

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2020. DECEMBER 31.

# DUNA HOUSE GROUP

## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	9
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	10
2.	Számviteli politika.....	12
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	12
2.1.1	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	12
2.1.2	Árbevétel .....	12
2.1.3	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	13
2.1.4	Értékvesztés.....	13
2.1.5	Immateriális javak .....	14
2.1.6	Készletek.....	14
2.1.7	Követelések .....	14
2.1.8	Pénzügyi instrumentumok .....	14
2.1.9	Céltartalékok .....	17
2.1.10	Jövedelemadók.....	17
2.1.11	Lízing.....	18
2.1.12	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	19
2.1.13	Mérlegen kívüli tételek.....	19
2.1.14	Visszavásárolt saját részvények.....	19
2.1.15	Osztalék .....	19
2.1.16	Pénzügyi műveletek eredménye .....	19
2.1.17	Állami támogatások.....	19
2.1.18	Részvényjuttatások, opciós programok .....	20
2.1.19	Elkülönített pénzeszközök.....	20
2.1.20	Fordulónap utáni események.....	20
2.2	A számviteli politika változásai .....	20
2.2.1	A Társaság által alkalmazott, 2020. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok: .....	21
2.2.2	A következő, 2020. január 1-én hatályba lépő szabványok, illetve szabvány módosítások hatása nem jelentős a Társaságra: .....	21
2.2.3	Az alábbi szabványok, módosítások és értelmezések várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Társaságra, amikor alkalmazásra kerülnek:.....	21
2.3	Bizonytalansági tényezők .....	22
2.3.1	Leányvállalatokban fennálló részesedések értékvesztése .....	22
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés.....	23
2.3.3	Értékcsökkenés .....	23
2.4	A Társaság leányvállalatai, közös vezetésű vállalkozásai, társult vállalkozásai.....	24
2.4.1	A Társaság leányvállalatainak, közös vezetésű vállalkozásainak, társult vállalkozásainak bemutatása.....	25
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések .....	29
4.	Immateriális javak .....	30
5.	Lízingek .....	31
6.	Befektetések leányvállalatban .....	32
7.	Halasztott adó követelések .....	32

---

8.	Készletek.....	33
9.	Vevőkövetelések.....	33
10.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben .....	33
11.	Egyéb követelések .....	34
12.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....	34
13.	Jegyzett tőke és eredménytartalék .....	34
14.	Saját részvények .....	35
15.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök .....	37
16.	Tartozások kötvénykibocsátásból .....	37
17.	Szállítói kötelezettségek .....	38
18.	Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben .....	38
19.	Egyéb kötelezettségek.....	39
20.	Árbevétel .....	39
21.	Egyéb működési bevételek.....	40
22.	Anyagköltségek.....	40
23.	Eladott áruk és szolgáltatások .....	40
24.	Igénybevett szolgáltatások .....	41
25.	Személyi jellegű ráfordítások .....	41
26.	Egyéb működési ráfordítások .....	42
27.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	42
28.	Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	42
29.	Jövedelemadó ráfordítás .....	43
30.	Kockázatkezelés.....	44
31.	Pénzügyi instrumentumok .....	48
32.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	49
33.	Mérlegfordulónap utáni események.....	49
34.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek.....	50
35.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	51

## Mérleg (Eszközök)

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális eszközök	4	816	1.325
Eszközhasználati jog	5	12.764	20.201
Ingatlanok	3	251	278
Gépek és berendezések	3	757	1.619
Befektetések leányvállalatban	6	1.909.054	1.924.014
Halasztott adókövetelések	7	4.070	3.825
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>1.927.712</b>	<b>1.951.262</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	8	1.788	1.231
Vevőkövetelések	9	404	220
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	10	5.386.065	3.987.881
Egyéb követelések	11	3.787	10.929
Tényleges jövedelemadó követelések		2.670	1.644
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	12	4.965.656	494.589
Elkülönített pénzeszköz	12	0	126.200
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>10.360.370</b>	<b>4.622.693</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>12.288.082</b>	<b>6.573.955</b>

A 9-51. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

## Mérleg (Források és saját tőke)

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	Melléklet	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	13	171.989	171.989
Tőketartalék	13	1.526.164	1.499.706
Visszavásárolt saját részvény	14	-193.614	-176.915
Eredménytartalék	13	3.052.161	2.105.491
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>4.556.700</b>	<b>3.600.271</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek	15	0	1.906.966
Tartozások kötvénykibocsátásból	16	6.944.849	
Lízingkötelezettségek	5	1.224	8.225
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>6.946.073</b>	<b>1.915.191</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	15	0	331.485
Szállítói kötelezettségek	17	14.132	15.612
Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	18	733.654	665.250
Egyéb kötelezettségek	19	26.563	33.480
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	5	10.960	12.666
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>785.309</b>	<b>1.058.493</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>12.288.082</b>	<b>6.573.955</b>

A 9-51. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

## Eredménykimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2020.01.01- 2020.12.31	2019.01.01- 2019.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	20	215.607	259.804
Egyéb működési bevétel	21	2.853	1.472
<b>Bevételek összesen</b>		<b>218.460</b>	<b>261.276</b>
Anyagköltségek	22	7.221	8.584
Eladott áruk és szolgáltatások	23	38.854	52.395
Igénybevett szolgáltatások	24	132.397	134.553
Személyi jellegű ráfordítások	25	100.811	111.217
Értékcsökkenés és amortizáció		1.770	3.575
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	5	11.544	12.531
Egyéb működési ráfordítások	26	15.776	4.161
<b>Működési költségek</b>		<b>308.373</b>	<b>327.017</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>-89.913</b>	<b>-65.741</b>
Pénzügyi bevételek	27	1.205.329	1.612.542
Pénzügyi ráfordítások	28	-105.101	-37.807
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>1.010.315</b>	<b>1.508.995</b>
Jövedelemadók	29	-3.146	-4.438
<b>Adózott eredmény</b>		<b>1.007.169</b>	<b>1.504.557</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>1.007.169</b>	<b>1.504.557</b>

A 9-51. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

**Saját tőke változás kimutatása**

	Melléklet	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2018. december 31-én</b>		<b>171.989</b>	<b>1.493.267</b>	<b>-117.000</b>	<b>1.546.039</b>	<b>3.094.295</b>
Osztalék					-945.104	-945.104
Saját részvény visszavásárlás				-59.915		-59.915
Munkavállalói részvényprogramok			6.438			6.438
Teljes átfogó jövedelem					1.504.557	1.504.557
<b>Egyenleg 2019. december 31-én</b>		<b>171.989</b>	<b>1.499.705</b>	<b>-176.915</b>	<b>2.105.492</b>	<b>3.600.271</b>
Osztalék	13				-60.500	-60.500
Saját részvény visszavásárlás	14			-16.699		-16.699
Munkavállalói részvényprogramok	13		26.459			26.459
Teljes átfogó jövedelem					1.007.169	1.007.169
<b>Egyenleg 2020. december 31-én</b>		<b>171.989</b>	<b>1.526.164</b>	<b>-193.614</b>	<b>3.052.161</b>	<b>4.556.700</b>

A 9-51. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

## Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2020.01.01- 2020.12.31	2019.01.01- 2019.12.31
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Adózott eredmény		1.007.169	1.504.557
Korrekciók:			
Pénzügyi eredmény		-1.100.228	-1.546.176
Járó osztalék finanszírozási tevékenységben kerül bemutatásra	29		
MRP elszámolt költsége	13	26.458	25.271
Tárgyévi értékcsökkenés és eszközhasználati jog értékcsökkenése	5	13.314	16.106
Befektetések értékvesztése	26	14.960	
Adófizetési kötelezettség	29	3.146	4.438
Működő tőke változásai			
Készletek változása	8	-557	0
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása (osztalékkövetelés nélkül)	9-11	-1.116.053	-829.092
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása (osztalék nélkül)	17, 18	75.315	-873.239
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	19	-6.917	3.394
Fizetett jövedelemadó	29	-3.391	-4.140
		<b>-1.086.784</b>	<b>-1.698.881</b>
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>			
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése és értékesítése)	3, 4	-372	-12.986
Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	6	0	128.500
		<b>-372</b>	<b>115.514</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>			
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	15	-2.238.451	1.937.327
Kötvénykibocsátás	16	6.889.368	
Tőkebefizetés		0	0
Eszközhasználati jog és lízingkötelzettség változása	5	-12.814	-11.841
Saját részvény vásárlás	14	-16.699	-59.915
Fizetett osztalék	13	-68.890	-927.058
Kapott osztalék	27	859.000	934.920
Kapott / (fizetett) kamat	27-28	93.903	46.176
		<b>5.505.417</b>	<b>1.919.609</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>			
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		4.418.261	336.242
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		494.589	158.347
Nem realizált árfolyamkülönbözlet a készpénz és készpénzjellegű tételeken		52.806	
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>		<b>4.965.656</b>	<b>494.589</b>

A 9-51. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei



---

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót tölt be. A cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 165 ponton, több mint 1400 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére. 2016. áprilisában került lezárásra az a tranzakció, amelynek során a legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő hálózat, a Metrohouse 100%-a a magyarországi Duna House Csoport tulajdonába került. A vásárlás időpontjában a lengyel hálózat 80 irodával és 600 értékesítővel működött, melyet a továbbiakban a Cégcsoport fejleszteni kíván. A Metrohouse Duna House Csoportba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 2016. szeptember 2-án 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o-ban és a Duna House Hypotéky s.r.o-ban, majd 2018. november 6-án megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, 2020. január 7-én pedig a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

A 2017. február 1-jén bejegyzett alaptőkeemelést követően a Duna House Holding Nyrt. legnagyobb részvényese a 39,68%-os tulajdoni hányaddal rendelkező Medasev Holding Kft. (1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., Cg.01-09-209753)

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2020. december 31-én	Tulajdoni hányad 2019. december 31-én
Medasev Holding Kft.	39.68%	39.68%
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	38.04%	38.04%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	6.69%	6.69%
Munkavállalók	1.72%	1.75%
Visszavásárolt saját részvény	1.48%	1.33%
Külső befektetők	12.39%	12.51%
<b>Összesen</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

A Duna House Csoport stratégiai célja, hogy kiterjessze szakértelmét a közép-európai régióra és nemzetközi szinten is meghatározó szereplővé váljon. Ennek a stratégiának a jegyében 2016 áprilisában felvásárolta a lengyel Metro House Csoportot, amely Lengyelország meghatározó ingatlanértékesítő franchise hálózatával rendelkezik. A Duna House Csoport a magyarországi tapasztalatokat felhasználva, a lengyel piaci sajátosságok figyelembevételével fokozatosan alakítja ki a Metro House franchise rendszer teljeskörű támogatási spektrumát. A következő években organikusan tovább kívánja építeni a lengyelországi és a 2016. szeptemberében akvizált csehországi tevékenységet, majd ezt követően új piacok felé vagy a már meglévő piacokon belüli további akvizíciókon keresztül, megfelelő célpontok felvásárlásával kívánja piaci jelenlétét erősíteni.

## 1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2021. március 26-án fogadta el. Az egyedi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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

---

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

*ii) A beszámoló készítésének alapja*

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2020. december 31-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

*iii) Az értékelés alapja*

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

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

### 2.1 A számviteli politika lényeges elemei

#### 2.1.1 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

A Társaság egyedi pénzügyi kimutatásainak prezentálási pénzneme a magyar forintban (HUF), az egyedi pénzügyi kimutatások magyar forintban 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 árfolyam-különbségeket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

#### 2.1.2 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg figyelembe véve a lenti megjegyzéseket. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra. A bevételek elszámolása az IFRS 15 (vevői szerződésekből származó bevételek) standarddal összhangban történik.

### 2.1.3 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.1.4 Értékvesztés

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

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

#### 2.1.5 Immateriális javak

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

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

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

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

#### 2.1.6 Készletek

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

#### 2.1.7 Követelések

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

#### 2.1.8 Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához a Társaság meghatározza, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a Társaság bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó eredménnyel szemben értékeli

---

valóan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni.

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

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

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

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

A követő értékelés az adott pénzügyi instrumentum besorolásán alapszik.

### **Amortizált bekerülési értéken történő értékelés**

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

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

---

### **Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt adósságinstrumentumok**

Az eszközt valós értéken kell értékelni. A kamatbevételt, értékvesztést és devizás árfolyamkülönbözeteket az eredményben kell elszámolni (hasonlóan az amortizált bekerülési értéken értékelt eszközökhöz). A valós érték változásokat az egyéb átfogó eredménnyel szemben kell elszámolni. Az eszköz kivezetésekor a korábban egyéb átfogó eredménnyel szemben elszámolt halmozott nyereséget vagy veszteséget át kell csoportosítani az eredménybe. Az eszköz átsorolása vagy kivezetése esetén, a korábban egyéb átfogó eredményben elszámolt, és tőkében halmozott valós érték változások átcsoportosítandók az eredménybe, úgy, hogy ennek pont olyan hatása legyen az eredményre mintha az eszköz amortizált bekerülési értéken lett volna értékelve a kezdeti megjelenítéstől.

### **Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt tőkebefektetések**

Az osztalékot csak akkor lehet megjeleníteni, ha: - ennek jogát megállapították, - valószínűleg osztalékkal kapcsolatosan gazdasági hasznok befolyának, összegét megbízhatóan lehet mérni. A járó osztalékot eredményben kell elszámolni, kivéve, ha az osztalék egyértelműen a befektetés költségeinek részleges megtérülését jelenti, mely esetben egyéb átfogó eredményben kell őket bemutatni.

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

### **Erdeménnyel szemben valós értéken értékelt**

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

### **Valós értéken történő értékelés**

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

### **A pénzügyi instrumentumok kivezetése**

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

Abban az esetben, ha a Társaság 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 Társaság 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.

#### 2.1.9 Céltartalékok

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

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

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

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

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

#### 2.1.10 Jövedelemadók

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

A Társaság folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

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

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

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

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

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

#### 2.1.11 Lízing

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

A Társaság konszolidációs körébe tartozó társaságok élnek az IFRS 16 COVID-19 járvány kapcsán hozott módosítása által felkínált egyszerűsítéssel a bérleti kedvezmények lízingelt eszközökre

---

gyakorolt hatásával kapcsolatban, ugyanakkor a Társaság által bérelt eszközöket illetően nem került sor kedvezmény igénybevételeire.

#### **2.1.12 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)**

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

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

#### **2.1.13 Mérlegen kívüli tételek**

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

#### **2.1.14 Visszavásárolt saját részvények**

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

#### **2.1.15 Osztalék**

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

#### **2.1.16 Pénzügyi műveletek eredménye**

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

#### **2.1.17 Állami támogatások**

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

#### **2.1.18 Részvényjuttatások, opciós programok**

A Társaság a cégcsoport bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. A juttatási programok részletes bemutatása a 14. mellékletben található. Ezek a juttatási programok tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetésként kerülnek elszámolásra.

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

#### **2.1.19 Elkülönített pénzeszközök**

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

#### **2.1.20 Fordulónap utáni események**

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

### **2.2 A számviteli politika változásai**

A Társaság a 2020. december 31-én hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

---

**2.2.1 A Társaság által alkalmazott, 2020. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok:**

COVID-19 kapcsán kapott bérleti díj kedvezmények - IFRS 16 standard módosítása (kibocsátva: 2020. május 28-án, hatályos a 2020. június 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosítást). A Társaság alkalmazza a standard módosítását, ugyanakkor bérelt eszközeire nem érvényesített kedvezményt a COVID-19 következtében.

**2.2.2 A következő, 2020. január 1-én hatályba lépő szabványok, illetve szabvány módosítások hatása nem jelentős a Társaságra:**

A pénzügyi beszámolás fogalmi keretelveivel kapcsolatos hivatkozások módosítása (kibocsátva: 2018. március 29-én, hatályos a 2020. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

Az üzlet definíciója – IFRS 3 standard módosítása (kibocsátva 2018. október 22-én, hatályos a 2020. január 1-én kezdődő üzleti évtől megvalósuló akvizíciókra, az EU befogadta a módosításokat).

A lényegesség definíciója – IAS 1 és IAS 8 standardok módosítása (kibocsátva: 2018. október 31-én, hatályos a 2020. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

Kamatláb benchmark referenciareform - Az IFRS 9, az IAS 39 és az IFRS 7 standardok módosítása (kibocsátva: 2019. szeptember 26-án, hatályos a 2020. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

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

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

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

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

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

---

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

A 2018-2020-as IFRS szabványok éves fejlesztése az IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41-hez kapcsolódóan (kibocsátva 2020. május 14-én, az EU befogadta a módosításokat).

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

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

### **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 az egyedi pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

#### **2.3.1 Leányvállalatokban fennálló részesedések értékvesztése**

A jelentős számviteli elvek 2.1.7. pontjában leírtaknak megfelelően a Társaság évente teszteli, hogy a leányvállalatokban, mint pénztermelő egységekben fennálló részesedések tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

### 2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

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

### 2.3.3 Értékcsökkenés

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

## 2.4 A Társaság leányvállalatai, közös vezetőségű vállalkozásai, társult vállalkozásai

### Leányvállalatként

		<b>2020</b>	<b>2019</b>
	címe:	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

### Közös vezetőségű vállalkozásként

		<b>2020. december</b>	<b>2019. december</b>
		<b>31.</b>	<b>31.</b>
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

A Társaság 2020. január 7-én 100%-os tulajdonrészt szerzett Alex T. Great Sp. z. o.o társaságban, így annak kizárólagos tulajdonosává vált. Az Alex T. Great Sp. z. o.o megszerzése a következő módon történt (adatok eFt-ban):



Az Alex T. Great Sp. z. o.o eszköz és kötelezettség-állomány egyenleg akvizíció időpontjában:  
(ezer forintban)

<b>Befektetés értéke</b>	<b>310,764</b>
<i>Megszerzett tulajdoni hányad</i>	<i>100%</i>
<b>Nettó eszközérték akvizíció napján</b>	<b>8,881</b>
Jegyzett tőke	3,984
Tőketartalék	4,897
Eredménytartalék	0
<b>Goodwill értéke</b>	<b>301,883</b>

A tranzakció vételára készpénzben került kiegyenlítésre. Az akvizíciót követően a működési hatékonyság fokozása érdekében az Alex T. Great Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2020. május 4-i hatállyal.

#### 2.4.1 A Társaság leányvállalatainak, közös vezetésű vállalkozásainak, társult vállalkozásainak bemutatása

##### 2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

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

##### 2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

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

##### 2.4.1.3 Hitelcentrum Kft.

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

---

kapcsolatos tanácsadást és a teljeskörű 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 érdekképviselő. A karbantartási és egyéb feladatokat a DH Csoport alvállalkozóknak szervezi ki.

#### 2.4.1.10 GDD Commercial Kft.

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

#### 2.4.1.11 SMART Ingatlan Kft.

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

#### 2.4.1.12 Home Line Center Kft.

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

#### 2.4.1.13 Impact Alapkezelő Zrt.

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

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

#### 2.4.1.14 MyCity Residential Development Kft. és projekt-társaságai

A MyCity két leányvállalattal és egy közös 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 Forest Hill Panoráma lakóparkok felépítése és értékesítése.

A Reviczky 6-10 Kft. projekt-társaság a Budapest, XVIII. kerületben, a Hengersor és a Reviczky utcák által határolt területen található 86 lakásos Reviczky Liget lakópark felépítésének és értékesítésének céljából került megalapításra 2016. január 20-án.

---

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

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

#### **2.4.1.15 Akadémia Plusz 2.0 Kft.**

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

#### **2.4.1.16 Duna House Szolgáltatóközpont Kft .**

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

#### **2.4.1.17 Lengyelországi leányvállalatok**

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

A Metrohouse Csoport holding szerepet betöltő vállalata a Metrohouse Franchise S.A, amelyben a Duna House Holding Nyrt. 2016. áprilisában 100%-os tulajdonrészt szerzett. A Metrohouse Csoport elsősorban Lengyelország nagyvárosaiban, többek között Varsóban, Krakkóban, Gdanskban és Lodz-ban működtet saját és franchise irodákat, amelyek az ingatlanközvetítési szolgáltatásokon túl pénzügyi termékközvetítéssel, elsősorban jelzáloghitelek közvetítésével is foglalkoznak.

A Metrohouse Franchise S.A. az akvizíció időpontjában négy, 100%-os tulajdonrészű leányvállalattal rendelkezett. A lengyelországi működés hatékonyságának fokozása érdekében 2017. december 20-án összeolvadt a saját tulajdonú ingatlanközvetítő irodákat működtető MH Poludnie Sp. z o.o, MH Warszawa Sp z. o.o és MH Usługi Wspolne S.A., jogutódjuk a Metrohouse S.A. zártkörű részvénytársaság lett.

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

### 2.4.1.18 Csehországi leányvállalatok

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

### 3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Összesen
<b>Bruttó érték</b>			
<b>2019. január 1-én</b>	<b>409</b>	<b>11.257</b>	<b>11.666</b>
Konszolidációs kör bővülése	-	-	-
Növekedés és átsorolás	-	794	794
Csökkenés és átsorolás	-	-	0
<b>2019. december 31-én</b>	<b>409</b>	<b>12.051</b>	<b>12.460</b>
Konszolidációs kör bővülése	-	-	-
Növekedés és átsorolás	-	371	371
Csökkenés és átsorolás	-	-869	-869
<b>2020. december 31-én</b>	<b>409</b>	<b>11.553</b>	<b>11.962</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>			
<b>2019. január 1-én</b>	<b>103</b>	<b>6.715</b>	<b>6.818</b>
Konszolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	28	3.717	3.745
Csökkenés	-	-	0
<b>2019. december 31-én</b>	<b>131</b>	<b>10.432</b>	<b>10.563</b>
Konszolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	27	1.233	1.260
Csökkenés	-	-869	-869
<b>2020. december 31-én</b>	<b>158</b>	<b>10.796</b>	<b>10.954</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>			
<b>2019. január 1-én</b>	<b>306</b>	<b>4.542</b>	<b>4.848</b>
<b>2019. december 31-én</b>	<b>278</b>	<b>1.619</b>	<b>1.897</b>
<b>2020. december 31-én</b>	<b>251</b>	<b>757</b>	<b>1.008</b>

#### 4. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2019. január 1-én</b>	<b>3.748</b>
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	531
Csökkenés és átsorolás	0
<b>2019. december 31-én</b>	<b>4.279</b>
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	0
Csökkenés és átsorolás	0
<b>2020. december 31-én</b>	<b>4.279</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>	
<b>2019. január 1-én</b>	<b>2.254</b>
Konzolidációs kör bővülése	-
Éves értékcsökkenési leírás	700
Csökkenés	-
<b>2019. december 31-én</b>	<b>2.954</b>
Konzolidációs kör bővülése	-
Éves értékcsökkenési leírás	509
Csökkenés	-
<b>2020. december 31-én</b>	<b>3.463</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2019. január 1-én</b>	<b>1.494</b>
<b>2019. december 31-én</b>	<b>1.325</b>
<b>2020. december 31-én</b>	<b>816</b>

## 5. Lízingek

	2020.12.31	2019.12.31
<b>Eszközhasználati jog</b>		
Ingatlanok		0
Gépek és berendezések	12.764	20.201
	<b>12.764</b>	<b>20.201</b>
<b>Lízing kötelezettség</b>		
1 éven belüli	10.960	12.666
1-5 év közötti	1.224	8.225
5 éven túli	0	0
	<b>12.184</b>	<b>20.891</b>
<b>Eszközhasználati jog értékcsökkenés</b>	-11.544	-12.531
<b>Kamatráfordítás</b>	-730	-1.023
	<b>-12.274</b>	<b>-13.554</b>
<b>IAS 17 szerinti bérleti díjak</b>	<b>13.544</b>	<b>12.864</b>
<b>IFRS 16 eredményhatása</b>	<b>1.270</b>	<b>-690</b>
<b>IFRS 16 Lízing cash flow-ra gyakorolt hatása</b>	<b>2020.12.31</b>	<b>2019.12.31</b>
Adózás előtti eredmény	1.270	-690
Értékcsökkenés	11.544	12.531
Kamatköltség	-730	-1.023
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>12.084</b>	<b>10.819</b>
Lízingkötelezettség törlesztése	-13.544	-12.864
Fizetett kamat	730	1.023
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>-12.814</b>	<b>-11.841</b>

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

## 6. Befektetések leányvállalatban

	2020 dec. 31.	2019 dec. 31.
Metro House Franchise S.A	863.464	863.464
MyCity Residential Development Kft.	302.040	302.040
Impact Asset Management Alapkezelő Zrt.	156.500	156.500
Home Line Center Kft.	252.000	252.000
GDD Commercial Kft.	219.500	219.500
REIF 2000 Kft.	42.600	42.600
Home Management Kft.	21.500	21.500
Hitelcentrum Kft.	14.650	14.650
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	13.800	13.800
Duna House Franchise s.r.o.	10.000	10.000
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	5.000	5.000
Duna House Franchise Kft.	5.000	5.000
Energetiai Tanusítvány Kft.	3.000	3.000
DH Projekt Kft.	0	3.000
Smart Ingatlan Kft.	0	3.000
Superior Real Estate Kft.	0	3.000
Duna House Szolgáltatóközpont Kft	0	2.960
Akadémia Plusz 2.0 Kft	0	3.000
<b>Befektetések leányvállalatban összesen:</b>	<b>1.909.054</b>	<b>1.924.014</b>

A Társaság öt leányvállalata negatív saját tőkével rendelkezett 2020. december 31-én, így óvatosságból leírásra került az alábbi leányvállalatokban eszközölt befektetés: DH Projekt Kft, Smart Ingatlan Kft, Superior Real Estate Kft, Duna House Szolgáltatóközpont Kft és Akadémia Plusz 2.0 Kft.

## 7. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Társaság az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Társaság. A felmerülő halasztott adót a Társaság 9% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközökkel és kötelezettségekkel összefüggő átmeneti különbségek tényleges adóhatása olyan időszakokban jelentkeznek majd, amikor a társasági nyereségadó kulcsa várhatóan 9% lesz.

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



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

**Halasztott adókövetelések**

	2020 dec. 31.	2019 dec. 31.
Veszteségelhatárolásból adódóan	4.070	3.825
<b>Összesen</b>	<b>4.070</b>	<b>3.825</b>

**8. Készletek**

	2020 dec. 31.	2019 dec. 31.
<b>Készletek összesen</b>	<b>1.788</b>	<b>1.231</b>

**9. Vevőkövetelések**

	2020 dec. 31.	2019 dec. 31.
<b>Vevőkövetelések összesen</b>	<b>404</b>	<b>220</b>

**10. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben**

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2020 dec. 31.	2019 dec. 31.
Leányoknak adott rövid lejáratú kölcsön és az azután járó kamat, vevőkövetelés, pótbefizetés	4.454.985	3.206.801
Leányvállalatokkal szembeni osztalékkövetelés	931.080	781.080
<b>Kapcsolt követelések összesen</b>	<b>5.386.065</b>	<b>3.987.881</b>

A kapcsolt követeléseket megtestesítő, leányvállalatoknak adott rövid lejáratú hitelek növekedése elsősorban a Társaság leányvállalatán, a Metrohouse Franchise S.A.-n keresztül megvalósult Alex T. Great felvásárlás és a MyCity Residential Development Kft-n keresztül megvalósuló lakóingatlan fejlesztések finanszírozásához adott kölcsönhöz köthető.

A kapcsolt felekkel bonyolított tranzakciók szokásos piaci feltételek mellett történtek.

## 11. Egyéb követelések

	2020 dec. 31.	2019 dec. 31.
Óvadék	2.433	7.298
Adott előlegek	968	3.217
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	11	39
Költségek aktív időbeli elhatárolása	375	375
<b>Egyéb követelések összesen:</b>	<b>3.787</b>	<b>10.929</b>

Az óvadékok sor a gépjárműlízing kapcsán a lízingbeadónak adott óvadékokból áll.

## 12. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2020 dec. 31.	2019 dec. 31.
Bankszámlaegyenleg	4.965.448	494.501
Pénztáregyenleg	208	88
<b>Pénzeszközök összesen</b>	<b>4.965.656</b>	<b>494.589</b>
<b>Elkülönített pénzeszközök</b>	<b>0</b>	<b>126.200</b>

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

## 13. Jegyzett tőke és eredménytartalék

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

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

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvcjékhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbbséget biztosító dolgozói részvcjék az ugyanazon év tekintetében, az IFRS

alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrésztvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

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

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

A Társaság Igazgatósága 2020. április 17-án a 102/2020. (IV. 20.) Kormányrendelet rendelkezéseinek megfelelően közgyűlési jogkörben határozott 60 500 eFt osztalék jóváhagyásáról. A fentieknek megfelelően a 2020. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg, azaz (60.500 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg a törzsrészvényesek számára nem került sok osztalékfizetésre.

<b>Osztalék levezetése</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Osztalék "A" sorozatú törzsrészvényre közgyűlési határozat alapján	0	-851.044
Osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényre közgyűlési határozat alapján	-60.500	-94.060
<b>Elhatározott osztalék összesen</b>	<b>-60.500</b>	<b>-945.104</b>
Levont SZJA	0	-6.479
<b>Elhatározott osztalék SZJA után</b>		<b>-938.625</b>
2. negyedév	0	-844.565
<b>Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrészvényekre</b>	<b>0</b>	<b>-844.565</b>
1. negyedév	-23.515	-11.948
2. negyedév	-15.125	-23.515
3. negyedév	-15.125	-23.515
4. negyedév	-15.125	-23.515
<b>Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényekre</b>	<b>-68.890</b>	<b>-82.493</b>
<b>Ténylegesen fizetett osztalék összesen</b>	<b>-68.890</b>	<b>-927.058</b>

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

#### **14. Saját részvények**

A Társaságnak szándékában áll, hogy saját részvényeiből a cégcsoport meghatározott 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.

#### **Munkavállalók 2019 program**

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

#### **Munkavállalók 2020 program**

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

#### **Munkavállalók 2021 program**

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

A 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben tartott Igazgatóság döntött összesen 1.500.000 db egyenként, 5,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzéséről, legalább 50,- Ft, de legfeljebb 600,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett.

<b>Saját részvények száma (db)</b>	<b><u>2020. december 31.</u></b>	<b><u>2019. december 31.</u></b>
<b>Időszak elején</b>	<b>455.240</b>	<b>312.000</b>
Részvényvásárlás	52.590	192.690
Vezetői opciós MRP keretében átadott	-	-
Munkavállalói MRP keretében átadott	-	-49.450
<b>Időszak végén</b>	<b><u>507.830</u></b>	<b><u>455.240</u></b>

#### **Eredményességi feltétel teljesülése**

A **Munkavállalók 2020** és a **Vezetői opciós Program 2019/2021** közös eredményességi feltétele, hogy a Társaság 2020. évi, MyCity Residential Development Kft, Pusztakúti 12. Kft, Reviczky 6-10. Kft, valamint Hunor utca 24 Ingatlanfejlesztő Kft. társaságok (együttesen MyCity csoport) adózott eredménye nélkül számított konszolidált adózott eredménye meghaladja a Társaság ugyanezen módon számított 2018. üzleti évre vonatkozó konszolidált adózott eredményét. Az MRP programok alapjául szolgáló eredményeket az alábbi táblázat foglalja össze, ami alapján az **eredményességi feltétel teljesült**.

	<b>2020.12.31</b>	<b>2018.12.31</b>
Konszolidált adózott eredmény	1.346.004	1.704.450
MyCity csoport adózott eredménye	-109.683	-535.761
<b>Korrigált eredmény</b>	<b>1.236.320</b>	<b>1.168.689</b>

## 15. Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

### Hosszú lejáratú hitelek

	<b>2020 dec. 31.</b>	<b>2019 dec. 31.</b>
Raiffeisen hitel	0	1.906.966
<b>Hosszú lejáratú hitelek összesen</b>	<b>0</b>	<b>1.906.966</b>

### Rövid lejáratú hitelek

	<b>2020 dec. 31.</b>	<b>2019 dec. 31.</b>
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	0	331.485
<b>Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök összesen:</b>	<b>0</b>	<b>331.485</b>

A Társaság 2020. évi kötvénykibocsátásból refinanszírozta a Raiffeisen Bank Zrt-től felvett bankhitelét.

## 16. Tartozások kötvénykibocsátásból

	<b>2020 dec. 31.</b>	<b>2019 dec. 31.</b>
Kötvénykibocsátás	6.889.368	-
Tőkésített kamat (effektív kamatláb módszerrel)	55.481	-
<b>Tartozások kötvénykibocsátásból</b>	<b>6.944.849</b>	<b>-</b>

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

A Társaság tárgyévben a kibocsátott kötvényekre 20.534 e Ft értékben aktivált hitelfelvételi költségeket (jogi, szervezői és forgalmazói díjak).

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

	Kamatfizetés	Tőketörlesztés	Összes Cash Flow
2021	-198.000	0	-198.000
2022	-198.000	0	-198.000
2023	-198.000	0	-198.000
2024	-198.000	0	-198.000
2025	-198.000	0	-198.000
2026	-198.000	-1.320.000	-1.518.000
2027	-158.400	-1.320.000	-1.478.400
2028	-118.800	-1.320.000	-1.438.800
2029	-79.200	-1.320.000	-1.399.200
2030	-39.600	-1.320.000	-1.359.600
<b>Összesen</b>	<b>-1.584.000</b>	<b>-6.600.000</b>	<b>-8.184.000</b>

## 17. Szállítói kötelezettségek

	2020 dec. 31.	2019 dec. 31.
Szállítók	14.132	15.612
<b>Szállítói kötelezettségek összesen</b>	<b>14.132</b>	<b>15.612</b>

## 18. Kötelezettségek kapcsoló felekkel szemben

A kapcsoló kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

2020	2019
------	------

	dec. 31.	dec. 31.
Leányvállalatoktól kapott kölcsön, kaució, egyéb	718.529	641.735
Dolgozói osztalékfizetési kötelezettség	15.125	23.515
<b>Kapcsolt kötelezettségek összesen</b>	<b>733.654</b>	<b>665.250</b>

A leányvállalatoktól kapott kölcsön a Csoport cash pool számlájának és végi egyenlegét tartalmazza.

A kapcsolt felekkel bonyolított tranzakciók szokásos piaci feltételek mellett történtek.

## 19. Egyéb kötelezettségek

	2020 dec. 31.	2019 dec. 31.
Egyéb adókötelezettségek	12.822	12.180
Jövedelemtartozás	4.440	3.353
Költségek passzív időbeli elhatárolása	9.272	17.192
Egyéb	29	755
<b>Egyéb kötelezettségek összesen</b>	<b>26.563</b>	<b>33.480</b>

A költségek passzív időbeli elhatárolása soron a Társaság egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálatával, a részvénykönyv vezetésével ill. az adott üzleti évre jóváhagyott, de a mérlegfordulónapig ki nem fizetett vezetői bónuszok összegével kapcsolatos költségeket mutatjuk ki.

## 20. Árbevétel

	2020.01.01 2020.12.31	2019.01.01 2019.12.31
Holding szolgáltatás bevétele	167.903	197.001
Iroda bérleti díj továbbszámlázás bevétele	33.531	32.381
Iroda közös költség továbbszámlázás bevétele	7.943	9.508
Parkoló bérleti díj továbbszámlázás bevétele	2.862	2.916
Egyéb továbbszámlázások bevétele	2.468	17.098
Egyéb számviteli szolgáltatás bevétele	900	900
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>215.607</b>	<b>259.804</b>

## 21. Egyéb működési bevételek

	2020.01.01 2020.12.31	2019.01.01.- 2019.12.31.
Biztosítói térítés	0	652
Egyéb bevételek	2.853	820
<b>Egyéb működési bevételek összesen</b>	<b>2.853</b>	<b>1.472</b>

## 22. Anyagköltségek

	2020.01.01 2020.12.31	2019.01.01.- 2019.12.31.
Közműdíjak	4.966	5.098
Karbantartási költségek	910	1.581
Irodaszerek	366	478
Üzemanyag	979	1.427
<b>Anyagköltségek összesen</b>	<b>7.221</b>	<b>8.584</b>

## 23. Eladott áruk és szolgáltatások

	2020.01.01 2020.12.31	2019.01.01.- 2019.12.31.
Irodabérleti díj továbbszámlázott költsége	34.142	32.381
Iroda parkolóbérlet továbbszámlázandó költsége	2.916	2.916
Egyéb továbbszámlázás költsége	1.796	17.098
<b>Eladott áruk és szolgáltatások összesen</b>	<b>38.854</b>	<b>52.395</b>



## 24. Igénybevett szolgáltatások

	2020.01.01 2020.12.31	2019.01.01.- 2019.12.31.
Szakmai szolgáltatási díjak	28.837	42.675
Tőzsdei jelenlét költségei	11.482	14.770
Irodaház bérleti díj	12.289	14.006
Ügyvédi díjak	12.898	13.504
Ingtalanhoz kapcsolódó egyéb költségek	11.805	10.739
Utazás, kiküldetés költsége	1.961	5.600
Oktatás, továbbképzés költsége	126	268
Gépkocsi bérleti díj	7.281	7.228
Egyéb bérleti díjak	7.315	7.451
Parkoló bérleti díj	2.419	2.671
Bankköltségek	10.679	4.961
IT üzemeltetés költsége	3.189	2.585
Egyéb igénybevett szolgáltatások	5.124	5.739
Biztosítási díjak	181	289
Hirdetési díjak	98	279
Szakmai lapok, előfizetések költsége	121	115
Fizetett illetékek	346	222
Kommunikációs költségek	1.394	1.451
Akvizíciós költségek	14.852	0
<b>Igénybevett szolgáltatások összesen</b>	<b>132.397</b>	<b>134.553</b>

A Társaság a tárgyév során kevesebb szolgáltatást vett igénybe tanácsadóktól, így a szakmai szolgáltatási díjak összege csökkent.

A Társaság Raiffeisen bankhitelének lejárat előtti törlesztése következtében 7,7 millió F bankköltsége merült fel.

Akvizíciós stratégiájának megvalósítása érdekében a Társaság több potenciális célponttal folytat tárgyalásokat. 2020. évben összesen 14,9 millió Ft-ot költött olyan tranzakciókkal kapcsolatos átvilágítási feladatokra, amelyek végül nem zárultak felvásárlással.

## 25. Személyi jellegű ráfordítások

	2020.01.01 2020.12.31	2019.01.01.- 2019.12.31.
Béreköltség	60.139	66.997
Járulékok	10.929	14.039
Egyéb személyi jellegű juttatások	3.285	4.910
MRP tárgyevi költsége	26.458	25.271
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen</b>	<b>100.811</b>	<b>111.217</b>
Átlagos statisztikai létszám	11	11

## 26. Egyéb működési ráfordítások

	<b>2020.01.01</b>	<b>2019.01.01.-</b>
	<b>2020.12.31</b>	<b>2019.12.31.</b>
Részesedések értékvesztése	14.960	0
Bírságok	118	39
Egyéb ráfordítások	698	4.122
<b>Egyéb működési ráfordítások összesen</b>	<b>15.776</b>	<b>4.161</b>

A Társaság öt leányvállalata negatív saját tőkével rendelkezett 2020. december 31-én, így óvatosságból leírásra került az alábbi leányvállalatokban eszközölt befektetés összesen 14,960 eFt összegben: DH Projekt Kft, Smart Ingatlan Kft, Superior Real Estate Kft, Duna House Szolgáltatóközpont Kft és Akadémia Plusz 2.0 Kft.

## 27. Pénzügyi műveletek bevételei

	<b>2020.01.01</b>	<b>2019.01.01.-</b>
	<b>2020.12.31</b>	<b>2019.12.31.</b>
Osztalékbevétel	1.009.000	1.500.000
Kapott kamatok	127.818	83.521
Árfolyamnyereség	68.511	29.021
<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>1.205.329</b>	<b>1.612.542</b>

Az árfolyamnyereség soron a Duna House Holding Nyrt. a Metrohouse Franchise S.A.-val és a Duna House Franchise s.r.o-val szemben devizában fennálló hitelkövetelésével, valamint a Társaság devizaállományán realizált/nem realizált árfolyamkülönbséget mutatjuk ki.

## 28. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<b>2020.01.01</b>	<b>2019.01.01.-</b>
	<b>2020.12.31</b>	<b>2019.12.31.</b>
Fizetett kamatok	89.396	37.345
Árfolyamvesztés	15.705	462
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen</b>	<b>105.101</b>	<b>37.807</b>

## 29. Jövedelemadó ráfordítás

	2020.01.01 2020.12.31	2019.01.01.- 2019.12.31.
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	0	163
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	3.391	3.977
Halasztott adó	-245	298
<b>Jövedelemadó ráfordítás összesen</b>	<b>3.146</b>	<b>4.438</b>

A halasztott adó kiszámításához használt társasági adó mértéke 9%.

Az eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók összevezetése:

	2020.01.01 2020.12.31	2019.01.01.- 2019.12.31.
Adózás előtti eredmény	1.010.315	1.508.995
Osztalékbevétel (-)	-1.009.000	-1.500.000
<b>Adóalap</b>	<b>1.315</b>	<b>8.995</b>
Aktuális adókulcs szerinti adófizetési kötelezettség 9%	118	810
Iparűzési adó	3.391	3.977
Halasztott adó visszafordult időbeli különbségen (elh. veszteség stb., tárgyi eszközök könyv szerinti ér.)	-363	-348
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b>3.146</b>	<b>4.438</b>

### 30. Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

#### Tőkemenedzsment

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

A Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 13-16. pontjai adnak részletes tájékoztatást.

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

A Társaság tőke kockázata 2020. során sem jelentős.

---

### Hitelezési kockázat

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

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

<b>Hitelezési kockázat</b>	<b>2020 dec. 31.</b>	<b>2019 dec. 31.</b>
Vevőkövetelések	404	220
Egyéb követelések	3.787	10.929
Pénzügyi eszközök	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	4.965.656	494.589
<b>Összesen</b>	<b>4.969.847</b>	<b>505.738</b>

### **Likviditási kockázat**

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

A Társaság a kiegészítő melléklet 15. és 16. pontokban mutatja be részletesen hitel és kölcsön-jellegű kötelezettségeinek lejárat szerkezetét.

### **Piaci kockázat**

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Társaság eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitétségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett. Mivel a Társaság holdingtársaság, a piaci kockázati kitétsége megegyezik leányvállalatai piaci kockázati kitétségeinek összegével.

### **Érzékenységi elemzés**

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

Tényleges kamatokkal	2020.01.01.- 2020.12.31	2019.01.01.- 2019.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	971.893	1.462.819
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	38.422	46.176
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.010.315</b>	<b>1.508.995</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	971.893	1.462.819
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	38.806	46.638
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.010.699</b>	<b>1.509.457</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>384</b>	<b>462</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,038%</b>	<b>0,031%</b>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	971.893	1.462.819
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	40.343	48.485
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.012.236</b>	<b>1.511.304</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>1.921</b>	<b>2.309</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,190%</b>	<b>0,153%</b>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	971.893	1.462.819
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	42.264	50.794
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.014.157</b>	<b>1.513.612</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>3.842</b>	<b>4.618</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>0,379%</b>	<b>0,305%</b>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	971.893	1.462.819
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	38.038	45.714
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.009.931</b>	<b>1.508.533</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-384</b>	<b>-462</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-0,038%</b>	<b>-0,031%</b>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	971.893	1.462.819
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	36.501	43.867
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.008.394</b>	<b>1.506.686</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-1.921</b>	<b>-2.309</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-0,191%</b>	<b>-0,153%</b>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	971.893	1.462.819
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	34.580	41.558
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1.006.473</b>	<b>1.504.377</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása</b>	<b>-3.842</b>	<b>-4.618</b>
<b>Adózás előtti eredmény változása (%)</b>	<b>-0,382%</b>	<b>-0,307%</b>

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

Árfolyamkockázata a Társaságnak korlátozott, mivel mindhárom országban elsődlegesen az adott ország devizájában értékesít és végzi a beszerzéseit, csupán a külföldi leányvállalatoknak külföldi devizában nyújtott hiteleket keletkezhet árfolyamkülönbözet. Ezen árfolyamkockázatok kezelésére fedezeti ügyleteket a Társaság nem köt.

### 31. Pénzügyi instrumentumok

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

Pénzügyi instrumentumok 2019	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>	0	0
Pénzügyi eszközök	0	0
Vevőkövetelések	220	220
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	494.589	494.589
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	1.906.966	1.906.966
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	8.225	8.225
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	331.485	331.485
Lízing rövid lejáratú része	12.666	12.666
Szállítói kötelezettségek	15.612	15.612
<b>Pénzügyi instrumentumok 2020</b>		
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>	0	0
Pénzügyi eszközök	0	0
Vevőkövetelések	404	404
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	4.965.656	4.965.656
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	6.944.849	6.944.849
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	1.224	1.224
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	0	0
Lízing rövid lejáratú része	10.960	10.960
Szállítói kötelezettségek	14.132	14.132



Megjegyzés: az előző évi pénzügyi kimutatásokban tévesen, eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközökként szerepelt a pénzügyi eszközök besorolása.

### 32. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2020. évben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 93.765 eFt javadalmazásban részesültek (2019 egész évben: 104.034 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 COVID-19 miatti válságkezelés részeként az Igazgatóság tagjai 2020. első félévében lemondtak juttatásuk egy részéről.

	<b>2020.12.31</b>	<b>2019.12.31</b>
Igazgatósági tagok	88.365	98.634
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)</i>	39.550	40.977
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbbségi osztalék)</i>	48.815	54.525
<i>Részvényalapú kifizetések</i>	0	3.131
Felügyelőbizottsági tagok	5.400	5.400
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)</i>	5.400	5.400
<b>Összesen</b>	<b>93.765</b>	<b>104.034</b>

### 33. Mérlegfordulónap utáni események

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

#### COVID-19 járvánnyal kapcsolatos események

A COVID-19 járvány harmadik hullámának hatására Magyarországon és Lengyelországban is fokozott kijárási korlátozások léptek életbe 2021. március első napjaiban. A korlátozások az első 2-3 hét tapasztalatai alapján nincsenek lényeges negatív hatással a Csoport üzletmenetére, ugyanakkor nem zárható ki, hogy a korlátozások további szigorítása a 2020. második negyedében tapasztalathoz hasonló átmeneti forgalomvisszaesést okozhat.

A szigorító intézkedések mellett a COVID-19 oltási programok jelentősen haladtak előre a beszámoló zárásáig: Magyarországon a lakosság 18%-a, Lengyelországban 9%-a, Csehországban 10%-a kapta meg legalább az első oltást. A beoltottság további előrehaladása, az újabb vakcinák jóváhagyása és alkalmazása hatására 2021. közepére akár megszűnhet a járvány okozta egészségügyi vészhelyzet.

---

### **Osztalékelőleg fizetés**

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

### **Saját részvény vásárlás**

A Társaság Igazgatósága a 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben meghozott döntése alapján 2020. december 31 és 2021 március 25. között összesen 9.760 darab saját részvény vásárolt tőzsdai forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2021. március 25-én 517.590 darab volt.

## **34. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek**

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

A BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. által a Társaság és kapcsolt vállalkozásai részére nyújtott könyvvizsgálati szolgáltatások értéke 10.350 eFt volt 2020. évben. A könyvvizsgáló egyéb szolgáltatást nem nyújtott a cégcsoport részére.

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

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

A Társaság 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.

---

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

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

Jelen egyedi beszámolási célra készült pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2021. március 26-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2021. március 26.

#### A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

---

Gay Dymschiz  
Igazgatóság Elnöke

---

Doron Dymschiz  
Igazgatósági tag

---

Máté Ferenc  
Igazgatósági tag

---

Schilling Dániel  
Igazgatósági tag

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**

**ÜZLETI JELENTÉSE**

**A TÁRSASÁG 2020. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL**

## 1. A Társaság bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót tölt be. A cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 165 ponton, több mint 1400 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére. 2016. áprilisában került lezárásra az a tranzakció, amelynek során a legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő hálózat, a Metrohouse 100%-a a magyarországi Duna House Csoport tulajdonába került. A vásárlás időpontjában a lengyel hálózat 80 irodával és 600 értékesítővel működött, melyet a továbbiakban a Cégcsoport fejleszteni kíván. A Metrohouse Duna House Csoportba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 2016. szeptember 2-án 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o-ban és a Duna House Hypotéky s.r.o-ban, majd 2018. november 6-án megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, 2020. január 7-én pedig a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

## 1.1 A Társaság leányvállalatai, közös vállalatai

### Leányvállalatként

címe:		2020 december 31.	2019 december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan 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.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

### Közös vezetésű vállalkozásként

		2020. december 31.	2019. december 31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

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

### 2.1 Ingatlanpiac

A magyarországi lakóingatlan piacot 2020-ben a COVID-19 pandémia, valamint a járvány első és második hulláma utáni visszarendeződés jellemezte. A Duna House Csoport becslése szerint 2020-as év össz-tranzakciószáma 131 ezerre mérséklődött, ami 12 százalékos csökkenést jelent a 2019-as év össz-tranzakciószámához képest. Az elmaradást a COVID első hulláma alatti társadalmi korlátozó intézkedések okozták, a március, április, májusi forgalom majdnem 40 százalékkal volt kisebb az előző évinél, a mélypontot április jelentette közel 60 százalékos elmaradással.

2020. májusát követően ugyanakkor gyors visszapattanás jellemezte a magyar lakóingatlan piacot, júniustól a megelőző évvel közel azonos tranzakciószámokat becsült a Duna House Csoport. Az aktivitásra nem volt hatással a járvány év végén jelentkező második hulláma sem.

A Cégcsoport által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján 2020-ban megtorpant a töretlenül emelkedő ingatlanárak növekedése. Az országos ingatlanárak stagnálását mutatnak, míg területenként és ingatlantípusonként már vegyesebb a kép.<sup>1</sup>

Lengyelországban a Csoport menedzsmentjének becslése szerint hasonló dinamika mentén haladhatott az ingatlanpiac, ugyanakkor még nem állnak rendelkezésre olyan hiteles források amik alapján ez megerősíthető lenne.

A lengyel ingatlanpiacot erős növekedés közepén érte a COVID-19 járvány. Az Ernst & Young lengyelországi irodájának becslése szerint<sup>2</sup> a lengyelországi teljes ingatlanpiacon 2019-ban az alacsony kamatlábak, folyamatosan növekvő gazdaság, alacsony munkanélküliség és a nyugat-európai szintekhez képest kedvezőbb árak miatt rekord mértékű kereskedelmi ingatlanbefektetés történt, megközelítőleg 7.8 milliárd euró értékben.

Az újépítésű lakóingatlan piac a munkaerő költségek növekedése következtében az ország egyes részein lelassult, ugyanakkor az ország egészét tekintve 16.6%-kal bővült az átadott lakások száma. Mindez feltehetően nagyrészt a kisebb, regionális piacok fokozatos növekedésének köszönhető.

### 2.2 Hitelpiac<sup>3</sup>

A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint a vállalati hitelállomány 2020. negyedik negyedévében mérsékelten növekedett, melyben jelentős szerepet játszottak a jegybanki és állami hitelprogramok. Éves szinten 9,4 százalékkal emelkedett, a kkv-szektor hitelezése szintén 13 százalékkal, a háztartási szektoré pedig nemzetközi szinten is kimagasló 14,5 százalékkal bővült 2020-ben. Ez utóbbiban jelentős szerepet játszott a 2019. júliusban elindított babaváró támogatáshoz kapcsolódó hitelfelvétel,

---

<sup>1</sup> Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 114. száma

<sup>2</sup> Forrás: EY – The Polis7h Real Estate Guide 2020 Edition - Poland

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

amely az éves hitelkihelyezések 30 százalékáért felelt, és már a háztartási hitelállomány 13 százalékát, azaz 1.088 milliárd forintot tett ki. Enélkül a háztartási hitelállomány növekedése 9 százalék lett volna.

A babaváró hitel érdemben nem párosult visszafogottabb lakáshitel kibocsátással, így addicionális hatása egyelőre magasnak tekinthető. 2020. negyedik negyedévében a lakossági hitelállomány emelkedését a babaváró kölcsönök és a lakáshitelek erőteljes kibocsátása és a moratórium törlesztéseket visszafogó hatása okozta. 2020. végén fizetési moratóriumban a jogosult lakossági hitelállomány 54 százaléka vett részt. A moratórium nélkül a háztartási hitelezési állomány éves növekedése 8,4 százalék lett volna.

A koronavírus lakossági hitelpiacra gyakorolt negatív hatásai még érezhetőek az új kibocsátásokban. Ennek eredményeként az újonnan kihelyezett hitelek éves értéke 8 százalékkal csökkent 2019-hez képest, nominálisan 2.123 milliárd forintot érve el, amely érték így alatta maradt a 2019-es 2.317 milliárd forintos historikus csúcshoz. A személyi kölcsönök estek vissza a leginkább, több mint 40%-kal csökkent a kibocsátásuk a negyedik negyedévben a 2019 azonos időszakhoz viszonyítva. A koronavírus-járvány megjelenését követően jelentősen csökkent a Családi Otthontermelési Kedvezmény (CSOK) keretében megkötött szerződések volumene is, ami alól csak a falusi CSOK szerződések jelentettek kivételt. Az újlakás-értékesítések visszaesésével párhuzamosan az erre a célra, illetve az építkezésekre megkötött CSOK támogatások több mint 50 százalékkal estek vissza, a használt lakás vásárlására igényelt CSOK pedig 18 százalékkal maradt el a 2019 negyedik negyedévi szinttől. A járványhelyzet ellenére egyedül a lakáshitelek kibocsátása nem csökkent a negyedévben mivel tovább emelkedett a hitelek átlagos hitelösszege.

2021-re a bankok többsége a kereslet emelkedésére számít az államilag támogatott hitelprogramoknak köszönhetően, ugyanis 2021-ben további jelentős lakáspiacot érintő állami otthontermelési támogatások (lakásfelújítási támogatás és kölcsön, új lakások öt százalékos áfatartalma, CSOK-hoz kötődő áfakedvezmény, többgenerációs CSOK támogatás) indulnak.

A Polish Bank Association adatai szerint a járvány hatására Lengyelországban éves szinten 2020-ban 3,13 százalékkal, azaz 1,958 milliárd PLN-nel csökkent a lakáshitelpiac mérete 2019-hez képest. Optimizmusra ad okot, hogy 2020 utolsó negyedévére már 4,58 százalékkal, azaz 720 millió PLN-nel nőtt a kihelyezett lakáshitelek összege 2019 azonos időszakához képest a járványhelyzet ellenére<sup>4</sup>. A hitelközvetítőkön keresztül bonyolított hitelfolyósítások arányára, valamint a közvetítői jutalékszint alakulására nem állnak rendelkezésre nyilvános, objektív adatok.

---

<sup>4</sup> Forrás: <https://www.amron.pl/aktualnosc.php?tytul=dobry-rok-dla-ryнку-mieszkaniowego-mimo-pandemii-covid-19>



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

#### Eredménykimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2020.01.01- 2020.12.31	2019.01.01- 2019.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	20	215.607	259.804
Egyéb működési bevétel	21	2.853	1.472
<b>Bevételek összesen</b>		<b>218.460</b>	<b>261.276</b>
Anyagköltségek	22	7.221	8.584
Eladott áruk és szolgáltatások	23	38.854	52.395
Igénybevett szolgáltatások	24	132.397	134.553
Személyi jellegű ráfordítások	25	100.811	111.217
Értékcsökkenés és amortizáció		1.770	3.575
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	5	11.544	12.531
Egyéb működési ráfordítások	26	15.776	4.161
<b>Működési költségek</b>		<b>308.373</b>	<b>327.017</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>-89.913</b>	<b>-65.741</b>
Pénzügyi bevételek	27	1.205.329	1.612.542
Pénzügyi ráfordítások	28	-105.101	-37.807
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>1.010.315</b>	<b>1.508.995</b>
Jövedelemadók	29	-3.146	-4.438
<b>Adózott eredmény</b>		<b>1.007.169</b>	<b>1.504.557</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>1.007.169</b>	<b>1.504.557</b>

*Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója*

A 2020-as évben realizált 215.607 eFt árbevétel 44.197 eFt-al maradt el a 2019-as év árbevételétől. Az árbevétel meghatározóan a Gellérthegy utcai ingatlanban székhellyel bíró leányvállalatoknak számlázott iroda- és parkoló bérleti díjából, valamint az ugyancsak leányvállalatok részére nyújtott és számlázott holding-szolgáltatásból állt.

A személyi jellegű ráfordítások csökkentek a 2019-es szinthez képest, amely nagyrészt a bérköltség és kapcsolódó járulékok csökkenéséhez köthető, amely a COVID-19 miatti átmeneti bérelmondás és bércsökkentés okozott.

### 3.1 Eszközök

adatok eFt-ban

	Melléklet	<u>2020.12.31</u>	<u>2019.12.31</u>
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális eszközök	4	816	1.325
Eszközhasználati jog	5	12.764	20.201
Ingatlanok	3	251	278
Gépek és berendezések	3	757	1.619
Befektetések leányvállalatban	6	1.909.054	1.924.014
Halasztott adókövetelések	7	4.070	3.825
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>1.927.712</b>	<b>1.951.262</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	8	1.788	1.231
Vevőkövetelések	9	404	220
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	10	5.386.065	3.987.881
Egyéb követelések	11	3.787	10.929
Tényleges jövedelemadó követelések		2.670	1.644
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	12	4.965.656	494.589
Elkülönített pénzeszköz	12	0	126.200
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>10.360.370</b>	<b>4.622.693</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>12.288.082</b>	<b>6.573.955</b>

*Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója*

Eszközoldalon a leglényegesebb változás a kapcsolt felekkel szembeni követelések 1.400 millió Ft-os növekedése, amely a lakóingatlan fejlesztési projekteknek nyújtott önerő és a lengyelországi Alex T. Great akvizíció Társaság által biztosított finanszírozásához köthető.

## 3.2 Források

adatok eFt-ban

<b>FORRÁSOK</b>	Melléklet	<b><u>2020.12.31</u></b>	<b><u>2019.12.31</u></b>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	13	171.989	171.989
Tőketartalék	13	1.526.164	1.499.706
Visszavásárolt saját részvény	14	-193.614	-176.915
Eredménytartalék	13	3.052.161	2.105.491
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>4.556.700</b>	<b>3.600.271</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek	15	0	1.906.966
Tartozások kötvénykibocsátásból	16	6.944.849	
Lízingkötelezettségek	5	1.224	8.225
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>6.946.073</b>	<b>1.915.191</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	15	0	331.485
Szállítói kötelezettségek	17	14.132	15.612
Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	18	733.654	665.250
Egyéb kötelezettségek	19	26.563	33.480
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	5	10.960	12.666
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>785.309</b>	<b>1.058.493</b>

*Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója*

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

2020. augusztus 5-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 törzsrészvényé alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészvény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészvény lépett.

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési

célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészesedéseket megelőzően jogosítanak osztalékra.

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

A Társaság Igazgatósága 2020. április 17-án a 102/2020. (IV. 20.) Kormányrendelet rendelkezéseinek megfelelően közgyűlési jogkörben határozott 60 500 eFt osztalék jóváhagyásáról. A fentieknek megfelelően a 2020. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg, azaz (60.500 eFt) az elsőbbségi részesedéseket illeti, míg a törzsrészesedések számára nem került sor osztalékfizetésre.

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

## Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2020.01.01- 2020.12.31	2019.01.01- 2019.12.31
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Adózott eredmény		1.007.169	1.504.557
Korrekciók:			
Pénzügyi eredmény		-1.100.228	-1.546.176
Járó osztalék finanszírozási tevékenységben kerül bemutatásra	29		
MRP elszámolt költsége	13	26.458	25.271
Tárgyévi értékcsökkenés és eszközhasználati jog értékcsökkenése	5	13.314	16.106
Befektetések értékvesztése	26	14.960	
Adófizetési kötelezettség	29	3.146	4.438
Működő tőke változásai			
Készletek változása	8	-557	0
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása (osztalékkövetelés nélkül)	9-11	-1.116.053	-829.092
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása (osztalék nélkül)	17, 18	75.315	-873.239
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	19	-6.917	3.394
Fizetett jövedelemadó	29	-3.391	-4.140
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>-1.086.784</b>	<b>-1.698.881</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése és értékesítése)	3, 4	-372	-12.986
Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	6	0	128.500
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>-372</b>	<b>115.514</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	15	-2.238.451	1.937.327
Kötvénykibocsátás	16	6.889.368	
Tőkebefizetés		0	0
Eszközhasználati jog és lízingköteltség változása	5	-12.814	-11.841
Saját részvény vásárlás	14	-16.699	-59.915
Fizetett osztalék	13	-68.890	-927.058
Kapott osztalék	27	859.000	934.920
Kapott / (fizetett) kamat	27-28	93.903	46.176
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>5.505.417</b>	<b>1.919.609</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		4.418.261	336.242
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		494.589	158.347
Nem realizált árfolyamkülönbözlet a készpénz és készpénzjellegű tételeken		52.806	
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>		<b>4.965.656</b>	<b>494.589</b>

*Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója*

2020-ban a működési cash-flow mínusz 1.087 millió forint volt, aminek oka a leányvállalatokkal és egyéb kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettség oldali egyenleg növekedése volt. A Társaság 2020. szeptember 2. napján „Duna House NKP Kötvény 2030/I” elnevezéssel összesen 6,6 milliárd Ft össznévértékben kötvényt bocsátott ki, amiből a Társaság 2020. október 2-i előtörlesztés céljából óvadéki számlára helyezte a Raiffeisen Bank Zrt. felé fennálló tőke- és kamattartozás teljes

összegét és ezzel megszüntette a Raiffeisen Bank zárolt letéti számláját, ami a negyedéves törlesztések fedezetére szolgált. Társaság összesen 2,2 milliárd Ft bankhitelt fizetett vissza az év során.

Az osztalékfizetés 69 millió Ft-ot tett ki és 17 millió Ft értékű MRP célú saját részvény vásárlásra kerül sor.

A fentiek eredményeképp a készpénz- és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege 4.965.656 eFt-ra emelkedett.

#### **4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, sokszínűségi politika**

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

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

#### **5. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk**

##### ***A Társaság alaptőkéjének felemelése***

A Társaság közgyűlése 2016. szeptember 16-án a Társaság részvényeinek októberi nyilvános kibocsátásával összefüggésben legfeljebb másfél milliárd összegű alaptőkeemelésre hatalmazta fel az igazgatóságot. A cégbíróság a Társaság részvényeinek nyilvános kibocsátását követően kérvényezett, mindösszesen 18.939.350,- Ft összegű alaptőkeemelés bejegyzését 2016. december 10-i végzésében eljárási hibára hivatkozva elutasította.

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

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

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2020. december 31.-én

Részvényfajta	Részvényosztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34.387.870 db	507.830 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	2.539.150 db	507.830 db
„B”	1.000 db	50	50.000 db	0 db	-
<b>Összesen</b>	<b>34.388.870 db</b>	-	<b>171.989.350 db</b>	<b>2.539.150 db</b>	<b>507.830 db</b>

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

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

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2020. december 31-én	Tulajdoni hányad 2019. december 31- én
Medasev Holding Kft.	39.68%	39.68%
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	38.04%	38.04%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	6.69%	6.69%
Munkavállalók	1.72%	1.75%
Visszavásárolt saját részvény	1.48%	1.33%
Külső befektetők	12.39%	12.51%
<b>Összesen</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 7. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Szirtes Bernadett	Fülöp Krisztián	dr Szabadházy András	Nir Bitkover	Összesen	
Tulajdonában álló törzsrészvények száma (db)		30 357	556	2 297	1 554	2 182	36 946	
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen		
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	Elidegenítési korlátozás alatt álló részvények száma					
	2020.11.12	2021.11.11	18 000	273	436	273	436	19 418
	2021.11.12	2022.11.11	15 000	0	0	0	0	15 000
	2022.11.12	2023.11.11	12 000	0	0	0	0	12 000
	2023.11.12	2024.11.11	9 000	0	0	0	0	9 000
	2024.11.12	2025.11.11	6 000	0	0	0	0	6 000
	2025.11.12	2026.11.11	3 000	0	0	0	0	3 000



Osztalékelőbbséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

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

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

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

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

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

<ul style="list-style-type: none"><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>

## 9. Kockázatkezelés

A Társaság kockázati kitettsége tevékenységéből adódóan a leányvállalatai kockázati kitettségének az összege. A leányvállalatok eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A leányvállalatok forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A leányvállalatok a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve, amelyek így a Társaság működésére is kihatnak:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

### Tőke menedzsment

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

A Társaság és leányvállalatok tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a leányvállalatok saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

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

A Társaság tőke kockázata 2020-ben sem jelentős.

### Hitelezési kockázat

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

A Társaság tevékenységéből adódóan hitelezési kockázatnak csak közvetetten, a leányvállalatai adósain keresztül van kitéve.

### **Likviditási kockázat**

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

### **Piaci kockázat**

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Társaság vagy leányvállalatai 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 tevékenységgel foglalkozó leányvállalatai tekintetében az előbbieken felsorolt finanszírozási és piaci kockázatokon túl elsősorban az emelkedő építési költségekre fókuszál. Ezek a projektársaságok a banki finanszírozás bekapcsolódásáig a megvalósításra kerülő projektek számának növekedésével és a fejlesztési fázis előrehaladtával növekvő mértékű likviditási kockázatnak van kitéve.

## **10. Mérlegfordulónap utáni események**

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

### **COVID-19 járvánnyal kapcsolatos események**

A COVID-19 járvány harmadik hullámának hatására Magyarországon és Lengyelországban is fokozott kijárási korlátozások léptek életbe 2021. március első napjaiban. A korlátozások az első 2-3 hét tapasztalatai alapján nincsenek lényeges negatív hatással a Csoport üzletmenetére, ugyanakkor nem zárható ki, hogy a korlátozások további szigorítása a 2020. második negyedében tapasztalathoz hasonló átmeneti forgalomvisszaesést okozhat.

A szigorító intézkedések mellett a COVID-19 oltási programok jelentősen haladtak előre a beszámoló zárásáig: Magyarországon a lakosság 18%-a, Lengyelországban 9%-a, Csehországban 10%-a kapta meg legalább az első oltást. A beoltottság további előrehaladása, az újabb vakcinák jóváhagyása és alkalmazása hatására 2021. közepére akár megszűnhet a járvány okozta egészségügyi vészhelyzet.

#### **Osztalékelőleg fizetés**

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

#### **Saját részvény vásárlás**

A Társaság Igazgatósága a 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben meghozott döntése alapján 2020. december 31 és 2021 március 25. között összesen 9.760 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2021. március 25-én 517.590 darab volt.

## 11. Vállalatirányítási nyilatkozat

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

## 12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Nemzetközi Beszámolóképzési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2020. évre vonatkozó könyvvizsgált, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott egyedi beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

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

Budapest, 2021. március 26.

### Az üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

---

Gay Dymschiz  
Igazgatóság Elnöke

---

Doron Dymschiz  
Igazgatósági tag

---

Máté Ferenc  
Igazgatósági tag

---

Schilling Dániel  
Igazgatósági tag

---

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