201 311 eFt-os növekedésén belül 62 042 eFt olyan összesen 133 079 eFt vételárú gépjárművekhez köthető amelyeket Gépek és berendezések soron tart nyilván a Csoport.

## 7. Goodwill

	2023	Növekedés (csökkenés)	Átváltási különbség	2022
Lengyel franchise CGU <i>Metrohouse Franchise S.A.</i>	735 044	0	22 459	712 585
Lengyel saját iroda CGU <i>Metrohouse Sp. Zoo.</i>	210 059	0	8 189	201 870
Lengyel pénzügyi közvetítő CGU <i>Gold Finance Sp. z o.o.</i> <i>Alex TG Sp. z o.o.</i>	669 148	0	19 747	649 401
Cseh franchise CGU <i>Duna House Franchise s.r.o.</i>	14 113	0	(1 003)	15 116
Cseh saját iroda CGU <i>Center Reality s.r.o.</i>	226 986	0	(16 130)	243 116
Magyar kapcsolódó szolgáltatások CGU <i>Home Management Kft.</i>	18 500	0	0	18 500
Olasz pénzügyi közvetítő CGU	3 656 063	0	(166 133)	3 822 196
<b>Összesen</b>	<b>5 529 914</b>	<b>0</b>	<b>(132 870)</b>	<b>5 662 784</b>

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 külföldi leányvállalatok akvizíciója során keletkezett goodwillt az IAS 21.47 szerint mérlegfordulónapi árfolyamon váltjuk át.

A Csoport elvégezte az akvizált leányvállalatok kapcsán konszolidált mérlegben kimutatott goodwill értékállóságának tesztjét 2023. és 2022. decemberében. Az ingatlan-, és hitelpiacokat érintő piaci visszaesések következtében 2022. év során a Csoport 57 954 ezer Ft értékvesztést számolt el a lengyel saját iroda CGU tekintetében. 2023. évben nem merült fel értékvesztés szükségessége.

#### **Lengyel franchise CGU**

Az lengyel franchise CGU 2023. december 31-i 1 955 433 ezer Ft-os (2022: 1 047 989 ezer Ft) megtérülő értékét a felső vezetés által jóváhagyott, négyéves időszakra vonatkozó pénzügyi tervből származó pénzforgalmi előrejelzésekből végzett használati érték számítás alapján határozták meg. Az előre jelzett cash flow-kat aktualizálták, hogy tükrözzék az ingatlanpiac fellendülését. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 9,6% (2022: 8,5%), és a négyéves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os növekedési rátával (2022: 2,0%) extrapolálták. A diszkontráta összehasonlító időszaki szinthez képest mért növekedése a megemelkedett kamatkörnyezet miatt magasabb kockázatmentes hozamnak és súlyozott átlagos tőkeköltségnek tudható be. Megállapították, hogy az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték nem haladja meg a használati értéket. Ezen elemzés eredményeként a vezetés nem számolt el értékvesztést a tárgyévben a 2023. december 31-i, átváltási különbözettel növelt 735 044 ezer Ft könyv szerinti értékű goodwill-al szemben.

#### **Lengyel saját iroda CGU**

Az lengyel saját iroda CGU 2023. december 31-i 741 222 ezer Ft-os (2022: 135 557 ezer Ft) megtérülő értékét ugyancsak a felső vezetés által jóváhagyott, négyéves időszakra vonatkozó pénzügyi tervből származó pénzforgalmi előrejelzésekből végzett használati érték számítás alapján határozták meg. Az előre jelzett cash flow-kat aktualizálták, hogy tükrözzék az ingatlanközvetítői szolgáltatások iránt ismételt megemelkedett keresletet. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 9,6% (2022: 8,5%), és a négyéves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os növekedési rátával (2022: 2,0%) extrapolálták. A diszkontráta összehasonlító időszaki szinthez képest mért növekedése a megemelkedett kamatkörnyezet miatt magasabb kockázatmentes hozamnak és súlyozott átlagos tőkeköltségnek tudható be. Megállapították, hogy az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték nem haladja meg a használati értéket. Ezen elemzés eredményeként a vezetés nem számolt el értékvesztést a tárgyévben a 2023. december 31-i, átváltási különbözettel növelt 210 059 ezer Ft könyv szerinti értékű goodwill-al szemben (2022: 57 954 ezer Ft értékvesztés).

#### **Lengyel pénzügyi közvetítő CGU**

Az lengyel pénzügyi közvetítő CGU 2023. december 31-i 3 829 810 ezer Ft-os (2022: 1 595 780 ezer Ft) megtérülő értékét szintén a felső vezetés által jóváhagyott, négyéves időszakra vonatkozó pénzügyi tervből származó pénzforgalmi előrejelzésekből végzett használati érték számítás alapján határozták meg. Az előre jelzett cash flow-kat aktualizálták, hogy tükrözzék a hitelközvetítői szolgáltatások és hitelfelvétel iránt 2023. során megugró piaci keresletet. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 9,6% (2022: 8,5%), és a négyéves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os növekedési rátával (2022: 2,0%) extrapolálták. A diszkontráta összehasonlító időszaki szinthez képest mért növekedése a megemelkedett kamatkörnyezet miatt magasabb kockázatmentes hozamnak és súlyozott átlagos tőkeköltségnek tudható be. Megállapították, hogy az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték nem haladja meg a használati értéket. Ezen elemzés eredményeként a vezetés nem számolt el értékvesztést a tárgyévben a 2023. december 31-i, átváltási különbözettel növelt 669 148 ezer Ft könyv szerinti értékű goodwill-al szemben

#### **Cseh saját iroda CGU**

Az cseh saját iroda CGU 2023. december 31-i 376 225 ezer Ft-os (2022: 275 037 ezer Ft) megtérülő értékét ugyancsak a felső vezetés által jóváhagyott, négyéves időszakra vonatkozó pénzügyi tervből származó

pénzforgalmi előrejelzésekből végzett használati érték számítás alapján határozták meg. Az előre jelzett cash flow-kat aktualizálták, hogy tükrözzék az ingatlanközvetítői szolgáltatások iránt keresletet. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 8,4% (2022: 8,5%), és a négyéves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os növekedési rátával (2022: 2,0%) extrapolálták. Megállapították, hogy az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték nem haladja meg a használati értéket. Ezen elemzés eredményeként a vezetés nem számolt el értékvesztést a tárgyévben a 2023. december 31-i, átváltási különbözettel növelt 226 986 ezer Ft könyv szerinti értékű goodwill-al szemben.

#### **Olasz pénzügyi közvetítő CGU**

Az olasz pénzügyi közvetítő CGU 2023. december 31-i 32 100 581 ezer Ft-os (2022: 18 676 665 ezer Ft) megtérülő értékét szintén a felső vezetés által jóváhagyott, négyéves időszakra vonatkozó pénzügyi tervből származó pénzforgalmi előrejelzésekből végzett használati érték számítás alapján határozták meg. Az előre jelzett cash flow-kat aktualizálták, hogy tükrözzék a hitelközvetítői szolgáltatások és hitelfelvétel iránt élnkülő piaci keresletet. A cash flow előrejelzésekre alkalmazott diszkontráta 8,4% (2022: 7,2%), és a négyéves időszakon túli cash flow-kat 2,0%-os (2022: 2,0%) növekedési rátával extrapolálták. A diszkontráta összehasonlító időszaki szinthez képest mért növekedése a megemelkedett kamatkörnyezet miatt magasabb kockázatmentes hozamnak és súlyozott átlagos tőkeköltségnek tudható be. Megállapították, hogy az elidegenítési költségekkel csökkentett valós érték nem haladja meg a használati értéket. Ezen elemzés eredményeként a vezetés nem számolt el értékvesztést a tárgyévben a 2023. december 31-i, átváltási különbözettel növelt 3 656 063 ezer Ft könyv szerinti értékű goodwill-al szemben.

#### **A használati érték számítások során alkalmazott fő feltételezések és a feltételezések változásaira való érzékenység**

A használati érték számítása mind az ingatlanközvetítő franchise, saját iroda és pénzügyi közvetítő egységek esetében a következő feltételezésekre a legérzékenyebb:

- Bruttó árrés
- Diszkontráták
- Infláció
- Piaci részesedés az előrejelzési időszakban
- A cash flow-k előrejelzési időszakon túli extrapolációjához használt növekedési ráták.

A felsorolt tényezők közül a Bruttó árrés alakulásának van a legjelentősebb hatása a goodwill értékvesztésre, így a lengyel és cseh CGU-k esetében erre a tényezőre végzett érzékenységvizsgálatot a Csoport. Az olasz pénzügyi közvetítő CGU a goodwill könyv szerinti értékéhez képest 8x megtérülő értékkel rendelkezik 2023. végén, így érzékenységvizsgálat végzése nem indokolt.

**Bruttó árrés** - A bruttó árrés az előrejelzési időszak kezdetét megelőző három évben elért átlagos értékeken alapul, figyelembe véve az időszak trendjeit.

<b>CGU</b>	<b>Cash flow modellben alkalmazott átlagos bruttó árrés</b>	<b>Bruttó árrés szint amely alatt goodwill értékvesztés indokolt</b>
Lengyel franchise CGU	94,5%	83,2%
Lengyel saját iroda CGU	33,0%	28,2%
Lengyel pénzügyi közvetítő CGU	16,1%	12,8%
Olasz pénzügyi közvetítő CGU	30,0%	-
Cseh saját iroda CGU	29,0%	25,0%

**Diszkontráták** - A diszkontráták az egyes CGU-kra jellemző kockázatok aktuális piaci értékelését tükrözik, figyelembe véve a pénz időértékét és a mögöttes eszközök egyedi kockázatait, amelyeket nem vettek figyelembe a cash flow becslésekben. A diszkontráta kiszámítása a Csoport és működési szegmenseinek sajátos körülményein alapul, és a súlyozott átlagos tőkeköltségből (WACC) származik. A WACC figyelembe veszi mind az adósságot, mind a saját tőkét. A saját tőke költségét a Csoport befektetői által a befektetések várható megtérüléséből vezeti le. Az adósságköltség a Csoport által elérhető marginális hitelek kamata alapján kerül meghatározásra. A szegmensspecifikus kockázatot egyedi béta faktorok alkalmazásával vesszük figyelembe. A bétafaktorokat évente értékelik a nyilvánosan elérhető piaci adatok alapján.

**Infláció** - A becslések az egyes országok közzétett inflációs indexeiből és azokra vonatkozóan közzétett előrejelzésekből származnak.

Az előrejelzett infláció 2024. évre vonatkozóan Lengyelországban 6,2%, Csehországban 2,1%, Olaszországban 2,0%.

**Piaci részesedésre vonatkozó feltételezések** – A Csoport az előrejelzési időszak során nem számolt az egyes CGU-k piaci részesedéseinek jelentős növekedésével.

**Növekedési rátára vonatkozó becslések** – A Csoport az előrejelzési időszak első évében 15%-ot meghaladó növekedést vár a lengyel CGU-k esetében, azt követően pedig mérséklődő 5-15%-os éves növekedést. Az olasz pénzügyi közvetítő CGU esetében 2024. évben 11,0%-os, majd évi 5,0%-os növekedéssel számolt. A CGU-k hosszútávú növekedési ütemére egységesen 2,0% éves növekedéssel számolt a Csoport.

## 8. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A Csoport 50% tulajdoni hányaddal rendelkezik a MyCity Residential Development Kft. közös vezetési vállalkozásában, a Hunor utca 24. Kft.-ben. A társaság ingatlanfejlesztési projektcég. A Csoport 50%-os részesedését tőkemódszerrel jeleníti meg a pénzügyi kimutatásaiban.

A Csoport továbbá 10%-os, nem irányító tulajdoni hányaddal rendelkezik a Professionecasa S.p.A-ban és egy főt delegálhat a társaság öt tagból álló igazgatóságába, így a Csoport társult vállalkozásnak tekinti a befektetést.

A Csoport 2022. január 13. és 2022. március 31. között közös irányítással rendelkezett az olaszországi Hgroup Spa. és annak leányvállalatai felett (lásd 2.4.2.1. pontot). A Hgroup Spa. 2022. január 1. és 2022. március 31. közötti időszak alatti konszolidált eredményének 70%-os tulajdonrészre jutó részét tőkemódszerrel jeleníti meg a pénzügyi kimutatásaiban a Csoport.

A közös vállalkozások nem rendelkeznek jegyzett piaci árral. A közös vállalkozások összefoglaló pénzügyi információi az IFRS szerinti pénzügyi kimutatásai alapján, valamint a konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő befektetések könyv szerinti értékével való egyeztetés az alábbiakban található:

2023. december 31.	Hunor utca 24. Kft.	Professionecasa	Összesen
Csoport tulajdoni aránya	50,00%	10,00%	
<b>A Csoport befektetésének könyv szerinti értéke</b>	<b>3 288</b>	<b>114 834</b>	<b>118 122</b>

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2023. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2023. december 31-el végződő időszak	Hunor utca 24. Kft.	Összesen
Bevételek	21 074	21 074
Működési költségek	(23 308)	(23 308)
Pénzügyi eredmény	1 330	1 330
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>(904)</b>	<b>(904)</b>
Jövedelemadók	(11 773)	(11 773)
NCI-ra jutó eredmény		0
Adózott eredmény	(12 677)	(12 677)
<b>Csoport része az adózott eredményből</b>	<b>-6 339</b>	<b>-6 339</b>

**2022. december 31.**

	Hunor utca 24. Kft.
Pénzeszközök, készletek, rövid lejáratú eszközök	197 777
Ingatlanok, gépek, berendezések és egyéb hosszú lejáratú eszközök	9 766
Szállító és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(5 289)
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>202 254</b>
Csoport tulajdoni aránya	50,00%
<b>A Csoport befektetésének könyv szerinti értéke</b>	<b>101 127</b>

**2022. december 31-el végződő időszak**

	Hunor utca 24. Kft.	Hgroup Spa. *	Összesen
Bevételek	454 434	4 078 818	4 533 252
Működési költségek	(272 876)	(3 822 541)	(4 095 417)
Pénzügyi eredmény	1 717	(25 175)	(23 458)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>183 275</b>	<b>231 102</b>	<b>414 377</b>
Jövedelemadók	(20 707)	(55 797)	(76 504)
NCI-ra jutó eredmény		14 917	14 917
Adózott eredmény	162 568	190 222	352 790
<b>Csoport része az adózott eredményből</b>	<b>81 284</b>	<b>133 155</b>	<b>214 439</b>

\* Megjegyzés: 2022. január 1. és 2022. március 31. között

2023. évben 91 500 ezer Ft osztalékot fizetett a Hunor utca 24. Kft. a Csoportnak (2022. évben 194 500ezer Ft).

A Csoportnak 2023 december 31-én, illetve 2022. december 31-én nem voltak függő kötelezettségei a közös vállalkozásokban lévő érdekeltségével kapcsolatban, és maguknak a közös vállalkozásoknak sincsenek olyan függő kötelezettségei, amelyekért a Csoportnak függő felelőssége lenne.

A Csoport nem vállalt tőkekötelezettséget a közös vállalkozásokban lévő érdekeltségével kapcsolatban.

## 9. Pénzügyi eszközök

A Társaság éven túli pénzügyi eszközei a következők voltak:

	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Kaució, óvadék	84 707	91 676
Egyéb tartósan adott kölcsön	28 345	18 926
<b>Összesen</b>	<b>113 052</b>	<b>110 602</b>

Kaució, óvadék soron tartja nyilván a Csoport a bérelt irodákkal kapcsolatosan adott kauciókat.

## 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, az olasz operáció tekintetében 24%-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.

<b>Halasztott adó követelés</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Üzleti kombinációból származó (Hgroup)	680 851	692 507
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	187 002	106 925
Veszteségelhatárolás	46 394	92 831
Vevőkövetelések értékvesztése	19 641	26 886
Konszolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	0	(8 831)
Céltartalék	2 835	0
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	104	157
<b>Összesen</b>	<b>936 827</b>	<b>910 475</b>

Az üzleti kombinációkból származó halasztott adó követelések soron a felvásárolt leányvállalatokban helyi számviteli szabályok szerint nyilvántartott, de IFRS-ben fel nem vett olyan eszközök adóhatását tartja



nyilván a Csoport, amelyek a helyi adózási szabályok szerint adóalap csökkentőek. A Hgroup S.p.A. felvásárlásához kapcsolódóan 680 852 eFt halasztott adó követelést tart nyilván a Csoport helyi számviteli szabályok szerinti képzett goodwillhoz kapcsolódóan (2022: 692 507 eFt).

A veszteségelhatárolásokból adódó halasztott adó követelések 46 394 eFt összegéből 45 874 eFt a lengyel leányvállalatokhoz kapcsolódik. A jövőbeni pozitív adóalapokkal szemben felhasználható, lengyel működést érintően elhatárolt negatív adóalapok egyes üzleti években felhasználható maximuma a következő:

**2023. december 31-i állapot:**

<b>Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege</b>							
Felhasználás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohouse S.A.	Gold Finance Sp. z o.o.	Primse.com Sp. z o.o.	<b>Összesen (PLN)</b>	<b>Összesen (eFt)</b>	Megoszlás évek között
2024	0	742	0	336 623	<b>337 365</b>	<b>29 702</b>	12%
2025	0	232 175	0	678 278	<b>910 453</b>	<b>80 156</b>	33%
2026	0	0	0	622 130	<b>622 130</b>	<b>54 772</b>	23%
2027	796 665	0	0	0	<b>796 665</b>	<b>70 138</b>	29%
2028	75 816	0	0	0	<b>75 816</b>	<b>6 675</b>	3%
<b>Összesen</b>	<b>872 481</b>	<b>232 917</b>	<b>0</b>	<b>1 637 031</b>	<b>2 742 429</b>	<b>241 443</b>	<b>100%</b>

**2022. december 31-i állapot:**

<b>Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege</b>							
Felhasználás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohouse S.A.	Gold Finance Sp. z o.o.	Primse.com Sp. z o.o.	<b>Összesen (PLN)</b>	<b>Összesen (eFt)</b>	Megoszlás évek között
2023	351 981	151 882	943 504	336 623	<b>1 783 990</b>	<b>152 264</b>	40%
2024	796 665	232 175	943 504	678 278	<b>2 650 622</b>	<b>226 231</b>	60%
<b>Összesen</b>	<b>1 148 646</b>	<b>384 057</b>	<b>1 887 008</b>	<b>1 014 902</b>	<b>4 434 612</b>	<b>378 494</b>	<b>100%</b>

**11. Készletek**

	<u><b>2023.12.31</b></u>	<u><b>2022.12.31</b></u>
Készletre vett ingatlanok értéke	2 264 947	6 038 280
Marketing eszközök	12 932	20 795
Közvetített szolgáltatások	526	0
<b>Összesen</b>	<u><b>2 278 405</b></u>	<u><b>6 059 075</b></u>

A készletek könyv szerinti értékét meghatározóan a MyCity projektcégekben megvalósítás alatt lévő lakóingatlanok bekerülési értéke adja. E készletek megtérülése a projekt átadási ütemének megfelelően 2024-2025. évben várható.

A kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek készletként kimutatott értékét (ebben telket, felépítményt) a Takarékbank Zrt. mindösszesen 5 420 000 eFt összegű elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított, ingatlannyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga terhelte 2022. június 30-án. A projekthitel 2022. július 18-án végtörlesztésre, a jelzálog pedig törlésre került.

## 12. Vevőkövetelések

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Vevőkövetelések	3 524 622	3 400 374
Vevőkövetelések értékvesztése	(212 865)	(170 609)
<b>Összesen</b>	<b><u>3 311 757</u></b>	<b><u>3 229 765</u></b>

A vevőkövetelések könyv szerinti értéke 81 992 eFt-tal nőtt, meghatározóan a hitelközvetítési volumenek és hitelintézetekkel szembeni jutalékkövetelések emelkedése miatt.

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
<b>Nyitó vevőkövetelések értékvesztése</b>	<b>170 609</b>	<b>163 129</b>
Növekedés	111 331	95 668
Behajthatatlan követelés (kivezetés)	0	0
Csökkenés	(69 075)	(88 188)
Tárgyévi vevőkövetelés értékvesztés változás	42 256	7 480
<b>Záró vevőkövetelések értékvesztése</b>	<b><u>212 865</u></b>	<b><u>170 609</u></b>

## 13. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A Csoport kapcsolt felei magánszemélyek vagy gazdálkodó egységek lehetnek, akik kapcsolt viszonyban állnak a Csoporttal.

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

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

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

- A gazdálkodó egység és a beszámolót készítő gazdálkodó egység ugyanazon csoport tagja (tehát minden egyes anyavállalat, leányvállalat és társleányvállalat kapcsolt viszonyban áll egymással).
- Az egyik gazdálkodó egység a másik gazdálkodó egység társult vállalkozása vagy közös vállalkozása (vagy olyan csoport tagjának társult vállalkozása vagy közös vállalkozása, amelynek a másik gazdálkodó egység is tagja).
- Mindkét gazdálkodó egység ugyanazon harmadik fél közös vállalkozása.
- Az egyik gazdálkodó egység egy harmadik gazdálkodó egység közös vállalkozása, a másik gazdálkodó egység pedig a harmadik gazdálkodó egység társult vállalkozása.

- A gazdálkodó egység munkaviszony megszűnése utáni juttatási programot biztosít a beszámolót készítő gazdálkodó egység munkavállalói vagy a beszámolót készítő gazdálkodó egységgel kapcsolt viszonyban álló gazdálkodó egység munkavállalói részére. Ha a beszámolót készítő gazdálkodó egység maga biztosítja az ilyen programot, akkor a szponzoráló munkáltatók szintén kapcsolt viszonyban állnak a beszámolót készítő gazdálkodó egységgel.
- A gazdálkodó egység egy a Társasággal kapcsolt viszonyban álló magánszemély ellenőrzése vagy közös ellenőrzése alatt áll vagy ilyen személy a gazdálkodó egységben kulcspozíciót tölt be.
- A gazdálkodó egység vagy annak a csoportnak bármely tagja, amelyiknek a gazdálkodó egység részét képezi, kulcspozícióban lévő vezetői szolgáltatásokat nyújt a beszámolót készítő gazdálkodó egységnek vagy a beszámolót készítő gazdálkodó egység anyavállalatának.

A Csoport a kapcsolt felekkel folytatott ügyleteket a független felekkel kötött ügyletekkel azonos feltételekkel kötötte, amennyiben ezek a feltételek megalapozottak.

#### Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	2023.12.31	2022.12.31
Kölcsönkövetelés Hunor utca 24. Kft.-től	4 161	4 161
Professione Casa előleg	314 334	0
Osztalékkövetelés Hunor utca 24. Kft.	7 000	0
<b>Társult és közös vállalkozások</b>	<b>325 496</b>	<b>4 161</b>
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök, kölcsön	0	21 184
Munkavállalói kölcsön	3 765	0
<b>Más kapcsolt felek</b>	<b>3 765</b>	<b>21 184</b>
<b>Összesen</b>	<b>329 261</b>	<b>25 345</b>

A kapcsolt követelések összértéke 329 261 eFt-ra emelkedett a tárgyidőszak alatt (2022: 25 345 eFt) a Professione Casa-val kötött együttműködés kapcsán fizetett upfront díj miatt, amelyet a Csoport 2024. január 1-től kezdődően több évre számol el költségként.

A Csoportnak 2022. december 31-én 21 184 eFt kölcsönkövetelése volt az Értékesítésre tartottnak minősített Impact Alapkezelő Zrt. felé (16. fejezet). Az alapkezelő a kölcsönt 2023. január hónap során visszafizette.

A Csoport kapcsot felekkel szembeni kötelezettségeit a 28. pont, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 49. pont mutatja be.

#### 14. Egyéb követelések

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Adott előlegek	897 567	945 502
Egyéb követelések (adó)	573 605	80 943
Óvadék, letét	92 050	0
Rövid lejáratú kölcsönök	68 039	17 175
Egyéb követelés	25 660	11 658
Üzletrész vásárlással kapcsolatos követelések	13 510	585 121
Kaució	7 539	7 562
Peres ügyek illetékkövetelése	5 143	1 914
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	1 742	13 993
Engedményezett követelések	1 282	1 180
<b>Összesen</b>	<b><u>1 686 137</u></b>	<b><u>1 665 048</u></b>

Az adott előleg sor összegét a hiteltanácsadóknak egyes promóciók keretében adott jutalékelőlegek, valamint gépjárműlízing kapcsán a lízingbeadónak adott óvadékok teszik ki. 2023. év végén 722 729 eFt az olasz Hgroup-hoz köthető. A Csoport 2023. során összesen 121 267 eFt értékvesztést képzett egyéb működési ráfordítások soron olyan ügynökhálózatnak adott előlegekkel szemben, amelyek behajtása nem várható.

Egyéb követelések (adó) soron az olaszországi banki partnerek által jutalékból levont és megfizetett adót tartja nyilván a Csoport.

Óvadék, letét soron tartja nyilván a Csoport a Forest Hill projekt fedezetkezelője által visszatartott jótéjesítési és jótállási garanciák összegét.

A Csoportnak összesen 585 121 eFt követelése állt fenn 2022-ben a Hgroup Spa. eladóival szemben vételárkorrekció kapcsán (a felvásárlásról lásd 2.4.2.1. fejezetet). A felek közötti megállapodás értelmében a követelést a halasztott vételárakba számította be (halasztott vételár kapcsán lásd még 26. fejezetet). Ez a követelés a 2023-as évre 13 510 eFt-ra csökkent.

#### 15. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	8 279 451	10 634 625
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	500	92 550
Pénztárak	13 198	11 739
<b>Összesen</b>	<b><u>8 293 149</u></b>	<b><u>10 738 914</u></b>

Az összesített bankszámlaegyenlegen belül mintegy 500 eFt (2022: 92 550 eFt) felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konzolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg	
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
<b>Összesen:</b>	<b>500 eFt</b>	

A Csoport a magyarországi és olaszországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló belső csoportfinanszírozást tesz lehetővé. A cash-pool rendszer mögött, a napi működés szempontjából megfelelő összegű általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti többletfinanszírozási igény kielégítésére. A cash pool hitelkeret Magyarországon 100 millió Ft, Olaszországban 1,56 millió EUR. A beszámolási időszak végén felhasználásra került összeget a 22. pont mutatja be. A bankszámlaegyenlegek pénzügyintézetek szerinti megbontását a 47. ponton belül a Hitelezési kockázat c. rész mutatja be

#### 16. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Speratív jutalék	697 401	734 386
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	43 259	171 193
Költségek aktív időbeli elhatárolása	114 618	5 626
<b>Összesen</b>	<b><u>855 278</u></b>	<b><u>911 205</u></b>

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Bár pénzügyi partnerenként némileg különbözőek az elszámolási elvek, általánosságban elmondható, hogy e jutalékforma célja, hogy a közvetített pénzügyi termék tényleges futamidejével arányban álljon az elszámolható közvetítői jutalék összege. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A speratív jutalékok emelkedését a közvetített hitel volumenének növekedése okozta. A speratív jutalékokat szerződéses eszközöknek tekinti a Csoport (a szerződéses egyenlegek kapcsán lásd. 32. fejezetet).

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

### 17. Értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

A Csoport igazgatósága a profiltisztítás jegyében a befektetési célú ingatlaportfólió fokozatos leépítése mellett döntött. Az értékesítés alatt álló ingatlanokat, három budapesti lakást átsorolt értékesítésre tartott eszközzé.

Az igazgatóság 2022. szeptemberében az Impact Alapkezelő Zrt. értékesítéséről döntött, mivel a nyilvános nyíltvégű ingatlanalapokat hátrányosan érintő visszaváltási szabályok miatt folyamatosan csökkent az által kezelt alap nettó eszközértéke. Az Impact Alapkezelő Zrt. üzleti tevékenysége 2022. október 1-jéig a Csoport Kapcsolódó szolgáltatások működési szegmensének részét képezte. Az alapkezelő értékesítése az adásvételi szerződés 2023. decemberi aláírását követően a vevő nemfizetése következtében 2024. februárjában meghiúsult. Ezt követően az igazgatóság úgy döntött, hogy felfüggeszti az Impact Alapkezelő Zrt. értékesítését és tőkeemelést követően ismételten fejleszteni fogja a tevékenységet. A társaság újboli konszolidálása 2023. évben 55 823 eFt-tal rontotta a Csoport működési eredményét és 61 067 eFt-tal adózott eredményét.

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

	<b>Befektetési célú ingatlanok</b>	<b>Összesen</b>
	<b>2023.12.31</b>	<b>2023.12.31</b>
Bekerülési érték kivezetése (eszközök)	527 400	527 400
Bekerülési érték kivezetése (források)	0	0
<b>Nettó eszköz összesen</b>	<b>527 400</b>	<b>527 400</b>
<b><u>Bekerülési érték kivezetése (eszközök)</u></b>		
Befektetési célú ingatlanok	527 400	527 400
<b>Értékesítésre tartottnak minősített eszközök</b>	<b>527 400</b>	<b>527 400</b>
<b><u>Bekerülési érték kivezetése (források)</u></b>		
<b>Értékesítésre tartottnak minősített eszközök (kötelezettségek)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b><u>Eredménykimutató</u></b>		
Megszűnő tevékenység eredménye	0	0

	Impact Alapkezelő Zrt. 2022.12.31	Befektetési célú ingatlanok 2022.12.31	Összesen 2022.12.31
Bekerülési érték kivezetése (eszközök)	176 205	226 216	402 421
Bekerülési érték kivezetése (források)	(32 836)	0	(32 836)
<b>Nettó eszköz összesen</b>	<b>143 369</b>	<b>226 216</b>	<b>369 585</b>
<b><u>Bekerülési érték kivezetése (eszközök)</u></b>			
Befektetési célú ingatlanok		226 216	226 216
Gépek és berendezések	291	0	291
Halasztott adó követelések	701	0	701
Kapcsolt követelések	46 718	0	46 718
Egyéb rövid lejáratú követelések	148	0	148
Társasági adó követelések	1 296	0	1 296
Aktív időbeli elhatárolások	244	0	244
Pénzeszközök	126 806	0	126 806
<b>Értékesítésre tartottnak minősített eszközök</b>	<b>176 205</b>	<b>226 216</b>	<b>402 421</b>
<b><u>Bekerülési érték kivezetése (források)</u></b>			
Szállítók	(4 041)	0	(4 041)
Kapcsolt kötelezettségek	(21 184)	0	(21 184)
Egyéb adókötelezettségek	(1 327)	0	(1 327)
Egyéb kötelezettségek	(2 329)	0	(2 329)
Társasági adó kötelezettségek	(262)	0	(262)
Passzív időbeli elhatárolások	(3 693)	0	(3 693)
<b>Értékesítésre tartottnak minősített eszközök (kötelezettségek)</b>	<b>(32 836)</b>	<b>0</b>	<b>(32 836)</b>
<b><u>Eredménykimutatás</u></b>			
Megszűnő tevékenység eredménye	881	0	881

## 18. Jegyzett tőke és eredménytartalék

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

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

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

Részvényosztály	2023		2022	
	Darabszám m	Össznévérték (eFt)	Darabszám m	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
<b>Összesen</b>	<b>34 388 870</b>	<b>171 989</b>	<b>34 388 870</b>	<b>171 989</b>

"A" Törzsrészvény, 5 Ft névérték	2023		2022	
	Darabszám m	Össznévérték (eFt)	Darabszám m	Össznévérték (eFt)
<b>Január 1.</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
<b>December 31.</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>

"B" Dolgozói részvény, 50 Ft névérték	2023		2022	
	Darabszám m	Össznévérték (eFt)	Darabszám m	Össznévérték (eFt)
<b>Január 1.</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
<b>December 31.</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (csökkentve i) ingatlanértékelések eredményre gyakorolt hatásával (melynek alapja: IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard alapján végzett értékelés módosító hatása); ii) tőkemódszerrel bevont részesedések eredménykimutatásban elszámolt átértékelési különbözetével; iii) az adózott eredményből a külső tulajdonosokra jutó részzel) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.



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

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

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

A Társaság Közgyűlése 2023. április 27-én határozott 3 836 900 eFt osztalék kifizetéséről. A fentieknek megfelelően a 2022. évi, befektetési célú ingatlanok ártértékeléséből és a tőke módszerrel konszolidálásba bevont részesedések ártértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg, azaz (146 900 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg a 3 690 000 eFt a törzsrészvényesek számára került kifizetésre (részvényenként 107,3 Ft). Az elhatározott osztalék 2023. június 19-én került kifizetésre a törzsrészvényesek részére. A Társaság által tulajdonolt saját részvények következtében a ténylegesen kifizetett osztalék részvényenként 108,12 Ft volt.

<b>Osztalék levezetése</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Osztalék "A" sorozatú törzsrészvényre közgyűlési határozat alapján	(3 690 000)	(1 100 400)
Osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényre közgyűlési határozat alapján	(146 900)	(75 300)
<b>Elhatározott osztalék összesen</b>	<b>(3 836 900)</b>	<b>(1 175 700)</b>
Levont SZJA	(36 136)	(8 724)
<b>Elhatározott osztalék SZJA után</b>	<b>(3 800 764)</b>	<b>(1 166 976)</b>
1. negyedév	0	0
2. negyedév	(3 690 000)	(1 091 381)
3. negyedév	(36 136)	(8 724)
<b>Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrészvényekre</b>	<b>(3 726 136)</b>	<b>(1 100 104)</b>
1. negyedév	(18 825)	(15 112)
2. negyedév	(36 725)	(18 825)
3. negyedév	(36 725)	(18 825)
4. negyedév	(36 725)	(18 825)
<b>Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényekre</b>	<b>(129 000)</b>	<b>(71 587)</b>
<b>Ténylegesen fizetett osztalék összesen</b>	<b>(3 855 136)</b>	<b>(1 171 692)</b>

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

---

## 19. Saját részvények

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

### **Vezetői opciós program**

2018-ban a Duna House Holding Nyrt. kétéves opciós programot indított a Csoport menedzserei és kulcsfontosságú alkalmazottai hosszútávú ösztönzése érdekében, melyet 2019-i és 2020-i kezdettel megismételt. Programonként 312.000 db, 5 Ft névértékű törzsrészvényre vonatkozó opciós jogot osztott ki a Társaság.

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

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

A 2023. évben indult vezetői opciós program 11 fő részvételével összesen 250 ezer darab részvényre vonatkozik, előre rögzített 508 Ft/db-os lehívási áron.

### **2023/2033 Program**

A 2023. április 27-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság 2023/2033 Program c. részvényjuttatási programját, melynek keretében Gay Dymshiz a Csoport alapító és az igazgatóság elnöke 1 719 394 darab részvény szerezhet meg tőkeemelés keretében 400 Ft-os részvényenkénti vételáron eredményességi feltételek teljesülése esetén. A lehívási ár a magyarországi infláció 6%-ot meghaladó mértékével emelésre kerül.

Az eredményességi feltételek eredménycél eléréséhez és köztes eredmények teljesítéséhez kötöttek, amelyek kiindulási pontja a Csoport 2023. évi korrigált EBITDA-ja EUR devizanemben. Az eredménycélok számításának módját a Társaság Munkavállalói Résztulajdonosi Programja Javadalmazási Politikájának 13. sz. melléklete tartalmazza. Az eszerint számított 2023. évi Korrigált EBITDA (EUR) eredmény 5 776 ezer euró, amelyet az alábbi táblázat vezet le:

	<b>2023</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>1 965 309</b>
<i>Növelve</i>	
Értékcsökkenés és amortizáció	780 216
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	414 108
<b>EBITDA</b>	<b>3 159 633</b>
<i>Csökkentve</i>	
A DH cégcsoport tulajdonában lévő Érd, belterület 19286/4/A/1 hrsz; Budapest, belterület, 3920/7/A/187; Budapest, belterület 7235 hrsz. és Budapest, belterület 7237/1/A/1 hrsz. alatti ingatlanok értékesítéséből és átértékeléséből származó eredménye	69 107
A MyCity Residential Development Kft. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; cégjegyzékszám: 01-09-984485) és leányvállalatainak IFRS szerinti konszolidált EBITDA-szintű nyereség	818 719
A DH cégcsoport egyes leányvállalataiban lévő, az adott leányvállalat eredményéből nem ellenőrző részesedésekre jutó tulajdonrész-arányos EBITDA-szintű nyereséggel	65 717
<b>2023. évi Korrigált EBITDA (HUF) eredmény</b>	<b>2 206 089</b>
<i>Éves átlagos EUR/HUF (MNB)</i>	<i>381,95</i>
<b>2023. évi Korrigált EBITDA (EUR) eredmény</b>	<b>5 776</b>

A program eredményességi feltételei akkor tekintettek teljesültnek, amennyiben:

- a Csoport Korrigált EBITDA (EUR) eredménye a 2032. üzleti év végéig bármely két egymást követő üzleti év alatt eléri összesen a 34.000.000,- EUR összeget, oly módon, hogy az eredmény ebből egyik évben sem lehet alacsonyabb 13.000.000,- EUR összegnél, és
- a Csoport teljesíti a köztes eredménycélokat.

A 2023. évi Korrigált EBITDA (EUR) eredmény összegét figyelembe véve a köztes eredménycélok az alábbiak:

- a 2024-2026. üzleti év során a DH cégcsoport Korrigált EBITDA (EUR) eredménye kumuláltan eléri a 22 329 ezer eurót, és
- a 2027-2029. üzleti év során a DH cégcsoport Korrigált EBITDA (EUR) eredménye kumuláltan eléri a 31 530 ezer eurót.

#### **Munkavállalók 2022 program**

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

#### **Munkavállalók 2023 program**

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

#### **Munkavállalók 2024 program**

A 2023. április 27-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2024 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2023. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi

munkavállalója 2023. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2025-ben.

### Eredményességi feltétel teljesülése

A **Munkavállalók 2022** és a **Vezetői opciós Program 2021/2023** közös eredményességi feltétele, hogy a Társaság 2023. évi konszolidált árbevétele meghaladja a Társaság 2021. üzleti évre vonatkozó konszolidált árbevételét. Az MRP programok alapjául szolgáló eredményeket az alábbi táblázat foglalja össze, ami alapján az **eredményességi feltétel teljesült.**

	<b>2023</b>	<b>2021</b>
<b>Konszolidált árbevétel</b>	<b>32 818 311</b>	<b>14 461 930</b>

A 2023. április 27-én a Közgyűlés döntött összesen 1.500.000 db egyenként, 5,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzéséről, legalább 50,- Ft, de legfeljebb 1 500,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett.

<b>Saját részvények száma (db)</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Időszak elején</b>	<b>744 287</b>	<b>614 671</b>
Részvényvásárlás	146 027	703 192
Vezetői opciós MRP keretében átadott	(522 515)	(535 660)
Munkavállalói MRP keretében átadott	(35 014)	(37 916)
<b>Időszak végén</b>	<b>332 785</b>	<b>744 287</b>

### **20. Átváltási tartalék**

Az átváltási tartalék év végi egyenlege 244 817 eFt (2022: 504 502 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

## 21. Nem ellenőrző részesedések

Ezen a mérleghasonlóságon a kisebbségi tulajdonosokra jutó saját tőke összegét jelenítjük meg. Az egyenleg magában foglalja ezen cégek működése kapcsán a kisebbségi tulajdonosokra jutó átváltási különbözet összegét is. A HGroupnál szereplő nem ellenőrző részesedést a Csoport a 2.4.2.1 pontban bemutatott módszerrel jeleníti meg a beszámolóban.

Jelentős nem ellenőrző részesedéssel érintett leányvállalatok pénzügyi információit az alábbi táblázatok mutatják be:

### Nem ellenőrző részesedések tulajdoni hányada

Név	Székhely és működési ország	2023	2022
Hgroup S.p.A.	Olaszország	6,02%	28,86%
Credipass S.r.l.	Olaszország	6,23%	32,57%
Medioinsurance S.r.l.	Olaszország	6,02%	28,86%
Realizza S.r.l.	Olaszország	15,42%	35,97%
Relabora S.r.l.	Olaszország	6,02%	28,86%
Duna House Franchise s.r.o.	Csehország	20,00%	20,00%
Duna House Hypoteky s.r.o.	Csehország	20,00%	20,00%
Center Reality s.r.o.	Csehország	20,80%	20,80%
Primse.com Sp. z o.o.	Lengyelország	10,00%	10,00%

### Jelentős nem ellenőrző részesedésekre jutó eredmény

	2023	2022
Hgroup S.p.A.	(7 260)	(21 115)
Credipass S.r.l.	(6 172)	255 461
Medioinsurance S.r.l.	33 089	111 157
Realizza S.r.l.	(8 552)	(35 052)
Relabora S.r.l.	(1 782)	(71 419)
Duna House Franchise s.r.o.	(2 937)	(3 786)
Duna House Hypoteky s.r.o.	78	472
Center Reality s.r.o.	(2 434)	(1 363)
Primse.com Sp. z o.o.	(4 997)	(5 079)
<b>Összesen</b>	<b>(967)</b>	<b>229 275</b>

E leányvállalatok összefoglaló pénzügyi információi alább találhatóak. Az adatok cégcsoporton belüli kiszűrések előtti összegeken alapulnak

**Összefoglaló eredményre vonatkozó kimutatás 2023. évre vonatkozóan**

	2023.01.01-2023.12.31.								
	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsura nce S.r.l.	Realizza S.r.l.	Relabora S.r.l.	Duna House Franchise s.r.o	Duna House Hypoteky s.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.com Sp. z o.o.
Bevételek összesen	1 094 910	13 794 699	2 901 451	382 226	10 535	23 655	1 053	223 147	41 264
Működési költségek	(1 168 190)	(13 756 832)	(2 166 602)	(525 691)	(49 747)	(38 082)	(642)	(242 654)	(93 177)
Pénzügyi eredmény	(55 925)	(50 058)	(1 471)	(2 750)	0	(260)	(19)	(697)	(9 759)
Adózás előtti eredmény	(129 205)	(12 192)	733 378	(146 216)	(39 212)	(14 687)	392	(20 204)	(61 672)
Jövedelemadók	8 600	(86 935)	(183 723)	33 975	9 613	0	0	8 033	11 700
<b>Adózott eredmény</b>	<b>(120 605)</b>	<b>(99 127)</b>	<b>549 655</b>	<b>(112 241)</b>	<b>(29 599)</b>	<b>(14 687)</b>	<b>392</b>	<b>(12 171)</b>	<b>(49 972)</b>

**Összefoglaló eredményre vonatkozó kimutatás 2022. évre vonatkozóan**

	2022.04.01-2022.12.31.					2022.01.01-2022.12.31.			
	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsura nce S.r.l.	Realizza S.r.l.	Relabora S.r.l.	Duna House Franchise s.r.o	Duna House Hypoteky s.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.com Sp. z o.o.
Bevételek összesen	820 427	12 808 978	2 396 747	443 537	14 228	33 046	4 069	364 120	4 097
Működési költségek	(851 249)	(11 592 061)	(1 792 907)	(565 986)	(297 014)	(51 867)	(1 652)	(368 007)	(61 280)
Pénzügyi eredmény	(31 452)	(47 464)	(1 107)	(737)	(83)	(108)	(57)	(1 069)	(5 443)
Adózás előtti eredmény	(62 274)	1 169 452	602 733	(123 186)	(282 869)	(18 929)	2 360	(4 956)	(62 626)
Jövedelemadók	(16 511)	(324 947)	(187 988)	18 263	16 393	0	0	(1 859)	11 838
<b>Adózott eredmény</b>	<b>(78 785)</b>	<b>844 505</b>	<b>414 745</b>	<b>(104 923)</b>	<b>(266 476)</b>	<b>(18 929)</b>	<b>2 360</b>	<b>(6 815)</b>	<b>(50 788)</b>

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2023. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**Összefoglaló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás 2023. december 31-re vonatkozóan**

	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsur ance S.r.l.	Realizza S.r.l.	Relabora S.r.l.	Duna House Franchise s.r.o	Duna House Hypoteky s.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.com Sp. z o.o.
Pénzeszközök, készletek, rövid lejáratú eszközök	1 818 899	3 027 963	2 012 323	65 257	27 742	314 978	17 341	51 612	31 634
Ingatlanok, gépek, berendezések és egyéb hosszú lejáratú eszközök	2 617 563	6 642 903	14 458	115 752	488	1 943	0	12 819	61 693
Szállító és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(1 693 975)	(2 460 193)	(685 479)	(588 815)	(753 185)	(340 782)	176	(389 649)	(219 864)
Kölcsönök, halasztott adó és egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	(1 691 544)	(2 181 041)	(33 050)	(101 954)	(7 058)	0	0	0	0
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>1 050 943</b>	<b>5 029 632</b>	<b>1 308 252</b>	<b>(509 760)</b>	<b>(732 013)</b>	<b>(23 861)</b>	<b>17 517</b>	<b>(325 218)</b>	<b>(126 536)</b>
Ebből:									
Anyavállalatra jutó	987 676	4 716 449	1 229 495	(431 165)	(687 946)	(19 089)	14 014	(257 573)	(113 883)
Nem ellenőrző részesedésre jutó	63 267	313 183	78 757	(78 595)	(44 067)	(4 772)	3 503	(67 645)	(12 654)

**Összefoglaló pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás 2022. december 31-re vonatkozóan**

	Hgroup S.p.A.	Credipass S.r.l.	Medioinsura nce S.r.l.	Realizza S.r.l.	Relabora S.r.l.	Duna House Franchise s.r.o	Duna House Hypoteky s.r.o.	Center Reality s.r.o.	Primse.com Sp. z o.o.
Pénzeszközök, készletek, rövid lejáratú eszközök	1 733 406	3 650 986	1 977 619	104 386	76 223	335 811	19 433	41 514	27 625
Ingatlanok, gépek, berendezések és egyéb hosszú lejáratú eszközök	2 373 186	7 469 072	29 580	133 669	1 651	0	0	252	47 937
Szállító és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	(2 193 832)	(2 771 126)	(967 626)	(500 098)	(795 402)	(346 066)	(1 081)	(377 412)	(147 528)
Kölcsönök, halasztott adó és egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	(1 518 519)	(2 788 972)	(43 518)	(117 761)	(6 804)	0	0	0	0
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>394 241</b>	<b>5 559 960</b>	<b>996 055</b>	<b>(379 804)</b>	<b>(724 331)</b>	<b>(10 255)</b>	<b>18 353</b>	<b>(335 647)</b>	<b>(71 966)</b>
Ebből:									
Anyavállalatra jutó	280 463	3 748 886	708 594	(243 173)	(515 289)	(8 204)	14 682	(265 832)	(64 769)
Nem ellenőrző részesedésre jutó	113 778	1 811 074	287 462	(136 631)	(209 042)	(2 051)	3 671	(69 815)	(7 197)

## 22. Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

### Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	Kamat	Lejárat	2023.12.31	2022.12.31
Cash pool hitel, Olaszország			90 397	357 048
<b>Összesen</b>			<b>90 397</b>	<b>357 048</b>

### Hosszú lejáratú hitelek

	Kamat	Lejárat	2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
			<i>EUR</i>	<i>EUR</i>	<i>eFt</i>	<i>eFt</i>
BPER jelzálog, 2 100 000 EUR	Euribor 3m + 2,9%	2031.11.08	1 465 718	1 628 083	561 048	651 640
Volksbank jelzálog, 440 000 EUR	Euribor 6m + 1,6%	2032.06.11	325 235	355 162	124 493	142 154
October, 2 000 000 EUR	5,20%	2024.05.05	308 108	49 404	117 938	19 774
Credit Agricole (Creval), 1 500 000 EUR	Euribor 3m + 2,75%	2024.10.05	264 522	901 168	101 254	360 692
Banca Privata Leasing, 560 000 EUR	Euribor 3m + 4,50%	2023.03.27	0	574 058	0	229 767
<b>Összesen</b>			<b>2 363 582</b>	<b>3 507 875</b>	<b>904 733</b>	<b>1 404 027</b>

#### ***BPER és Volksbank jelzáloghitelek***

A Hgroup csoport összesen két irodát tulajdonol az olaszországi Bergamóban és Castelfranco Venetóban (lásd 3. pontot). Az ingatlanok megvásárlásához két fix kamatozású jelzáloghitelt vett fel 2018-ban, az ingatlanok jelzáloggal terheltek. A hiteleket havi egyenlő részletben törleszti a társaság.

#### ***Otober, Creval és Banca Privata Leasing hitelek***

E hiteleket múltbeli felvásárlások finanszírozására vette fel a Hgroup Spa. Jelzáloggal nem biztosítottak. A Banca Privata Leasing 560 000 EUR hitel 2023-ban teljes egészében visszafizetésre került.



### **23. Tartozások kötvénykibocsátásból**

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

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

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

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

	<u>Kupon</u>	<u>Lejárat</u>	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Duna House NKP Kötvény 2030/I., HUF	3,00%	2030.09.02	6 839 675	6 875 081
Duna House NKP Kötvény 2032/I., HUF	4,50%	2032.01.12	6 194 248	6 184 747
<b>Összesen</b>			<b><u>13 033 923</u></b>	<b><u>13 059 828</u></b>

#### **Duna House NKP Kötvény 2030/I.**

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

A kötvények átlagos kibocsátási értéke a névérték 104,6955%-a. A kötvények kamatozása fix, a kupon mértéke 3,0%, a futamidő 10 év. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 2,3477% volt, a kibocsátás teljes bevétele 6 909 902 eFt. A Társaság a kibocsátott kötvényekre 22 240 e Ft értékben aktivált hitelfelvételi költségeket (jogi, szervezői és forgalmazói díjak), ebből 20 534 eFt-ot 2020. évben, 1 706 eFt-ot pedig 2021-ben. Aktiválási ráta: 100%.

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

A kibocsátásból a Társaság refinanszírozta a nem projektfinanszírozás célú hiteleit, a fennmaradó összeget további akvizíciókra fordította. A Társaság 2020. szeptember 15-én előtörlesztette leányvállalata, az Alex T. Great Sp. z. o.o bankhitelét, valamint 2020. október 2-án törlesztette a Raiffeisen Bank Zrt. felé fennálló tőke- és kamattartozását.

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

	<b>Kamatfizetés</b>	<b>Tőketörlesztés</b>	<b>Összes Cash Flow</b>
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
<b>Összesen</b>	<b>-1 584 000</b>	<b>-6 600 000</b>	<b>-8 184 000</b>

#### Duna House NKP Kötvény 2032/I.

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

A kötvények átlagos kibocsátási értéke a névérték 98,649%-a. A kötvények kamatozása fix, a kupon mértéke 4,5%, a futamidő 10 év. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 4,7076% volt, a kibocsátás teljes bevétele 5 918 940 eFt. A Társaság a kibocsátott kötvényekre 4 940 e Ft értékben aktivált hitelfelvételi költségeket (jogi, szervezői és forgalmazói díjak) a 2022. évben. Aktiválási ráta: 100%.

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

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

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

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

## 24. Céltartalékok

	Biztosíték típusú garanciák	Peres ügyek várható kifizetései	Összesen
<b>2021. december 31-én</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Üzleti kombinációk		128 812	128 812
Év során felmerülő	17 000	0	17 000
Felhasznált	0	(65 777)	(65 777)
<b>2022. december 31-én</b>	<b>17 000</b>	<b>63 035</b>	<b>80 035</b>
Év során felmerülő	14 500	0	14 500
Árfolyam	0	(2 751)	(2 751)
<b>2023. december 31-én</b>	<b>31 500</b>	<b>60 284</b>	<b>91 784</b>

### Biztosíték típusú garanciák

Céltartalékot képzünk az év során értékesített ingatlanokkal kapcsolatos várható garanciális igényekre, a múltbeli garanciális igények, javítások mértékének tapasztalatai alapján. Ezek a költségek várhatóan az műszaki átadást követő három pénzügyi évben fognak felmerülni. Az időérték hatása minimális, így a Csoport nem alkalmaz diszkontálást. A jótállási céltartalék a jelenlegi értékesítettségi szintek és az összes értékesített ingatlanra vonatkozó jótállási időszak alapján került megállapításra.

### Peres ügyek várható kifizetései

A Hgroup folyamatban lévő peres ügyei kapcsán a Csoport összesen 128 812 eFt céltartalékot képzett a felvásárlás pillanatában, amiből 65 777 eFt-ot felhasznált 2022. során.

## 25. Halasztott adó kötelezettségek

	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Üzleti kombinációból származó-Hgroup	1 328 520	1 496 574
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	55 158	111 531
Speratív jutalék elszámolása miatt	62 766	66 095
Veszteségelhatárolás	0	6 363
Céltartalék	1 708	2 935
Vevőkövetelések értékvesztése	2 742	153
<b>Összesen</b>	<b>1 450 894</b>	<b>1 683 651</b>

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek.

A 2023. évben a Hgroup üzleti kombináció felvásárlása kapcsán 1 328 520 eFt-ot tett ki a halasztott kötelezettséget összege az azonosított eszközökkel kapcsolatban (2022: 1 496 574 eFt).

A 2023. évi belül 62 766 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség (2022: 66 095 eFt).

## 26. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Halasztott vételár	1 306 318	3 800 802
Kisebbségi részesedésre vonatkozó opciós kötelezettségek	3 190 067	4 985 424
Végkielégítési alap	362 411	351 544
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	1 369	1 328
<b>Összesen</b>	<b>4 860 165</b>	<b>9 139 098</b>

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek összege a Hgroup Spa. felvásárlásához köthetően ugrott meg. 1 306 318 eFt-ot tett ki 2023-ban a 70%-os tulajdonrész megvásárlásához kapcsolódó halasztott vételár jelenértéke (2022: 3 800 802 eFt), 3 190 067 eFt-ot a kisebbségi tulajdonosok részesedésére vonatkozó put/call opciók várható ellenértékének jelenértéke (2022: 4 985 424 eFt), valamint 362 411 eFt-ot tett ki az Olaszországban kötelező végkielégítési alap (2022: 351 544 eFt). A halasztott vételár és opciós kötelezettség értékével kapcsolatos kalkulációt a 2.4.2.1. fejezet tartalmazza.

## 27. Szállítói kötelezettségek

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Szállítók	3 578 720	3 106 913
<b>Összesen</b>	<b><u>3 578 720</u></b>	<b><u>3 106 913</u></b>

A szállítói kötelezettségállományt összesen 471 807 eFt-tal emelkedtek az év során bővülő volumenek és fizetendő jutalékok következtében.

## 28. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
<b>Anyavállalat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dolgozói osztalék előírás	36 725	18 825
<b>A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői</b>	<b>36 725</b>	<b>18 825</b>
Részvénytulajdonosi osztalék előírás	569	628
Bitkover Kft.	2 133	2 457
Hunor osztalékelőleg	0	70 000
Tagi kölcsön	19 231	51 029
Megszűnő tevékenységekkel szemben	0	906
<b>Más kapcsolt felek</b>	<b>21 933</b>	<b>125 020</b>
<b>Összesen</b>	<b><u>58 658</u></b>	<b><u>143 845</u></b>

A dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás 36 725 eFt (2022: 18 825 eFt). A jóváhagyott osztalékokat a 18. fejezet mutatja be.

Az olasz Hgroup összesen 19 231 eFt tulajdonosi kölcsöntartozással rendelkezik nem ellenőrző részesedések tulajdonosai felé (2022: 51 029 eFt).

A Társaság csehországi leányvállalata összesen 2 133 eFt kamattartozással rendelkezik a Bitkover Kft. felé amely a Duna House Franchise s.r.o 20%-os üzletrészenek tulajdonosa (2022: 2 457 eFt).

A Csoport közös vezetésű vállalata, a Hunor utca 24. Kft. 2022. során 70 000 eFt osztalékelőleget fizetett a Csoportnak, ami 2023. során beszámításra került.

A kapcsolt felekkel bonyolított tranzakciók szokásos piaci feltételek mellett történtek.

A Csoport kapcsot felekkel szembeni követeléseit a 13. pont, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 49. pont mutatja be.

## 29. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Adókötelezettség	410 703	495 403
Biztosítási kötelezettség	172 540	195 238
Lakástulajdonosok elszámolási számla	151 584	126 389
Bérlők elszámolási számlája	125 873	105 602
Jövedelemtartozás	107 327	103 749
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	47 243	3 164 874
Peres ügyekkel kapcsolatos kötelezettségek	14 893	16 618
Részesedésekkel kapcsolatos kötelezettségek	4 056	0
Kapott kauciók	0	4 353
Egyéb	-13 050	13 427
<b>Összesen</b>	<b><u>1 021 169</u></b>	<b><u>4 225 653</u></b>

A Csoportnak 410 703 eFt le nem járt adótartozása volt (2022: 495 403 eFt).

A vevőktől kapott összesen 47 243 eFt (2022: 3 164 873 eFt) összegű előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok meghatározóan a MyCity projektcégekben folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektekkel összefüggésben vevőktől kapott letétekből és előlegekből állnak, amelyeket a Csoport szerződéses kötelezettségnek tekint (lásd 32. pont).

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 Cégcsoport nem rendelkezett függő kötelezettségekkel 2023. és 2022. december 31-én, kivéve a Hgroup Spa. felvásárlásához kapcsolódó kötelezettségeket amelyeket a 2.4.2.1. és 26. fejezetek mutatnak be.

### 30. Passzív időbeli elhatárolások

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Költségek passzív időbeli elhatárolása	618 303	482 348
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	151 448	249 429
<b>Összesen</b>	<b><u>769 751</u></b>	<b><u>731 777</u></b>

A Csoport 2023. évben összesen 204 506 eFt költségelhatárolást képzett több éves motivációs csomagokkal kapcsolatban amelyek olaszországi értékesítési hálózatnak kerültek kiírásra 2022. és 2023. során. Egyéb költség elhatárolások értékesítők által ki nem számlázott közvetítői jutalékköltségekhez, könyvvizsgálói díjakhoz kapcsolódnak.

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.

### 31. Értékesítés nettó árbevétele

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	23 990 944	22 778 563
Ingtatlan értékesítés bevétele	4 720 996	3 284 655
Ingtatlanközvetítés árbevétele	2 094 483	2 004 325
Franchise díjak	1 535 018	1 486 995
Ingtatlankezelés bevétele	230 267	265 831
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	4 837	78 193
Bérleti díj bevétele	16 286	73 256
Oktatások, képzések bevétele	65 340	73 180
Biztosításközvetítés bevétele	67 233	46 658
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	11 938	39 519
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	10 085	36 581
Értékbecslés árbevétele	20 455	35 260
Marketing bevétel bankoktól	30 739	26 400
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	18 000	21 857
Értékesítés támogatás bevétele	1 690	13 045
<b>Összesen</b>	<b><u>32 818 311</u></b>	<b><u>30 264 318</u></b>

A Duna House Csoport konszolidált árbevétele 8%-kal 32 818 311 eFt-ra emelkedett 2023. évben. A hitel-, és lakástakarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel a konszolidált árbevétel 73%-át tette ki (2022: 75%). A MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt átadott lakásai következtében 4 720 996 eFt-ot tettek ki az ingatlan értékesítésből származó bevételek (2022: 3 284 655

eFt). Az ingatlanközvetítéshez kapcsolódó bevételek, úgy mint Ingatlanközvetítés árbevétele és franchise díjak rendre 5 és 3%-kal emelkedtek 2022. évhez képest.

#### **Hitel- és takarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel**

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

#### **A franchise díjak a következő díjtípusokat foglalják magukban:**

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

#### *Marketingdíj bevétele:*

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

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

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

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

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



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

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

**Ingtatlanértékesítés árbevétele:** Az ingatlanfejlesztési projektek ingatlanjainak értékesítéséből származó bevételt mutatjuk ki ezen a soron. A lakások nettó vételára birtokbaadásakor 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.

### 32. Szerződéses egyenlegek

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Vevőkövetelések	3 311 757	3 229 765
Szerződéses eszközök	697 401	734 386
Szerződéses kötelezettségek	176 672	3 390 922

A Csoport magyarországi hitelközvetítő tevékenységének speratív jutalékait tekinti szerződéses eszközöknek. E jutalékokat a Csoport lemorzsolódási tartalék képzése mellett a hitel folyósításának pillanatában elismeri árbevételként. A speratív jutalékállomány összege a Csoport által Magyarországon közvetített jelzáloghitelek élő állománya alapján változik.

A szerződéses kötelezettségek a Csoport ingatlanközvetítő franchise üzletága által kiszámlázott és elhatárolt belépési díjak és az ingatlanfejlesztési tevékenység által kiszámlázott előlegek és foglalók összegét takarják. Egyenlege az előszerződött lakások átadásának befejezése okán lecsökkent a 2022. évhez képest, az ehhez kapcsolódó egyenleg 2023. december 31-én 2 657eFt-ot tett ki (2022: 3 071 915 eFt).

Év közben az alábbi árbevétel került elismerésre:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Év elején szerződéses kötelezettségben szereplő egyenlegek árbevételben való elismerése	5 047 258	3 975 474

Az év elején szerződéses kötelezettségben szereplő egyenlegekből meghatározóan az ingatlanfejlesztési tevékenység lakásátadásaihoz kerültek előlegek és foglalók elismerésre árbevételben 2023. során.

### 33. Egyéb működési bevételek

	2023	2022
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	230 745	200 180
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	101 057	71 118
Egyéb	30 495	46 373
Követelések értékvesztésének visszairása	29 346	50 613
Elévült kötelezettségek	10 189	6 379
Készletkülönbözlet	1 003	0
Káresemény	594	0
Társasági adó támogatás	0	3 868
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	0	26 116
Postpaid értékesítési bevétel	0	213
<b>Összesen</b>	<b>403 429</b>	<b>404 860</b>

A Csoport 2023-ban összesen 230 745 eFt egyéb működési bevételt realizált peres ügyekből (2022: 200 180 eFt). 2023. évben a legnagyobb tételt a Hgroup kötbérek és peres ügyek összessége adja, míg 2022. évben legnagyobb tételt a Pusztakúti 12. Kft. korábbi kivitelezőjével, a Pricons Kft-vel szemben realizált 154 383 eFt bankgarancia jelentette.

A befektetési célú ingatlanportfólió átértékelésén nem realizált bevételt a csoport, mivel azok könyv szerinti értékét már a 2022-es évben átsorolta az értékesítésre tartott minősített eszközök közé profiltisztítás jegyében (a befektetési ingatlanportfólió könyv szerinti értéke a 4. fejezetben, az értékesítésre tartott minősített eszközök könyv szerinti értéke a 17. fejezetben kerül bemutatásra). Ezen ingatlanok közül 5 darab értékesítésre került 2023. során, emiatt a tárgyi eszközök értékesítésének eredménye 101 057 eFt-ot tet ki.

### 34. Saját termelésű készletek állományváltozása

	2023	2022
Pusztakúti 12. Kft.	(3 409 737)	(1 256 657)
Reviczky 6-10. Kft.	0	0
<b>Összesen</b>	<b>(3 409 737)</b>	<b>(1 256 657)</b>

Tárgyévi készletváltozás levezetése	2023	2022
Saját termelésű készletváltozás mérlegből	(3 779 002)	(1 364 815)
Saját termelésű készletváltozás eredménykimutatásból	(3 409 737)	(1 256 657)
<b>Eltérés</b>	<b>369 264</b>	<b>108 158</b>
Ebből:		
Áruként figyelembevett készletmozgás	370 507	258 697
Pénzügyi műveletek ráfordításáról aktivált kamat	(1 243)	(150 539)
<b>Összes saját termelésű készlet módosítás</b>	<b>369 264</b>	<b>108 158</b>

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

2023. évben 1 243 eFt kamatot aktivált. 2022-ben a fejlesztési projektek kapcsán összesen felmerült 158 930 eFt harmadik feleknek fizetett kamatból 150 539 eFt kamatot aktivált a társaság (94,72 %-os aktiválási ráta)

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

### 35. Anyagköltségek

	2023	2022
Közműdíjak	116 109	110 590
Üzemanyag	9 391	12 511
Nyomtatvány, irodaszer	8 904	12 727
Karbantartási költségek	4 449	5 645
Kivitelezés felhasznált anyagköltsége	0	87 201
<b>Összesen</b>	<b>138 853</b>	<b>228 674</b>

A kivitelezés anyagköltségei a Csoport által fejlesztett és 2020. január óta saját generálkivitelezésben végzett Forest Hill lakóparkhoz kapcsolódnak. A projekt műszaki átadása több lépésben megtörtént 2022. során, így a kivitelezési munkák befejeződtek.

**36. Eladott áruk és szolgáltatások**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pénzügyi termék közvetítés költsége	845 494	1 069 000
Alvállalkozói teljesítmények	899	467 735
Egyéb továbbszámolás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	107 957	192 966
Ingyanértékesítés közvetlen költsége	363 160	157 155
Ingyanközvetítés közvetlen költsége	151 098	142 939
Értékbecslői díjak	7 676	11 401
Energetikai tanúsítvány díjak	233	650
<b>Összesen</b>	<b><u>1 476 517</u></b>	<b><u>2 041 847</u></b>

A pénzügyi termék közvetítés költsége a magyarországi hitelközvetítői volumenek és kifizetett jutalékok összege miatt csökkent.

Az alvállalkozói teljesítmények a Csoport ingatlanfejlesztési tevékenységéhez köthetők.

A Csoport az ingatlanértékesítés közvetlen költsége soron mutatja be a lakóingatlan projektek értékesített lakásai kapcsán kivezetett telekértéket, míg az aktivált kivitelezési költségeket a 34. pontban bemutatott saját termelésű készletek állományváltozása alatt vezette ki.

### 37. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	16 774 836	15 423 460
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	1 514 345	1 107 008
Szakmai szolgáltatási díjak	859 372	1 029 785
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	748 663	697 633
IT üzemeltetés költsége	601 955	608 637
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	437 154	548 653
Hirdetés-, reklám	381 711	338 209
Bérelti díj, közös költség	262 768	216 772
Ügyvédi díjak	128 540	113 733
Bankköltség, biztosítási díj	50 759	76 466
Telefon-, kommunikációs költségek	56 300	46 704
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	30 486	16 604
Duna House Magyar Lakásingatlan Alap forgalmazási költség	3 138	11 037
MyCity tervezési és építészeti költségek	12 826	8 214
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	5 974	7 534
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	6	4 625
Értékbecslés közvetlen költsége	0	3 139
<b>Összesen</b>	<b><u>21 868 833</u></b>	<b><u>20 258 213</u></b>

Az igénybevett szolgáltatások 77%-át a pénzügyi termékek közvetítésének közvetlen költségei adják (2022: 76%). A Cégcsoport a megkapott közvetítői jutalékból jutalékszabályzata szerinti részt megfizeti a hiteltanácsadóknak. E költségsor éves szinten 7%-kal bővült, ami némileg meghaladja a hitelközvetítési bevételek növekedési ütemét (lásd 31. pontot) az országonként eltérő jutalékstruktúrák következtében. A pénzügyi termékközvetítés közvetlen költségein belül 11 642 607 eFt-ot tettek ki a felvásárolt olasz leányvállalatok (2022: 10 763 515 eFt) (2.4.2.1. fejezet).

Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.) összegéből 2023. évben 1 272 682 eFt-ot tettek ki a felvásárolt olasz leányvállalatok (2022: 669 931 eFt).

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.

### 38. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Béreköltség	1 797 673	1 387 054
Járulékok	383 522	226 563
Munkavállalók részvényprogram	14 882	16 945
Egyéb személyi jellegű juttatások	212 137	186 723
<b>Összesen</b>	<b><u>2 408 214</u></b>	<b><u>1 817 286</u></b>

Átlagos statisztikai létszám	204	201
------------------------------	-----	-----

A Csoport foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 201-ről 204 főre nőtt. A Csoport olaszországi leányvállalatokkal való bővülése 46,6 fővel növelte az átlagos létszámot 2022-ben a törtidőszaki konszolidáció miatt és 60,0 fővel 2023. évben. Lengyelországban 18,7 fővel csökkent a statisztikai létszám a hitelközvetítő ügynökök jogi státuszának változása miatt. A magyar munkavállalók száma átlagosan 7,7 fővel gyarapodott egy új értékesítési csatorna létrehozása végett. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2023-ban.

A Csoport magas inflációs nyomás következtében bérfejlesztést hajtott végre Magyarországon és Lengyelországban 2023. során.

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

### 39. Egyéb működési ráfordítások

	2023	2022
Követelések értékvesztése	300 561	29 849
Egyéb	235 031	135 456
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	194 427	199 737
Bírságok	14 094	6 598
Kötbér, késedelmi kamat	5 962	7 174
Behajthatatlan követelések leírása	5 575	194 894
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	2 497	6 378
Hiányzó készlet	1 208	0
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás	597	21 785
Bánatpénz	0	10 308
Adott támogatás	0	3 870
<b>Összesen</b>	<b>759 952</b>	<b>616 049</b>

A Csoport 300 561 eFt értékvesztést képzett követelésekkel szemben (2022: 29 849 eFt). Ezen belül 121 267 eFt-ot az olaszországi leányvállalatok ügynököknek adott promóciós előlegek kapcsán.

A Forest Hill lakópark fejlesztését végző projektársaságban 181 135 eFt behajthatatlan követelést írt le 2022. során a korábbi kivitelező Pricons Kft-vel és annak alvállalkozóival szemben. Az elálló vevőknek összesen 10 308 eFt foglalót fizetett ki, amely a bánatpénz soron kerül bemutatásra.

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

### 40. Pénzügyi műveletek bevételei

	2023	2022
Árfolyamnyereség	1 394 554	271 449
Kapott kamatok	1 122 581	532 040
<b>Összesen</b>	<b>2 517 135</b>	<b>803 489</b>

Az árfolyamnyereség soron meghatározóan a devizában nyilvántartott, jellemzően EUR eszközök és kötelezettségek időszak végi átértékelésének árfolyamnyeresége, a halasztott earn-out kötelezettségek várható értékének csökkenései kerülnek kimutatásra.

A Csoport 2023. során 1 122 581 eFt kamatbevételre, bankoknál lekötött betétek után járó kamatbevételre és lejáratig tartott diszkont kincstárjegyekből szerzett bevételre tett szert (2022: 532 040 eFt).

#### 41. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kötvény kamat	442 093	434 314
Árfolyamveszteség	361 363	49 113
Fizetett kamatok	207 047	217 758
Lízing kamat	82 676	37 909
<b>Összesen</b>	<b>1 093 179</b>	<b>739 094</b>

A Csoport a transzparencia érdekében külön soron jeleníti meg a lízinghez kapcsolódó kamatokat.

A Csoport 2023. évi kamatráfordításaiból 110 205 eFt-az olasz leányvállalatokban merült fel (2022: 80 843 eFt), valamint 442 093 eFt kötvénykamat ráfordítást számolt el (2022: 434 314 eFt).

A Csoport kötvényeivel kapcsolatos részletes információkat a 23. fejezet, a hitelekkel, kölcsönökkel kapcsolatos információkat a 22. fejezet tartalmazza.

#### 42. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	660 051	789 178
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	170 361	63 077
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	8 672	22 015
Halasztott adó	(161 553)	(98 334)
<b>Összesen</b>	<b>677 531</b>	<b>775 936</b>

A társasági adó mértéke a magyarországi csoporttagokra vonatkoztatva – tekintet nélkül a társasági adóalap összegére – 9%, Lengyelországban 19%, míg Olaszországban 24%.



A konszolidált eredmény és átfogó jövedelemkimutatásban kimutatott jövedelemadók összevetése:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 786 000</b>	<b>3 715 166</b>
Magyarországi társasági adó 9% (2023: 9%)	160 740	334 365
Nem levonható ráfordítások	186 816	194 785
Nem adózó jövedelmek	(126 036)	(87 731)
Külföldi adókulcsok hatásai	276 978	249 425
<b>Társasági adó az eredményre vonatkozó kimutatásban</b>	<b>498 498</b>	<b>690 844</b>
Iparűzési adó	170 361	63 077
Innovációs járulék	8 672	22 015
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b>677 531</b>	<b>775 936</b>

#### 43. Egyéb átfogó jövedelem

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
A külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	(269 611)	513 557
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>(269 611)</b>	<b>513 557</b>
Következő időszakokban eredménybe átsorolásra kerülő összegek <i>A külföldi leányvállalatok átváltási különbözete</i>	(269 611)	513 557

#### 44. Egy részvényre jutó eredmény

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	2 705 395	2 940 111
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	-161 557	-146 996
<b>Törzsrészesvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)</b>	<b>2 543 838</b>	<b>2 793 115</b>
Kibocsátott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (alap, ezer db)	33 849	33 459
Kibocsátott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (hígított, ezer db)	33 934	33 516
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)</b>	<b>75,2</b>	<b>83,5</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (hígított) (Ft)</b>	<b>75,0</b>	<b>83,3</b>

Az egy részvényre jutó eredményt hígítja a Társaság MRP programjának keretében 2024. során részvényopcióval lehívható várhatóan összesen kb. 312 ezer darab részvénye.

---

#### 45. 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 Sajtóiroda üzemeltetés szegmens a Duna House és Metrohouse márkák alatt a Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodákat foglalja magában.
- 3) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződésai értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára Credipass márkanev alatt Olaszországban, Magyarországon és Lengyelországban egyaránt.
- 4) A kapcsolódó szolgáltatások szegmens a lakóingatlankezelési-, energiatanúsítványokkal és értékbecsléssel kapcsolatos tevékenységet és az alapkezelési tevékenységet foglalja magában.
- 5) Az ingatlan befektetések szegmens a Társaság által tulajdonolt lakó és kereskedelmi célú ingatlanok hasznosítását végzi. Itt kapnak helyet a MyCity 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, holdingtevékenység hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését.

A Csoport mérleget és eredménykimutatást készít az üzleti szegmensekre. A Csoport finanszírozását (beleértve a pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi bevételeket) és a nyereségadót is a Csoportra vonatkozóan összevontan kezeli és nem osztja fel a működési szegmensekre. Ebből kifolyólag a szegmensek eredménykimutatása Üzemi eredmény szintig értelmezhető.

A működési szegmensek közötti transzferárak a harmadik felekkel folytatott tranzakciókhoz hasonlóan, a szokásos piaci feltételek alapján történnek.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2023. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2023. december 31.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Összesen
Immateriális javak	393 037	5 548 878	51	30 814	27	10 602	5 983 411
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlanok	0	2 542	32 012	829	311 626	1 280 264	1 627 272
Gépek és berendezések	16 274	4 818	5 898	398	2 090	123 492	152 970
Vevőkövetelések	330 339	2 849 593	104 253	25 647	2 249	(326)	3 311 755
Készletek	10 811	0	526	0	2 264 947	2 121	2 278 405
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	2 030 544	6 409 622	413 890	624 864	1 390 110	9 274 602	20 143 632
<b>Eszközök összesen</b>	<b>2 781 005</b>	<b>14 815 453</b>	<b>556 630</b>	<b>682 552</b>	<b>3 971 050</b>	<b>10 690 755</b>	<b>33 497 445</b>
Szállítók	(121 036)	3 446 905	63 692	21 542	133 485	34 132	3 578 720
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	3 368 643	5 755 724	1 088 558	587 891	1 402 780	12 247 570	24 451 166
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>3 247 607</b>	<b>9 202 629</b>	<b>1 152 249</b>	<b>609 433</b>	<b>1 536 265</b>	<b>12 281 703</b>	<b>28 029 886</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1 983 800	24 262 942	1 462 506	354 440	4 740 955	13 669	32 818 311
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	263 783	0	49 772	23 723	90 401	(427 678)	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>2 247 582</b>	<b>24 262 942</b>	<b>1 512 278</b>	<b>378 163</b>	<b>4 831 355</b>	<b>(414 010)</b>	<b>32 818 311</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>(521 243)</b>	<b>(17 737 933)</b>	<b>(910 752)</b>	<b>(99 575)</b>	<b>(3 891 043)</b>	<b>237 156</b>	<b>(22 923 390)</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1 726 340</b>	<b>6 525 009</b>	<b>601 525</b>	<b>278 589</b>	<b>940 312</b>	<b>(176 854)</b>	<b>9 894 921</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(329 895)	(583 176)	(126 445)	(4 310)	(23 170)	(127 327)	(1 194 323)
Közvetett működési költségek	(1 569 348)	(4 438 139)	(532 240)	(250 246)	25 228	29 456	(6 735 290)
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>(172 904)</b>	<b>1 503 695</b>	<b>(57 160)</b>	<b>24 033</b>	<b>942 370</b>	<b>(274 725)</b>	<b>1 965 309</b>
Pénzügyi bevételek							2 517 135
Pénzügyi ráfordítások							(1 093 179)
Részesedés közös vezetőségű vállalkozások eredményéből							(6 339)
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>							<b>3 382 926</b>

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2023. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2022. december 31.	Pénzügyi termékek		Kapcsolódó		Egyéb és		
	Franchise	közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	kiszűrések	Összesen
Immateriális javak	379 572	6 247 807	69	29 873	35	8 778	6 666 133
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	982 500	0	982 500
Ingatlanok	0	5 395	35 611	2 812	366 599	1 376 632	1 787 050
Gépek és berendezések	21 454	7 261	10 879	2 215	3 842	141 446	187 097
Vevőkövetelések	270 321	2 813 852	55 894	41 162	1 909	46 627	3 229 765
Készletek	12 511	0	479	15	6 043 949	2 121	6 059 075
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	2 321 093	6 187 707	295 271	738 765	716 291	11 851 851	22 110 978
<b>Eszközök összesen</b>	<b>3 004 952</b>	<b>15 262 022</b>	<b>398 202</b>	<b>814 842</b>	<b>8 115 125</b>	<b>13 427 455</b>	<b>41 022 598</b>
Szállítók	(168 213)	3 051 377	58 764	39 158	97 633	28 194	3 106 913
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	2 147 683	4 471 223	820 419	1 255 765	5 919 810	17 403 133	32 018 033
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>1 979 470</b>	<b>7 522 600</b>	<b>879 183</b>	<b>1 294 923</b>	<b>6 017 443</b>	<b>17 431 327</b>	<b>35 124 946</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	2 190 980	22 806 664	1 617 616	322 674	3 321 583	4 800	30 264 318
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	236 360	253	48 070	10 267	81 692	(376 642)	(0)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>2 427 339</b>	<b>22 806 917</b>	<b>1 665 686</b>	<b>332 942</b>	<b>3 403 275</b>	<b>(371 841)</b>	<b>30 264 318</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>(543 482)</b>	<b>(16 186 647)</b>	<b>(972 842)</b>	<b>(75 732)</b>	<b>(1 964 603)</b>	<b>198 556</b>	<b>(19 544 749)</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1 883 858</b>	<b>6 620 270</b>	<b>692 844</b>	<b>257 209</b>	<b>1 438 672</b>	<b>(173 285)</b>	<b>10 719 569</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(247 062)	(609 521)	(53 814)	(5 786)	(30 026)	(67 910)	(1 014 120)
Közvetett működési költségek	(1 464 504)	(3 623 029)	(633 726)	(195 669)	(328 932)	(23 255)	(6 269 116)
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>172 291</b>	<b>2 387 720</b>	<b>5 305</b>	<b>55 754</b>	<b>1 079 714</b>	<b>(264 450)</b>	<b>3 436 332</b>
Pénzügyi bevételek							803 489
Pénzügyi ráfordítások							(739 094)
Részesedés közös vezetőségű vállalkozások eredményéből							214 439
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>							<b>3 715 166</b>

A Csoport az alábbiakban mutatja be árbevételének és működési eredményeinek országok szerinti megoszlását:

<i>Adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>		
Magyarország	8 271 422	7 706 030
Olaszország	16 955 136	15 569 015
Lengyelország	7 364 839	6 620 557
Csehország	226 914	368 716
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>32 818 311</b>	<b>30 264 318</b>
<b>EBITDA</b>		
Magyarország	1 644 120	2 333 020
Olaszország	1 149 700	2 119 816
Lengyelország	383 302	17 907
Csehország	(17 489)	(20 291)
<b>EBITDA összesen</b>	<b>3 159 633</b>	<b>4 450 452</b>
<b>Működési eredmény</b>		
Magyarország	1 280 317	2 104 321
Olaszország	489 915	1 403 877
Lengyelország	228 600	(51 575)
Csehország	(33 523)	(20 291)
<b>Működési eredmény összesen</b>	<b>1 965 309</b>	<b>3 436 332</b>

#### 46. 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 18-20. és 22-23. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.4.2.1 és 26. pontok mutatják be.

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

	2023.12.31	2022.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	5 467 559	5 250 910
<b>Saját tőke/Jegyzett tőke aránya</b>	<b>3179%</b>	<b>3053%</b>

A Csoport kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (23. pont). A Csoport - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a kötvényeket a lejárat előtt visszaváltani ha a kötvények hitelminősítése:

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

A Scope Ratings GmbH 2023. novemberében elvégezte a Társaság NKP program keretében kibocsátott kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen megerősítésre került a kötvények minősítése BB- fokozaton, ami egy fokozattal jobb érték az MNB által elvárt minimumnál. A hitelminősítő ugyancsak megerősítette a Duna House Holding Nyrt., mint kibocsátó BB-/Stabil minősítését.

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 2023. során sem jelentős.

#### 47. Kockázatkezelés

A Csoport pénzügyi eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport pénzügyi kötelezettségei 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 Csoportnál három független tagból álló Felügyelő Bizottság és Audit Bizottság működik.

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.

#### **COVID-19 hatásának bemutatása**

A COVID-19 pandémia kizárólag a 2020. év második negyedében hatott negatívan a Cégcsoport piacaira és működésére. 2022. és 2023. évi hatása elhanyagolható volt.

#### **Orosz-ukrán háború hatásának bemutatása**

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

#### **Hitelezési kockázat**

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a 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 kitéettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitéettséget mutatja 2023. december 31. és 2022. december 31-én:

<b>Hitelezési kockázat</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Vevőkövetelések	3 311 757	3 229 765
Egyéb követelések	1 463 175	1 665 048
Pénzügyi eszközök	113 052	110 602
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	8 292 649	10 646 364
Elkülönített pénzeszközök	500	92 550
<b>Összesen</b>	<b>13 181 133</b>	<b>15 744 329</b>
<b>Elkülönített pénzeszközök</b>	<b>500</b>	<b>92 550</b>
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500
Pusztakúti 12. kft.	0	92 050

Az elkülönített pénzeszközök között 500 eFt az oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékaul szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a 15. jegyzetben mutattuk be.

A Cégcsoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei (ideértve az elkülönített pénzeszközöket is) az alábbi bankoknál vannak elhelyezve. A bankok minősítése legalább BBB-

	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Raiffeisen Bank Zrt.	3 622 102	9 463 287
Takarékbank Zrt.	0	93 361
Magyar Bankholding Zrt.	891	0
Gránit Bank Zrt.	2 230 920	0
OTP Bank Nyrt.	1 097 213	0
Oberbank AG	3 179	0
PayPal Holdings, Inc	18	0
Bank Millennium SA	656 974	347 370
Société Générale	2 857	24 760
Banca Unicredit	496 512	673 789
BPER BANCA	32 193	0
Banca Monte dei Paschi	51 535	0
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	18 617	0
UBI BANK	66 940	124 608
<b>Bankszámlaegyenlegek összesen</b>	<b>8 279 951</b>	<b>10 727 175</b>

#### 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. Devizakitettség az egyes bérelt ingatlanoknál felmerülő, euró-ban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
HUF	6 810 007	7 742 825
EUR	822 999	2 623 959
PLN	657 601	347 370
CZK	2 542	24 760
<b>Összesen</b>	<b>8 293 149</b>	<b>10 738 914</b>



## Likviditási kockázat

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

A Csoport forrásainak lejáratát az alábbi táblázat foglalja össze:

### 2023. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök	646 848	1 902 057	112 432	<b>2 661 338</b>
Kamatozó kötvények	468 000	6 913 200	8 098 800	<b>15 480 000</b>
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	410 968	4 669 586		<b>5 080 554</b>
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	278 567			<b>278 567</b>
Lízing kötelezettségek	440 467	965 938	306 843	<b>1 713 248</b>
Szállítói kötelezettségek	3 578 720			<b>3 578 720</b>
<b>Összesen</b>	<b>5 823 571</b>	<b>14 450 781</b>	<b>8 518 075</b>	<b>28 792 427</b>

### 2022. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök	890 308	672 044	416 622	<b>1 978 973</b>
Kamatozó kötvények	468 000	4 472 400	11 403 600	<b>16 344 000</b>
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	2 104 019	7 701 939	0	<b>9 805 957</b>
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	263 854			<b>263 854</b>
Lízing kötelezettségek	330 712	1 559 999	0	<b>1 890 711</b>
Szállítói kötelezettségek	3 106 913			<b>3 106 913</b>
<b>Összesen</b>	<b>7 163 805</b>	<b>14 406 381</b>	<b>11 820 222</b>	<b>33 390 409</b>

A Csoport hiteleinek és kibocsátott kötvényeinek feltételeit a 22. és 23. pontok mutatják be.

### **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.

### **Ingyatlanfejlesztői kockázatok**

A Társaság az ingatlanfejlesztési tevékenységet jellemző, előbbiekben 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.  
2023. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Tényleges kamatokkal	2023.01.01	2022.01.01
	2023.12.31	2022.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 909 487	3 511 314
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	473 439	203 852
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3 382 926</b>	<b>3 715 166</b>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 909 487	3 511 314
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	497 111	214 044
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3 406 598</b>	<b>3 725 359</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>23 672</i>	<i>10 193</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,695%</i>	<i>0,274%</i>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 909 487	3 511 314
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	520 783	224 237
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3 430 270</b>	<b>3 735 551</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>47 344</i>	<i>20 385</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>1,380%</i>	<i>0,546%</i>
<b>15%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 909 487	3 511 314
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	544 455	234 429
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3 453 942</b>	<b>3 745 744</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>71 016</i>	<i>30 578</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>2,056%</i>	<i>0,816%</i>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 909 487	3 511 314
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	449 767	193 659
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3 359 254</b>	<b>3 704 973</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-23 672</i>	<i>-10 193</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,705%</i>	<i>-0,275%</i>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 909 487	3 511 314
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	426 095	183 466
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3 335 582</b>	<b>3 694 781</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-47 344</i>	<i>-20 385</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-1,419%</i>	<i>-0,552%</i>
<b>-15%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	2 909 487	3 511 314
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	402 423	173 274
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3 311 910</b>	<b>3 684 588</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-71 016</i>	<i>-30 578</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-2,144%</i>	<i>-0,830%</i>

#### 48. Pénzügyi instrumentumok

2023. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	113 052	113 052
Vevőkövetelések	3 311 757	3 311 757
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	8 292 649	8 292 649
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	904 732	904 732
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	13 033 923	10 880 967
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	90 397	90 397
Lízingkötelezettségek	1 713 248	1 713 248
<i>Valós értéken nyilvántartott kötelezettségek - Jelentős nem-megfigyelhető inputok (3-as szint)</i>		
Halasztott vételár és opciós kifizetések	4 496 385	4 496 385
2022. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	110 602	110 602
Vevőkövetelések	3 229 765	3 229 765
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	10 646 364	10 646 364
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	1 404 027	1 404 027
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	13 059 828	8 579 325
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	357 048	357 048
Lízingkötelezettségek	1 762 557	1 762 557
<i>Valós értéken nyilvántartott kötelezettségek - Jelentős nem-megfigyelhető inputok (3-as szint)</i>		
Halasztott vételár és opciós kifizetések	8 786 226	8 786 226

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke a valós érték ésszerű megközelítését adja a Csoport által kibocsátott fix kamatozású kötvények kivételével. A 23. pontban bemutatott Duna House NKP 2030/I. és 2032/I. kötvények valós értéke a hosszú távú referenciakamatok változása következtében 10 880 967 eFt-ot tett ki (2022: 8 579 325 eFt, 2023. évi könyv szerinti érték: 13 033 923 eFt). A Csoport a valós érték és a könyv szerinti érték különbsége miatti eredményt a választott számviteli politika miatt nem mutatja ki pénzügyi kimutatásaiban.

A Csoport a valós érték kiszámításához az alábbi paramétereket használta:

	Duration (év)	Zérókupon hozam	Felár	Elvárt hozam
NKP 2032/I. kibocsátás <b>2022. december 31.</b>	6,74	4,66%	1,92%	6,58%
NKP 2032/I.	5,46	10,18%	1,92%	12,10%
NKP 2030/I. <b>2023. december 31.</b>	4,97	9,92%	1,92%	11,84%
NKP 2032/I.	5,03	5,72%	1,92%	7,64%
NKP 2030/I.	4,25	5,79%	1,92%	7,70%

A kötvények cash flow-ját a 23. pont ismerteti.

#### Pénzügyi műveletek bevételeinek bontása

	2023	2022
Bankkamat bevétel	1 040 617	338 365
Cashpool kamat	81 872	35 247
Magánszemélynek nyújtott kölcsön kamata	92	2 240
Értékpapír kamatbevétel	0	85 492
Adott kölcsön után kapott kamat	0	70 696
<b>Kapott kamatok</b>	<b>1 122 581</b>	<b>532 040</b>
Halasztott kötelezettség átértékelés	1 007 122	271 449
Üzletrész vásárlással kapcsolatos átértékelés	289 858	
Árfolyamnyereség	97 574	
<b>Árfolyamnyereség</b>	<b>1 394 554</b>	<b>271 449</b>
<b>Összesen</b>	<b>2 517 135</b>	<b>803 489</b>

## Pénzügyi műveletek ráfordításainak bontása

	2023	2022
Bankhitel után fizetett kamat	126 524	89 235
Cashpool kamat	80 523	37 163
Kapott kölcsön után fizetett kamat	0	91 360
<b>Fizetett kamatok</b>	<b>207 047</b>	<b>217 758</b>
Árfolyamveszteség	361 363	49 113
<b>Árfolyamveszteség</b>	<b>361 363</b>	<b>49 113</b>
Kötvény kamat	442 093	434 314
Lízing kamat	82 676	37 909
<b>Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatráfordítás</b>	<b>524 769</b>	<b>472 223</b>
<b>Összesen</b>	<b>1 093 179</b>	<b>739 094</b>

### 49. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2023. évben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 166 647 eFt javadalmazásban részesültek (2022 egész évben: 123 755 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt és MRP program keretében ténylegesen megkapott részvényjuttatást is. A javadalmazás növekedése az elsőbbbségi osztalék emelkedésének tudható be.

	2023	2022
Igazgatósági tagok	158 847	116 505
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)</i>	53 553	60 388
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbbségi osztalék)</i>	102 181	52 975
<i>Részvényalapú kifizetések</i>	3 113	3 143
Felügyelőbizottsági tagok	7 800	7 250
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)</i>	7 800	7 250
<b>Összesen</b>	<b>166 647</b>	<b>123 755</b>

#### 49.1 Opciós programok

A Csoport menedzsmentjének tagjai számára az alábbi opciós programokat működteti (további részletek a 19. pontban).

##### Vezetői opciós programok

Az Igazgatóság tagjai közül Máté Ferenc és Schilling Dániel mellett a Csoport meghatározott felső-, és középszintű vezetők vesznek részt a programokban. A táblázat az összes résztvevő által elérhető opciós darabszámokat tartalmazza:

Program	Eredményességi feltétel	Hatályba lépés	Lehívási időszak kezdete	Lehívási időszak vége	Lehívási árfolyam, Ft	2023	2022
						Fennálló darabszám	Fennálló darabszám
2018/2020	Teljesült	2018	2020	2022	375	0	0
2019/2021	Teljesült	2018	2021	2023	391	0	0
2020/2022	Teljesült	2020	2022	2023	511	0	311 990
2021/2023	Teljesült	2021	2023	2023	475	0	210 525
2022/2024	Teljesült	2022	2024	2026	520	250 000	250 000
2023/2025	Folyamatban	2023	2025	2027	508	250 000	-
<b>Összesen</b>						<b>500 000</b>	<b>772 515</b>

### **2023/2033 Program Alapító és az igazgatóság elnöke részére**

Csoport alapító és az igazgatóság elnöke 1 719 394 darab részvény szerezhet meg tőkeemelés keretében 400 Ft-os részvényenkénti vételáron eredményességi feltételek teljesülése esetén. A lehívási ár a magyarországi infláció 6%-ot meghaladó mértékével emelésre kerül.

A Csoport a 2023. év során 47 000 eFt rövidtávú, három hét lejáratú kamatmentes kölcsönt nyújtott igazgatósági tagok részére az MRP részvényopciók lehívásához (2022: 32 500 eFt). A kölcsönök 2023. december 31-ig teljeskörően törlesztésre kerültek.

A Csoport kapcsot felekkel szembeni követeléseit a 13. pont, kötelezettségeit a 28. pont mutatja be.

### **49.2 Igazgatósági tagokkal folytatott kapcsolt ügyletek**

Doron Dymshiz két ingatlantranzakciót bonyolított Pusztakúti Kft-vel a a Csoport által fejlesztett Forest Hill lakóparkban a 2023. évben. A tranzakciók 2017-2018. évben, listaáron kötött előszerződés alapján véglegesedtek 2023. januárban és összesen két lakásra és kapcsolódó ingatlanokra vonatkoztak. A lakások előszerződött bruttó ára 133 626 eFt volt, amely megegyezett az akkori listaárral. A Csoport áremelést hajtott végre 2022. során a projektben, aminek következtében Doron Dmschiz lakásainak végszerződött ára 150 025 eFt-ra emelkedett. Az emelés mértéke megegyezett a független felekkel kötött előszerződés esetében megvalósult áremeléssel. A tranzakciót az Igazgatóság és Felügyelő Bizottság jóváhagyta.

## **50. Mérlegfordulónap utáni események**

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

### **Saját részvény vásárlás**

A Társaság Igazgatósága a Közgyűlés 2023. április 27-án meghozott döntése alapján 2023. december 31 és 2024. március 25. között összesen 28 471 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban. A Társaság saját részvény állománya 2024. március 25-én 361 256 darab volt.

---

## 51. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek

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

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. által a Társaság részére nyújtott könyvvizsgálati szolgáltatások értéke 88 800 euró volt 2023. évben, amely magában foglalja a Duna House Holding Nyrt egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálati díját, de nem tartalmazza a leányvállalatok egyedi beszámolóinak könyvvizsgálati díját. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Társaság részére.

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

A beszámoló aláírására jogosultak Doron Dymischiz igazgatósági tag (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206/A), Gay Dymischiz igazgatósági tag (1125 Budapest, Mátyás király út 52.), Máté Ferenc igazgatósági tag (1121 Budapest, Denevér út 70.), Dr. Nagy Jenő igazgatósági tag (1037 Budapest, Vízmosás lejtő 22.) 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.



---

## 52. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

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

Jelen összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokat a Társaság igazgatósága 2024. április 8-án tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2024. április 8.

### A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

---

**Doron Dymschiz**

Igazgatósági tag

---

**Gay Dymschiz**

Igazgatósági tag

---

**Máté Ferenc**

Igazgatósági tag

---

**Dr. Nagy Jenő**

Igazgatósági tag

---

**Schilling Dániel**

Igazgatósági tag

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**

**ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE**

**A CSOPORT 2023. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL**

# DUNA HOUSE GROUP

## Tartalomjegyzék

1.	A Csoport bemutatása.....	2
1.1	A konszolidációs körbe vont vállalkozások.....	4
2.	Piaci, gazdasági környezet bemutatása.....	5
2.1	Hitelpiac.....	5
2.2	Ingatlanpiac .....	7
3.	A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása .....	8
3.1	Eredménykimutatás.....	8
3.2	Eszközök.....	15
3.3	Források.....	16
3.4	Konszolidált Cash Flow kimutatás .....	18
3.5	Konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás .....	20
4.	A Csoport 2024. évre vonatkozó tervei .....	21
5.	Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitiká, sokszínűségi politika ..	22
6.	Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk .....	23
7.	Azon befektetők bemutatása, amelyek jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkeznek a Társaság saját tőkéjében (ideértve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is) .....	24
8.	Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése .....	25
9.	Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések .....	27
10.	Kockázatkezelés.....	30
11.	Mérlegzárást követő változások.....	34
12.	Vállalatirányítási nyilatkozat.....	34
13.	A Társaságk könyvvizsgálója .....	34
14.	Felelősségvállaló nyilatkozat .....	35

## 1. A Csoport bemutatása

Jelen üzleti jelentés a Duna House Holding Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatainak (együttesen „Csoport” vagy „Duna House Csoport”) konszolidált pénzügyi kimutatásain alapul és 2022. december 31-ével végződő évre vonatkozóan készítette el az Igazgatóság. A Duna House Holding Nyrt, mint anyavállalat, Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. A Duna House 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 315 ingatlanirodával több, mint 4 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban.

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

- 2016. áprilisában vásárolta meg Lengyelország legnagyobb ingatlanközvetítő hálózatát, a Metrohouse-t,
- 2016. szeptemberben 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o-ban és a Duna House Hypotéky s.r.o-ban,
- 2018. novemberben megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, majd 2020. január elején a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot,
- 2022. január során megvásárolta az olasz piacvezető hitelközvetítő HGroup csoport 70%-os tulajdonrészét, további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call) pedig 100%-ra nőhet a Csoport részesedése. Az olasz leányvállalatokat 2022. április 1-i kezdődátummal konszolidálja a Cégcsoport.

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

### COVID-19 hatásának bemutatása

A COVID-19 pandémia kizárólag a 2020. év második negyedévében hatott negatívan a Cégcsoport piacaira és működésére. 2022. és 2023. évi hatása elhanyagolható volt.

### Orosz-ukrán háború hatásának bemutatása

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

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Csoport főbb tevékenységei:

- franchise rendszer(ek) értékesítése, működtetése

- ingatlanközvetítés
- pénzügyi termékek közvetítése
- biztosításközvetítés
- ingatlan értékbecslés készítése, ill. annak közvetítése
- energetikai tanúsítvány készítése, ill. annak közvetítése
- ingatlankezelés
- saját tulajdonú ingatlanok adás-vétele, bérbeadása
- lakóingatlanalap-kezelés
- ingatlanfejlesztés

## 1.1 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

<u>Leányvállalatként</u>		címe:	2023.12.31	2022.12.31
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Credipass Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)		100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)		100%	100%
Credipass Sp. z. o.o	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)		100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)		100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)		90%	90%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
MyCity Panoráma Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)		80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)		80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)		80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)		94%	71%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)		94%	67%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)		94%	71%
Realizza S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)		85%	58%
Realizza Franchising S.r.l. (korábban Relabora S.r.l.)	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)		94%	53%
<u>Közös vezetésű vállalkozásként</u>				
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.		50%	50%

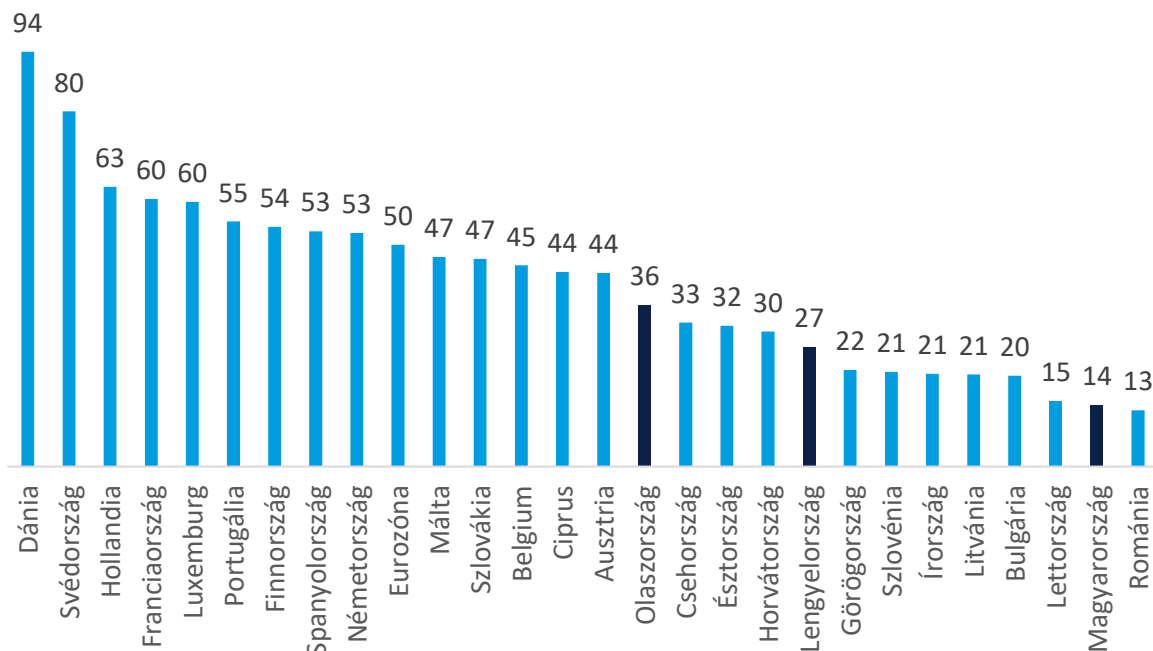
## 2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

### 2.1 Hitelpiac

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

A Cégcsoport földrajzi piacain a lakosság hitelkitettsége európai összehasonlításban nem jelentős, az MNB és az EKB adatai szerint Olaszországban 36, Lengyelországban 27, Magyarországon a GDP 14%-át tette ki a lakossági hitelállomány 2023. I. negyedévében.

Lakossági hitelek GDP-hez viszonyított aránya, %



Forrás: Magyar Nemzeti Bank, Hitelezési folyamatok 2023. március

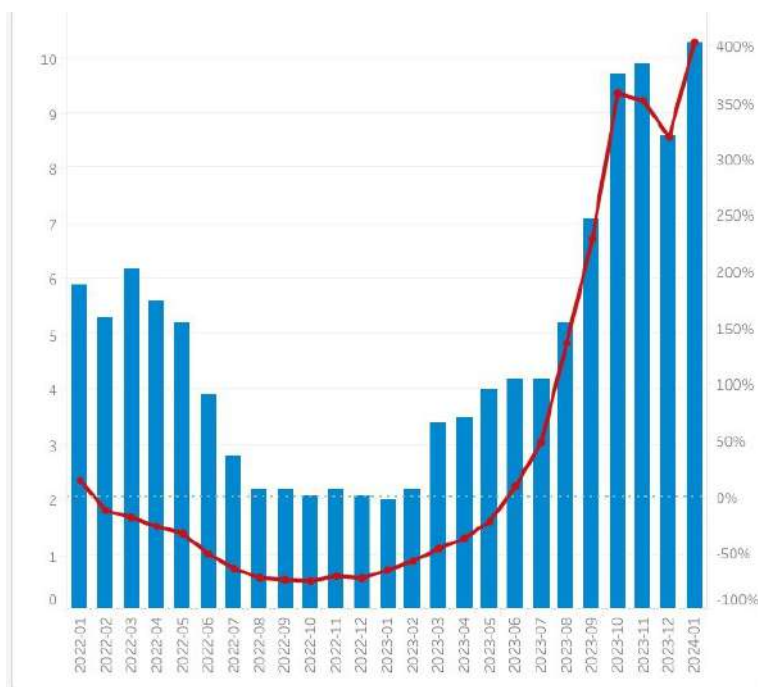
Az infláció megjelenésével 2021. végén Magyarországon, majd Lengyelországban is kamatemelési ciklust kezdtek a nemzeti bankok, 2022. során az ukrán-orosz háború kitörésével és az energiapiaci sokk hatására az amerikai és az európai központi bankok is emelni kényszerültek. A kamatemelésnek eltérő hatásai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

Az olasz hitelpiacon hosszú kamatperiódusú hitelek a népszerűek és a hitelkamatok emelkedésével a CRIF elemzői<sup>1</sup> szerint a teljes olasz jelzálogpiac két éve folyamatosan csökken: 2022-ben 23%-kal, 2023. évben további 24%-kal csökkentek az új jelzálogkihelyezések. Bár a közvetítők teljes piacon belüli részesedése jelentősen növekedett a covid előtti 10% körüli szintről az elmúlt években, még mindig csak 20% körüli és további hosszú távú növekedési lehetőséget tartogat a Csoport számára. További piacszerzési lehetőséget jelentenek 1) a kamatmozgásokra kevésbé érzékeny, a hitelmixben

<sup>1</sup> Forrás: <https://www.crif.it/ricerche-e-pubblicazioni/barometri/>

válságtűrőbbnek számító CQS (cessione del quinto), bérrel és nyugdíjjal fedezett hitelek terén való bővülés, valamint 2) az ingatlanközvetítő hálózatokkal létrehozott hosszútávú partnereségek.

### Lakáshitel-folyósítások havi alakulása, Lengyelország mrd PLN (bal tengely, oszlop) és év/év változás (jobb-tengely, vonal)



Forrás: BIK, <https://media.bik.pl/analizy-rynkowe>

A lengyel Credit Information Bureau (BIK) adatai szerint ötszörözött a jelzáloghitel-piac 2023. utolsó hónapjaiban év/év alapon és 2024. januárjában újra rekord szinteket ért el a jelzáloghitelek kihelyezése. A soha nem látott mértékű növekedést a csökkenő kamatszintek mellett két, részben átmeneti intézkedés okozta:

- A lengyel szabályozó hatóság (KNF) fix kamatozású hitelek esetében enyhítette a PTI szabályokat, ami átlagosan 20%-kal emeli a felvehető hitel összegét,
- Ideiglenes program indult 2023. július 1-jén First Home néven a 45 év alatti, első lakásukat vásárló hitelfelvevők támogatására. A programra szánt keret elfogyott, az igénylések elbírálása és a folyósítások 2024. első negyedévében még tartani fognak. A jelenlegi havi szinteknél alacsonyabb hitelpiaci volumenek várhatók 2024-ben.

Magyarországon 2023. során folyamatosan növekvő trend jellemezte a lakáshitelek folyósítását a 2023. februári piaci mélypontot követően. A 2023. decemberi jelzálogfolyósítások 91%-kal haladták meg a februári értékeket az MNB adatai szerint, 63.4 milliárd Ft-ot téve ki. A 20 éves BIRS 2022. októberében tetőzött közel 11%-on, jelenleg 5,9-6,1% sávban mozog. Az infláció lassulásával a hitelkamatok fokozatos mérséklődése és a hitelezés növekedése várható 2024 során is.



## 2.2 Ingatlanpiac

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

A Duna House Csoport becslése szerint a magyarországi lakóingatlan piacon 2023. évben 91 ezer tranzakció valósult meg, ami 27%-os csökkenést jelent 2023. azonos időszakához képest. A COVID-19 után átalakuló fogyasztói magatartás hatására 2021. évben felpörgő ingatlanpiacot jelentősen lehűtötték 2022-2023 során az inflációs nyomásra megemelt hitelkamatok. A Cégcsoport által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján nominálisan stagnált a használt lakások ára 2022. június óta, így reálértelemben jelentős árcsökkenés alakult ki<sup>2</sup>. Továbbra is népszerűek az állami támogatások, a Cégcsoport saját adatai szerint a hiteligénylések 29,1%-a mellé CSOK igénylést is adtak be a vevők 2023. negyedik negyedévében. A családtámogatási programok 2023. év végi átalakítása új lökést adhat a piacnak 2024. évben.

2023-ban a lengyel ingatlanpiac erőteljes növekedést mutatott, különösen az év utolsó negyedévében, amelyet jelentős mértékben a 2%-os fix kamatozású támogatott hitelprogram hajtott. Ez a kezdeményezés a lakáskereslet jelentős növekedését ösztönözte, ami jelentős áremelkedést és a jelzáloghitelezési aktivitás megugrását eredményezte. Az év során a nagyobb városokban az átlagos tranzakciós árak kétszámjegyű százalékos emelkedést mutattak és egyes területeken az éves árnövekedés meghaladta a 30%-ot is. A megnövekedett kereslet a korlátozott kínálattal párosulva gyors értékesítési ütemhez és a vevők korlátozott ártárgyalási lehetőségeihez vezetett. A 2023-as év dinamikája rámutat arra, hogy a lengyel ingatlanpiac hosszú távú egészségének és stabilitásának biztosítása érdekében óvatos egyensúlyra van szükség a kereslet ösztönzése és a kínálat növelése között<sup>3</sup>.

Olaszországban a lakáspiaci tranzakciók 2014 óta tartó növekedési pályáját a COVID-19 után az emelkedő kamatok is lelassították. A lakásértékesítések száma éves szinten 3,5%-kal csökkent 2022. évben és 13-14%-kal 2023. első félévében az Olasz Nemzeti Statisztikai Intézet (ISTAT) szerint. Az árak stagnáltak a legfrissebb 2023. harmadik negyedévi adatok szerint.

---

<sup>2</sup> Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 150. száma

<sup>3</sup> Forrás: A Metrohouse Franchise S.A. által kiadott Barometr Metrohouse i Credipass 2023. IV. negyedévi száma

### 3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

#### 3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Értékesítés nettó árbevétele	32 818 311	30 264 318
Egyéb működési bevétel	403 429	404 860
<b>Bevételek összesen</b>	<b>33 221 740</b>	<b>30 669 178</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	(3 409 737)	(1 256 657)
Anyagköltségek	(138 853)	(228 674)
Eladott áruk és szolgáltatások	(1 476 517)	(2 041 847)
Igénybevett szolgáltatások	(21 868 833)	(20 258 213)
Személyi jellegű ráfordítások	(2 408 214)	(1 817 286)
Értékcsökkenés és amortizáció	(780 216)	(778 531)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	(414 108)	(235 589)
Egyéb működési ráfordítások	(759 952)	(616 049)
<b>Működési költségek</b>	<b>(31 256 430)</b>	<b>(27 232 846)</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>1 965 310</b>	<b>3 436 332</b>
Pénzügyi bevételek	2 517 135	803 489
Pénzügyi ráfordítások	(1 093 179)	(739 094)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből	(6 339)	214 439
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>	<b>3 382 927</b>	<b>3 715 166</b>
Jövedelemadók	(677 531)	(775 936)
<b>Folytatódó tevékenységek adózott eredménye</b>	<b>2 705 396</b>	<b>2 939 230</b>
<b>Megszűnő tevékenységek</b>		
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	0	881
<b>Adózott eredmény</b>	<b>2 705 396</b>	<b>2 940 111</b>
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	(269 611)	513 557
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>(269 611)</b>	<b>513 557</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>2 435 785</b>	<b>3 453 668</b>
<b>Adózott eredményből</b>		
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	2 706 363	2 710 837
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész	(967)	229 274
<b>Teljes átfogó jövedelemből</b>		
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	2 446 678	3 102 846
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész	(10 893)	350 822

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója*

A Duna House Csoport a továbbra is nehéz, de egyes piacokon javuló környezet mellett növekedni tudott 2023. egészében, konszolidált árbevétele 8%-kal 32 818 millió Ft-ra bővült (2022: 30 264 millió Ft). A növekedésben meghatározó szerepe volt a befektetési szegmensnek, amely a Forest Hill lakásátadások

következtében 42% bővüléssel 4 831 millió Ft árbevétellel zárta az évet (2022: 3 403 millió Ft). A Csoport működési eredménye a gyenge olasz teljesítménynek köszönhetően 42%-kal mérséklődve 1 965 millió Ft-ot tett ki (2022: 3 436 millió Ft).

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

<b>Bevétel szegmensenként</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Változás %</b>
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	24 262 943	22 806 917	6%
Saját iroda szegmens bevételei	1 512 278	1 665 686	-9%
Franchise szegmens bevételei	2 247 582	2 427 339	-7%
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	378 163	332 942	14%
Befektetés szegmens bevételei	4 831 355	3 403 275	42%
Szegmensek egymással bonyolított forgalma	-414 010	-371 841	11%
<b>Végösszeg</b>	<b>32 818 311</b>	<b>30 264 318</b>	<b>8%</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója*

A Csoport pénzügyi termékközvetítési üzletágának bevételei 6%-kal bővültek. Az olaszországi tevékenységek összesen 401 milliárd Ft-tal járultak hozzá a Csoport által közvetített hitelvolumenhez (2022: 399 milliárd Ft), a Csoport összesen 736 milliárd Ft hitelvolument közvetített (2022: 730 milliárd Ft). Jelentősen fejlődtek a befektetések szegmens bevételei a MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt átadott lakásai következtében. A szegmens átbevétele rekord 2022. évi bevétel után további 42%-kal tudott bővülni és 4 831 millió Ft-ot tett ki (2022: 3 403 millió Ft). A saját irodás és franchise ingatlanközvetítés a 2023. év első negyedévi piaci mélypontnak köszönhetően összességében enyhe csökkenéssel zárta a 2023. évet.

A működési költségek 15%-kal emelkedtek a 2022-as üzleti évhez képest, összesen 31 256 millió Ft-ot tettek ki (2022: 27 233 millió Ft). A növekedést elsősorban az olaszországi Hgroup S.p.a. 2022. évközi konszolidációja (2022. április 1.), valamint a magas magyar .és lengyel infláció okozta.

A Csoport jelentős, 1 424 millió Ft pénzügyi eredmény ért el (2022: 64 millió Ft) köszönhetően a megemelkedett betéti kamatokon elért összesen 1 123 millió Ft kamatbevételnek (2022: 532 millió Ft) és a Hgroup S.p.a. felvásárlásához kapcsolódó earnout kötelezettségek ártértékelésének. A magas EUR kamatok miatt visszaeső hitelpiaci kereslet okán csökkenő olaszországi teljesítmény várhatóan alacsonyabb halasztott vételárfizetési kötelezettséget jelent a Csoport számára.

A Csoport 50%-os tulajdonában lévő, MyCity Residence ingatlanfejlesztés 2020-ban lezárult, a lakások átadása nagyrészt 2020. évet érintette. A projektég által elért eredményt „Részeseadás közös vezetésű vállalkozások eredményéből” soron mutatja ki a Cégcsoport, az év során 6 millió Ft-ot érve el (2022: 81 millió Ft). A Csoport a tulajdonszerzés 2022. január 13-i dátuma és a kontrollszerzés 2022. április 1. dátuma között szintén „Részeseadás közös vezetésű vállalkozások eredményéből” soron mutatta ki a Hgroup Spa 70%-os üzletrészére jutó 133 millió Ft-os eredményt a 2022. évben.

A Társaság az adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparüzési adó fizetési kötelezettségeit. A 2022-es üzleti évre a számított tényleges és halasztott adó együttes összege 671 millió Ft (2022: 776 millió Ft).

Össességében a Csoport adózott eredménye 2 712 millió Ft-ot tett ki (2022: 2 939 millió Ft). Az adózott eredményen belül -1 millió Ft nem ellenőrző részesedésekre jut (2022: 229 millió Ft).

### Tisztított core eredmény

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

2023-ban a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:

- Portfólió átértékelés eredménye: A Csoport félévente átértékelheti befektetési célú ingatlanjait azok piaci értékére, az értékelési különbözetet pedig eredményben ismeri el. Az átértékelések tükrözik ugyan az ingatlanpiaci tendenciákat, ugyanakkor a portfólió koncentrátsága miatt torzíthatják a core üzleti tevékenység megítélését.
- Tárgyi eszköz értékesítés eredménye: A Csoport ingatlanértékesítései nem tartoznak a menedzsment által core tevékenységnek tekintettek közé, így az alaptevékenység könnyebb megítélése érdekében korigálja annak eredményét.
- Korábbi évek adókorrekciója: Csoport 37 millió Ft adóráfordítást számolt el a 2023. évben a megelőző évre vonatkozóan.
- Realizza és Relabora EBITDA-ja: A ProfessioneCasa-val kötött megállapodás értelmében az olasz ingatlanközvetítő tevékenységeket (Realizza és Relabora) 2024. januártól átveszi a ProfessioneCasa, így a menedzsment megszűnő tevékenységnek tekinti.
- Hgroup impairment: A Csoport 182 millió Ft összegben számolt el értékvesztést az olasz leányvállalatokban az ügynöki hálózatnak adott többéves ösztönzői programok 2023. évet megelőző időszakokat érintő költségeire .
- 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	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Változás %</b>
EBITDA	3 159 633	4 450 452	-29%
(-) MyCity EBITDA	818 719	987 419	-17%
<b>Core EBITDA</b>	<b>2 340 914</b>	<b>3 463 033</b>	<b>-32%</b>
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0	26 116	-100%
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	101 057	71 118	42%
(-) Korábbi évek adókorrekciója	-37 347	0	
(-) Realizza és Relabora EBITDA-ja	-209 219	0	
(-) Hgroup impairment	-182 423	0	
(-) Akvizíciós költség	0	-125 924	-100%
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>327 932</b>	<b>28 690</b>	<b>1043%</b>
<b>Tisztított core EBITDA</b>	<b>2 668 846</b>	<b>3 491 723</b>	<b>-24%</b>

A Csoport tisztított core EBITDA-ja 24%-kal csökkenve 2 669 millió Ft-ot tett ki 2023. év egészében (2022: 3 492 millió Ft). A visszaesés meghatározó részben az olasz tevékenységhez köthető, amely 1 150 millió Ft-tal járult hozzá a Csoport EBITDA-jához (2022: 2 120 millió Ft).

A MyCity üzletág EBITDA-ja 819 millió Ft volt a 2023. évben (2022: 987 millió Ft).

### 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.
- 3) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára Credipass márkanev alatt Olaszországban, Magyarországon és Lengyelországban egyaránt.
- 4) A kapcsolódó szolgáltatások szegmens a lakóingatlankezelési-, energiatanúsítványokkal és értékbecsléssel kapcsolatos tevékenységet és az alapkezelési tevékenységet foglalja magában.
- 5) Az ingatlan befektetések szegmens a Társaság által tulajdonolt lakó és kereskedelmi célú ingatlanok hasznosítását végzi. Itt kapnak helyet a MyCity 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, holdingtevékenység hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését.

A Csoport mérleget és eredménykimutatást készít az üzleti szegmensekre. A Csoport finanszírozását (beleértve a pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi bevételeket) és a nyereségadót is a Csoportra vonatkozóan összevontan kezeli és nem osztja fel a működési szegmensekre. Ebből kifolyólag a szegmensek eredménykimutatása Üzemi eredmény szintjén értelmezhető.

A működési szegmensek közötti transzferárok a harmadik felekkel folytatott tranzakciókhoz hasonlóan, a szokásos piaci feltételek alapján történnek.

### 2023.

millió Ft	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingtatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált összesen
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>2 248</b>	<b>24 263</b>	<b>1 512</b>	<b>378</b>	<b>4 831</b>	<b>(414)</b>	<b>32 818</b>
Közvetlen költségek	(521)	(17 740)	(911)	(100)	(3 891)	237	(22 926)
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1 727</b>	<b>6 523</b>	<b>601</b>	<b>278</b>	<b>940</b>	<b>(177)</b>	<b>9 892</b>
Közvetett működési költségek	(1 569)	(4 438)	(532)	(250)	25	30	(6 734)
<b>EBITDA</b>	<b>158</b>	<b>2 085</b>	<b>69</b>	<b>28</b>	<b>965</b>	<b>(147)</b>	<b>3 158</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	(330)	(583)	(126)	(4)	(23)	(127)	(1 193)
<b>EBIT</b>	<b>(172)</b>	<b>1 502</b>	<b>(57)</b>	<b>24</b>	<b>942</b>	<b>(274)</b>	<b>1 965</b>
<b>Fedezeti hányad</b>	<b>77%</b>	<b>27%</b>	<b>40%</b>	<b>74%</b>	<b>19%</b>	<b>43%</b>	<b>30%</b>
<b>EBITDA margin</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>5%</b>	<b>7%</b>	<b>20%</b>	<b>36%</b>	<b>10%</b>
<b>EBIT margin</b>	<b>-8%</b>	<b>6%</b>	<b>-4%</b>	<b>6%</b>	<b>19%</b>	<b>66%</b>	<b>6%</b>

### 2022.

millió Ft	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingtatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált összesen
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>2 427</b>	<b>22 807</b>	<b>1 666</b>	<b>333</b>	<b>3 403</b>	<b>(372)</b>	<b>30 264</b>
Közvetlen költségek	(543)	(16 187)	(973)	(76)	(1 965)	199	(19 545)
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1 884</b>	<b>6 620</b>	<b>693</b>	<b>257</b>	<b>1 438</b>	<b>(173)</b>	<b>10 719</b>
Közvetett működési költségek	(1 465)	(3 623)	(634)	(196)	(329)	(22)	(6 269)
<b>EBITDA</b>	<b>419</b>	<b>2 997</b>	<b>59</b>	<b>61</b>	<b>1 109</b>	<b>(195)</b>	<b>4 450</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	(247)	(610)	(54)	(6)	(30)	(68)	(1 015)
<b>EBIT</b>	<b>172</b>	<b>2 387</b>	<b>5</b>	<b>55</b>	<b>1 079</b>	<b>(263)</b>	<b>3 435</b>
<b>Fedezeti hányad</b>	<b>78%</b>	<b>29%</b>	<b>42%</b>	<b>77%</b>	<b>42%</b>	<b>47%</b>	<b>35%</b>
<b>EBITDA margin</b>	<b>17%</b>	<b>13%</b>	<b>4%</b>	<b>18%</b>	<b>33%</b>	<b>52%</b>	<b>15%</b>
<b>EBIT margin</b>	<b>7%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>17%</b>	<b>32%</b>	<b>71%</b>	<b>11%</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója*

A Csoport a 2023. üzleti évben az árbevétel növekedése ellenére csökkenő bruttó fedezetet és EBITDA-szintű eredményt ért el köszönhetően annak, hogy átalakult a földrajzi mix és az alacsonyabb eredményhányadú lengyel piacon indult meg hamarabb a nagymértékű fellendülés.

A franchise szegmens árbevétele 7%-kal csökkent a még gyengén teljesítő magyar piac következtében, ahol éves szinten 18%-kal csökkent a hálózati jutalékbevételek. A voumenében kisebb lengyel

tevékenység 23%-os növekedése nem tudta kompenzálni a kieső magyar bevételeket. Ennek, valamint a magas infláció miatt emelkedő működési költségeknek a következtében a szegmens eredményességi mutatói is romlottak.

A pénzügyi termékközvetítés bevételei 6%-kal emelkedtek 2023-ban. A magasabb eredménytartalmú olaszországi tevékenységek a 2.1. pontban bemutatott piaci visszaesése következtében 2023. évben 12 hónap alatt közvetítettek nagyságrendileg annyi hitelt, mind 2022. évben április-december hónapok között (az olaszországi leányvállalatokat 2022. április 1-től konszolidálja a Csoport), így a működési költségek teljes éves konszolidációja 13%-ról 9%-ra rontotta az EBITDA marzsot.

A saját iroda ingatlanközvetítő szegmens árbevétele 9%-ot mérséklődött 2023-ban a magyarországi volumenek 30%-os csökkenése miatt, amit a lengyel 19%-os növekedés nem tudott kompenzálni. 2023. utolsó negyedében a saját irodák lengyel hálózati jutalékbevétele meghaladta a magyar irodákét.

Kimagaslóan teljesített a befektetések szegmens a MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt átadott lakásai következtében. A szegmens árbevétele 42%-kal bővülve 4 831 millió Ft-ot tett ki (2022: 3 403 millió Ft), EBITDA marzsa pedig 20%-ot.

A Csoport konszolidált EBITDA-ja az összehasonlító időszak 4 450 millió Ft-ról az idei év végére 3 160 millió Ft-ra mérséklődött.

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

<i>Adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>		
Magyarország	8 271 422	7 706 030
Olaszország	16 955 136	15 569 015
Lengyelország	7 364 839	6 620 557
Csehország	226 914	368 716
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>32 818 311</b>	<b>30 264 318</b>
<b>EBITDA</b>		
Magyarország	1 644 120	2 333 020
Olaszország	1 149 700	2 119 816
Lengyelország	383 302	17 907
Csehország	(17 489)	(20 291)
<b>EBITDA összesen</b>	<b>3 159 633</b>	<b>4 450 452</b>
<b>Működési eredmény</b>		
Magyarország	1 280 317	2 104 321
Olaszország	489 915	1 403 877
Lengyelország	228 600	(51 575)
Csehország	(33 523)	(20 291)
<b>Működési eredmény összesen</b>	<b>1 965 309</b>	<b>3 436 332</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója*

A Hgroup S.p.A. 2022. évi felvásárlásával átalakult a Cégcsoport földrajzi összetétele és árbevételének több, mint fele, az EBITDA harmada Olaszországból származott 2023. évben. Az olasz leányvállalatokat 2022. április 1-től konszolidálja a Csoport, így a 2022. évi adatok kilenczavi törtidőszaki teljesítményt mutatnak. Az árbevétel 2023. évi 9%-os növekedése ennek fényében csökkenésnek tekintendő. Az olasz EBITDA 46%-os csökkenését a bevételek csökkenése okozta.

Magyarországon az éves árbevétel 7%-kal emelkedett, az EBITDA 30%-kal mérséklődött 2022. évhez képest. A Forest Hill lakások folytatódó átadása mellett az évet mélyponton kezdő, de folyamatosan fejlődő ingatlan-, és hitelpiac nyomás alatt tartotta a bevételt, míg a működési költségek infláció hatására emelkedtek..

A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele év/év alapon 11%-kal emelkedett, EBITDA-ja 383 millió Ft-ra, működési eredménye 229 millió Ft-ra ugrott a volumenek rendkívüli lendületű évközi felfutása miatt.

#### **Különbségek 2023. 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 2023. üzleti évre vonatkozóan a Cégcsoport auditált éves EBITDA-ja 2,6 millió Ft-tal meghaladja, míg adózott eredménye 12,0 millió Ft-tal elmarad a 2023. IV. negyedéves jelentésben szereplő értékektől.

<i>millió Ft-ban</i>	<b>Negyedéves jelentés</b>	<b>Éves beszámoló</b>	<b>Eltérés</b>
EBITDA 2023	3 157,0	3 159,6	2,6
Adózott eredmény 2023	2 717,4	2 705,4	-12,0



### 3.2 Eszközök

adatok e Ft-ban

<b>ESZKÖZÖK</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Éven túli eszközök</b>		
Immateriális eszközök	5 983 411	6 666 133
Eszközhasználati jog	1 483 816	1 540 929
Befektetési célú ingatlanok	0	982 500
Ingatlanok	1 627 272	1 787 050
Gépek és berendezések	152 970	187 097
Goodwill	5 529 914	5 662 784
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	118 122	101 127
Pénzügyi eszközök	113 052	110 602
Halasztott adókövetelések	936 827	910 475
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>15 945 384</b>	<b>17 948 697</b>
<b>Forgóeszközök</b>		
Készletek	2 278 405	6 059 075
Vevőkövetelések	3 311 757	3 229 765
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	329 261	25 345
Egyéb követelések	1 686 137	1 665 048
Tényleges jövedelemadó követelések	270 675	192 168
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	8 292 649	10 646 364
Elkülönített pénzeszközök	500	92 550
Aktív időbeli elhatárolások	855 278	911 205
Értékesítésre tartott eszközök	527 400	402 421
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>17 552 062</b>	<b>23 223 941</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>33 497 446</b>	<b>41 172 638</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója*

A mérlegfőösszeg 18,6%-kal csökkent 2022. december 31-hez képest a befektetési ingatlanportfólió és a Forest Hill lakópark lakásainak készletről történő értékesítési, valamint rekord mértékű osztalékfizetés következtében.

### 3.3 Források

adatok eFt-ban

<b>FORRÁSOK</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Saját tőke</b>		
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	(160 147)	(370 862)
Tőketartalék	1 562 273	1 564 066
Átváltási tartalék	244 817	504 502
Eredménytartalék	3 417 152	3 205 707
<b>Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen</b>	<b>5 236 084</b>	<b>5 075 402</b>
Nem ellenőrző részesedések	231 475	175 508
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>5 467 559</b>	<b>5 250 910</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		
Hosszú lejáratú hitelek	904 732	1 404 027
Céltartalékok várható kötelezettségekre	91 784	80 035
Halasztott adó kötelezettségek	1 450 894	1 683 651
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	4 860 165	9 139 098
Tartozások kötvénykibocsátásból	13 033 923	13 059 828
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	1 272 781	1 470 175
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>21 614 279</b>	<b>26 836 814</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	90 397	357 048
Szállítói kötelezettségek	3 578 720	3 106 913
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	58 658	143 845
Egyéb kötelezettségek	1 021 169	4 225 653
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	440 467	292 382
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	456 446	194 460
Passzív időbeli elhatárolások	769 751	731 777
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	0	32 836
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>6 415 608</b>	<b>9 084 914</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>33 497 446</b>	<b>41 172 638</b>

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

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

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbbségi 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.

A Csoport mérlegének forrásoldala a Forest Hill lakópark egyéb kötelezettségek között nyilvántartott foglalóinak és előlegeinek lakásátadások kapcsán való beszámítása, valamint a Hgroup S.p.A. felvásárlás kapcsán egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek soron nyilvántartott earnout és opciós kifizetések várható értékének csökkenése miatt mérséklődött 2022. december 31-hez képest.

### 3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	3 382 927	3 715 166
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	0	968
Adózás előtti eredmény	3 382 927	3 716 134
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>		
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	582 874	1 014 120
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	611 450	57 954
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	14 882	16 945
Befektetési célú ingatlanok valós értékének csökkenése	0	16 500
Befektetési célú ingatlanok valós értékének növekedése	0	(26 116)
Nettó árfolyamkülönbözet	578 504	(283 991)
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	(101 057)	(71 118)
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása	(1 007 122)	
Pénzügyi bevételek	(1 510 013)	(803 489)
Pénzügyi költségek	1 093 179	739 094
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	6 339	(214 439)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	(11 749)	(48 777)
<b>Működő tőke változásai</b>		
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	(688 871)	2 410 035
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	3 780 670	1 359 795
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	(2 779 890)	1 550 360
	3 952 123	9 433 007
Kapott kamatok	1 122 581	485 018
Kifizetett kamatok	(731 816)	(479 166)
Fizetett jövedelemadó	(837 860)	(1 006 956)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>3 505 028</b>	<b>8 431 903</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	801 500	703 850
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(22 277)	(193 185)
Befektetési célú ingatlanok vásárlása	0	0
Pénzügyi eszközök vásárlása	(2 450)	(12 882)
Közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	91 500	194 500
Fejlesztési kiadások	(177 225)	
Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve	0	(2 816 389)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>691 048</b>	<b>(2 124 105)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	259 426	155 612
Saját részvények vásárlása	(71 100)	(388 941)
Nem ellenőrző részesedések megszerzése	(1 127 101)	(123 356)
Halasztott vételár fizetése	(241 665)	0
Lízingkötelezettségek tőkerészének kifizetése	(502 717)	(236 731)
Hitelfelvételből származó bevétel	0	5 914 000
Hitelek visszafizetése	(765 946)	(5 169 202)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(3 836 900)	(1 171 987)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(6 286 003)</b>	<b>(1 020 605)</b>
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	(2 089 927)	5 287 192
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	10 646 364	5 226 528
Árfolyam átváltási különbözözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	(263 788)	132 644
<b>Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén</b>	<b>8 292 649</b>	<b>10 646 364</b>

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

A Csoport működési cash flowja 3 505 millió HUF-t tett ki 2023. évben (2022: 8 432 millió Ft), amit jelentősen növeltek a Forest Hill projekt készlet soron kimutatott átadott lakásai.

A Cégcsoport 802 millió Ft-ra tett szert tárgyi eszközök értékesítéséből (2022: 704 millió Ft) és 92 millió Ft-ra közös vezetésű vállalkozástól kapott osztalékból (2022: 195 millió Ft).

A Hgroup S.p.A. felvásárláshoz kapcsolódóan 242 millió Ft halasztott vételárat fizetett meg a Csoport és további 1 127 millió Ft-ot fordított nem-ellenőrző részesedések megszerzésére Olaszországban. 2022. évben a Hgroup S.p.A. és leányvállalatai irányító részesedésének megszerzésére fordított összeg 2 816 millió Ft-ot tett ki.

A Csoport 2022. évben 5 169 millió Ft összegben fizetett vissza projekthiteleket és egyéb kölcsönöket, valamint összesen 5 914 millió Ft-ot vont be NKP kötvénykibocsátás révén 2022. januárjában akvizíciók finanszírozására. Fizetett kamatok 732 millió Ft-ot tettek ki (2022: 479 millió Ft), kamatbevétele 1 123 millió Ft volt 2023-ban (2022: 485 millió Ft).

A Csoport összesen 3 837 millió Ft osztalékot fizetett ki részvényeseinek 2023. során (2022: 1 172 millió Ft).

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 2022. év végi 10 646 millió forintról 8 292 millió Ft-ra mérséklődött. Ezen összegen felül további 500 ezer forint felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
<b>Konszolidációba bevont társaság</b>	<b>Bankszámlaegyenleg</b>	
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
<b>Összesen:</b>	<b>500 eFt</b>	

A Csoport a magyarországi és olaszországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló belső csoportfinanszírozást tesz lehetővé. A cash-pool rendszer mögött, a napi működés szempontjából megfelelő összegű általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti többletfinanszírozási igény kielégítésére. A cash pool hitelkeret Magyarországon 100 millió Ft, Olaszországban 1,56 millió EUR.

### 3.5 Konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>	<b>171 989</b>	<b>(243 406)</b>	<b>1 544 146</b>	<b>5 400 252</b>	<b>112 494</b>	<b>6 985 475</b>	<b>(64 013)</b>	<b>6 921 462</b>
Adózott eredmény				2 710 837		2 710 837	229 274	2 940 111
Egyéb átfogó jövedelem					392 008	392 008	121 549	513 557
Teljes átfogó jövedelem				2 710 837	392 008	3 102 845	350 823	3 453 668
Akvízió			0	(3 729 682)		(3 729 682)	(111 302)	(3 840 984)
Osztalék				(1 175 700)		(1 175 700)		(1 175 700)
Saját részvény vásárlás		(127 456)				(127 456)		(127 456)
MRP és vezetői részvényprogram			19 920			19 920		19 920
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>171 989</b>	<b>(370 862)</b>	<b>1 564 066</b>	<b>3 205 707</b>	<b>504 502</b>	<b>5 075 402</b>	<b>175 508</b>	<b>5 250 910</b>
Adózott eredmény				2 706 363		2 706 363	(967)	2 705 396
Egyéb átfogó jövedelem					(259 685)	(259 685)	(9 926)	(269 611)
Teljes átfogó jövedelem				2 706 363	(259 685)	2 446 678	(10 893)	2 435 785
Akvízió			0	1 341 982		1 341 982	66 860	1 408 842
Osztalék				(3 836 900)		(3 836 900)		(3 836 900)
Saját részvény vásárlás		210 715				210 715		210 715
MRP és vezetői részvényprogram			(1 793)			(1 793)		(1 793)
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>171 989</b>	<b>(160 147)</b>	<b>1 562 273</b>	<b>3 417 152</b>	<b>244 817</b>	<b>5 236 084</b>	<b>231 475</b>	<b>5 467 559</b>

Forrás: a Csoport IFRS szerinti auditált Éves Beszámolója

#### 4. A Csoport 2024. évre vonatkozó tervei

A Csoport Igazgatósága 2024 évre vonatkozó Vezetőségei előrejelzést tett közzé 2023. február 28-án:

	2024 EBITDA sáv, mFt		2024 Adózott eredmény sáv, mFt	
Olaszország	2 520	2 730	1 340	1 490
Magyarország	970	1 240	340	580
Lengyelország	390	560	130	270
Csehország	-15	20	-40	0
<b>Tisztított core összesen</b>	<b>3 865</b>	<b>4 550</b>	<b>1 770</b>	<b>2 340</b>
<b>Tisztított core 2023</b>	<b>2 683</b>		<b>1 960</b>	

	Free cash flow
<b>MyCity ingatlanfejlesztés, Magyarország</b>	3,0 milliárd Ft 2024 során

A Csoport folytatja a befektetési ingatlanportfóliójának értékesítését profiltisztítás jegyében. E portfólió piaci értéke 530 millió Ft volt 2023. december 31-én (eladásra tartott eszközökkel együtt). A Csoport szintén értékesíteni tervezi jelenleg saját használatában lévő központi irodaházát 2023. során, amelynek könyv szerinti értéke 220 millió Ft. A menedzsment döntött arról, hogy bérelt irodaházba fogja költöztetni a központi csapatot. Az ingatlan piaci értéke 1,0 milliárd Ft-ra tehető, így további 780 millió Ft nem-core eredményt vár a Csoport az értékesítésből. A teljes ingatlanportfólió értékesítéséből 1,5 milliárd Ft cash flow-t vár a Csoport.

A Forest Hill ingatlanfejlesztési projekt 2023. évben 4,7 milliárd Ft árbevételt, 810 millió Ft EBITDA-t, 584 millió Ft adózott eredményt és 1,3 milliárd Ft cash flow-t generált a Cégcsoport számára. A fennmaradó teljes cash flow 3,0 milliárd Ft, amelyből 1,5 milliárd Ft folyamatban lévő tranzakció figyelembe vételre került a Csoport igazgatósága által a 2023. évi osztalékjavaslatban. A fennmaradó 1,5 milliárd Ft befolyására 2024. során számít a Csoport.

A Forest Hill projektből és a befektetési ingatlanportfólió teljes értékesítéséből várt további összesen 3,0 milliárd Ft cash flow-t az Igazgatóság osztalékfizetésre vagy akvizíciókra kívánja fordítani a jövőben.

#### Kiegészítések

Jelen vezetőségi előrejelzés országonként nagyon eltérő piaci környezetben készült.

A Csoport piaci előtt a legnagyobb kihívás, hogy milyen sebességgel és mértékben fognak csökkenni a hitelkamatok és a magas infláció utáni időszakban milyen mértékben tud visszatérni a kereslet az ingatlanpiacra. A Csoport földrajzi jelenléte jelentősen diverzifikálódott az elmúlt években, e hatásokra való érzékenység országonként eltérő lehet, együttes hatása csökkenhet:

- Olaszország: A hitelkihelyezések 2022-ben 23%-kal, 2023. évben további 24%-kal csökkentek az év során még emelkedő pályán lévő kamatszinteknek köszönhetően. Pozitív piaci korrekció a kamatszintek 2024. során meginduló mérséklődése hozhat. A Csoport piaci lehetőségeit a

teljes piachoz képest javítja a brókeri részarányok növekedése, valamint meghatározza a 2024. évi növekedést a Professionecasa ingatlanközvetítő hálózattal megkezdett együttműködés. Az együttműködés keretében exkluzív együttműködés kezdődött a két társaság között, így a hitelvolumenek növekedése mellett a Csoport megszűnteti jelenleg veszteséges ingatlanközvetítői tevékenységét.

- Magyarország: Magyarországon 2023. során folyamatosan növekvő trend jellemezte a lakáshitelek folyósítását a 2023. februári piaci mélypontot követően. A 2023. decemberi jelzálogfolyósítások 91%-kal haladták meg a februári értékeket. Az infláció lassulásával a hitelkamatok fokozatos mérséklődése és a hitelezés növekedése várható 2024 során is, amely lendületet adhat a 2024. évet erősen kezdő, de fokozatosan erősödő ingatlanpiacnak. A Csoport core EBITDA szinten bővülést tervez 2024-ben, ugyanakkor csökkenő kamatszintek miatt lényegesen alacsonyabb hozammal számol szabad pénzeszközeire.
- Lengyelország: A lengyelországi hitelezés jelenleg rekord havi szinteken teljesít, a csökkenő kamatok mellett államilag megtámogatott hitelkonstrukciók által is fűtve. Az első negyedévben még magas hitelfolyósítási számok várhatók a 2023. év végén megigényelt támogatott hiteleknek köszönhetően. A programra szánt keret időközben elfogyott és az új lengyel kormány tervezi új program indítását, de annak időzítése és tartalma bizonytalan, így nagyfokú bizonytalanság övezi a lengyel ingatlan-, és hitelpiacokat jelenleg.

## **5. 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 217-ről 204 főre mérséklődött. Lengyelországban 18,7 fővel csökkent a statisztikai létszám a hitelközvetítő ügynökök jogi státuszánk változása miatt. A magyar munkavállalók száma átlagosan 7,7 fővel gyarapodott egy új értékesítési csatorna létrehozása végett. A Társaság hangsúlyt fektet a munkakörök munkavállalók képessége és képzettsége alapján történő diverzifikált betöltésére.



## 6. 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 2023. december 31.-én

Részvényfajta	Részvény-osztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34 387 870 db	332 785 db	5 Ft	171 939 350 Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbiséget biztosító	„B”	1 000 db	0 db	50 Ft	50 000 Ft
<b>Alaptőke nagysága:</b>						<b>171 989 350 Ft</b>

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	1 663 925 db	332 785 db
„B”	1 000 db	50	50 000 db	0 db	0 db
<b>Összesen</b>	<b>34 388 870 db</b>	-	<b>171 989 350 db</b>	<b>1 663 925 db</b>	<b>332 785 db</b>

**7. 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 részvényeseket<sup>4</sup>, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Gay Dymshiz	13 472 333	39,18%
Doron Dymshiz	13 472 338	39,18%
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt.	2 832 865	8,24%
<b>Alaptőke összesen</b>	<b>34 388 870</b>	<b>100,00%</b>

<sup>4</sup> 2023. december 31-i állapotra vonatkozóan

## 8. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Összesen
Tulajdonában álló törzsrészvények száma 2023. december 31-én (db)		416 215	416 215
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	
	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 Dymschiz	Máté Ferenc	Schilling Dániel	Fülöp Krisztián	Varga Anikó	dr Szabadházy András	Összesen
Tulajdonában álló osztaléksőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	438	225	138	88	70	41	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 Dymschiz-nek vagy Doron Dymschiz-nek határozatlan időtartamra*

## 9. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

### Igazgatóság

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

A Társaság Igazgatóságának tagjai 2023. december 31-én:

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

### Felügyelőbizottság

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

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

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai 2023. december 31-én:

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

### Audit Bizottság

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

A Társaság Audit Bizottságának tagjai 2023. december 31-én:

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

Az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjainak a társaság értékpapírjaiban fennálló közvetett részesedése 2023. december 31-én:

<i>darab</i>	<b>"A" Törzsrésztvények</b>	<b>"B" Dolgozói résztvények</b>
<b><i>Igazgatósági tagok</i></b>		
Dymschiz Gay	13 472 771	438
Dymschiz Doron	13 472 338	0
Máté Ferenc	416 440	225
Schilling Dániel	93 684	138
dr. Nagy Jenő	0	0
<b>Igazgatósági tagok összesen</b>	<b>27 455 233</b>	<b>801</b>
<b><i>Felügyelőbizottsági tagok</i></b>		
Redling Károly	0	0
Martin-Hajdu György	0	0
Nagy Kálmán	0	0
<b>Felügyelőbizottsági tagok összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Egyéb nyilatkozatok

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Különleges irányítási jogokat megtestesítő kibocsátott részesedések birtokosai és e jogok bemutatása</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bármely munkavállalói részvényesi rendszer által előírt irányítási mechanizmus, amelyben az irányítási jogokat nem közvetlenül a munkavállalók gyakorolják.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>• A vezető tisztségviselők kinevezésére és elmozdítására, valamint az alapszabály módosítására vonatkozó szabályok</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• A vezető tisztségviselők hatásköre, különösen a részvénykibocsátásra és -visszavásárlásra vonatkozó jogkörük</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li></ul>

## 10. 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 Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Felügyelő Bizottság és az Audit Bizottság látja el.

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

### Tőkemenedzsment

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

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 18-20. és 22-23. pontjai adnak részletes tájékoztatást. A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.4.2.1. és 26. pontok mutatják be.

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

	2023.12.31	2022.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	5 467 559	5 250 910
<b>Saját tőke/Jegyzett tőke aránya</b>	<b>3179%</b>	<b>3053%</b>

A Csoport kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (kiegészítő melléklet 23. pont). A Csoport - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a kötvényeket a lejárat előtt visszaváltani ha a kötvények hitelminősítése:



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

A Scope Ratings GmbH 2023. novemberében elvégezte a Társaság NKP program keretében kibocsátott kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeképpen megerősítésre került a kötvények minősítése BB- fokozaton, ami egy fokozattal jobb érték az MNB által elvárt minimumnál. A hitelminősítő ugyancsak megerősítette a Duna House Holding Nyrt., mint kibocsátó BB-/Stabil minősítését.

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 2023 során sem jelentős.

### Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2023. december 31. és 2022. december 31-én:

<b>Hitelezési kockázat</b>	<b>2023.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
Vevőkövetelések	3 311 757	3 229 765
Egyéb követelések	1 463 175	1 665 048
Pénzügyi eszközök	113 052	110 602
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	8 292 649	10 646 364
Elkülönített pénzeszközök	500	92 550
<b>Összesen</b>	<b>13 181 133</b>	<b>15 744 329</b>
<b>Elkülönített pénzeszközök</b>	<b>500</b>	<b>92 550</b>
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500
Pusztakúti 12. kft.	0	92 050

Az elkülönített pénzeszközök között 500 eFt az oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékaul szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a 15. jegyzetben mutattuk be.

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**  
**2023. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS**

A Cégcsoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei (ideértve az elkülönített pénzeszközöket is) az alábbi bankoknál vannak elhelyezve. A bankok minősítése legalább BBB-.

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
Raiffeisen Bank Zrt.	3 622 102	9 463 287
Takarékbank Zrt.	0	93 361
Magyar Bankholding Zrt.	891	0
Gránit Bank Zrt.	2 230 920	0
OTP Bank Nyrt.	1 097 213	0
Oberbank AG	3 179	0
PayPal Holdings, Inc	18	0
Bank Millennium SA	656 974	347 370
Société Générale	2 857	24 760
Banca Unicredit	496 512	673 789
BPER BANCA	32 193	0
Banca Monte dei Paschi	51 535	0
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	18 617	0
UBI BANK	66 940	124 608
<b>Bankszámlaegyenlegek összesen</b>	<b><u>8 279 951</u></b>	<b><u>10 727 175</u></b>

### 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. Devizakitetség az egyes bérelt ingatlanoknál felmerülő, euróban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	<u>2023.12.31</u>	<u>2022.12.31</u>
HUF	6 810 007	7 742 825
EUR	822 999	2 623 959
PLN	657 601	347 370
CZK	2 542	24 760
<b>Összesen</b>	<b><u>8 293 149</u></b>	<b><u>10 738 914</u></b>

### Likviditási kockázat

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

kockáztatná a Csoport hírnevét. 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.

A Csoport forrásainak lejáratát az alábbi táblázat foglalja össze:

A Csoport hiteleinek és kibocsátott kötvényeinek feltételeit a 22. és 23. pontok mutatják be.

**2023. december 31.**

	<b>1 évnél hamarabb</b>	<b>1 és 5 év között</b>	<b>5 éven túl</b>	<b>Összesen</b>
Kamatozó hitelek és kölcsönök	646 848	1 902 057	112 432	<b>2 661 338</b>
Kamatozó kötvények	468 000	6 913 200	8 098 800	<b>15 480 000</b>
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	410 968	4 669 586		<b>5 080 554</b>
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	278 567			<b>278 567</b>
Lízing kötelezettségek	440 467	965 938	306 843	<b>1 713 248</b>
Szállítói kötelezettségek	3 578 720			<b>3 578 720</b>
<b>Összesen</b>	<b>5 823 571</b>	<b>14 450 781</b>	<b>8 518 075</b>	<b>28 792 427</b>

**2022. december 31.**

	<b>1 évnél hamarabb</b>	<b>1 és 5 év között</b>	<b>5 éven túl</b>	<b>Összesen</b>
Kamatozó hitelek és kölcsönök	890 308	672 044	416 622	<b>1 978 973</b>
Kamatozó kötvények	468 000	4 472 400	11 403 600	<b>16 344 000</b>
Halasztott vételár és opciós kötelezettség	2 104 019	7 701 939	0	<b>9 805 957</b>
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek	263 854			<b>263 854</b>
Lízing kötelezettségek	330 712	1 559 999	0	<b>1 890 711</b>
Szállítói kötelezettségek	3 106 913			<b>3 106 913</b>
<b>Összesen</b>	<b>7 163 805</b>	<b>14 406 381</b>	<b>11 820 222</b>	<b>33 390 409</b>

**Piaci kockázat**

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

## **Ingtatlanfejlesztői kockázatok**

A Társaság az ingatlanfejlesztési tevékenységet jellemző, előbbiekben 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.

### **11. Mérlegzárást követő változások**

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

#### **Saját részvény vásárlás**

A Társaság Igazgatósága a Közgyűlés 2023. április 27-án meghozott döntése alapján 2023. december 31 és 2024. március 25. között összesen 28 471 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban. A Társaság saját részvény állománya 2024. március 25-én 361 256 darab volt.

### **12. Vállalatirányítási nyilatkozat**

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a [Budapesti Értéktőzsde weboldalán](#)<sup>5</sup> kerül közzétételre.

### **13. A Társaságk könyvvizsgálója**

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

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. által a Társaság részére nyújtott könyvvizsgálati szolgáltatások értéke 88 800 euró volt 2023. évben, amely magában foglalja a Duna House Holding Nyrt egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálati díját, de nem tartalmazza a leányvállalatok egyedi beszámolóinak könyvvizsgálati díját. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a Társaság részére.

---

<sup>5</sup> [https://bet.hu/oldalak/ceg\\_adatlap/\\$issuer/3433](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)

#### 14. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolókészítési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2023. 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, 2024. április 8.

**Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:**

---

**Doron Dymshiz**  
Igazgatósági tag

---

**Gay Dymshiz**  
Igazgatósági tag

---

**Máté Ferenc**  
Igazgatósági tag

---

**Dr. Nagy Jenő**  
Igazgatósági tag

---

**Schilling Dániel**  
Igazgatósági tag