

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

EGYEDI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2021. DECEMBER 31.

DUNA HOUSE GROUP

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása	9
1.2	A mérlegkészítés alapja	10
2.	Számviteli politika.....	12
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	12
2.1.1	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	12
2.1.2	Árbevétel	12
2.1.3	Ingtatlanok, 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).....	18
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, 2021. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok:	20
2.2.2	A következő, 2021. 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.....	22
2.3.3	Értékcsökkenés.....	23
2.4	A Társaság leányvállalatai, közös vezetőségű vállalkozásai, társult vállalkozásai.....	24
2.4.1	A Társaság leányvállalatainak, közös vezetőségű vállalkozásainak, társult vállalkozásainak bemutatása.....	25
3.	Ingtatlanok, gépek és berendezések	32
4.	Immateriális javak	33
5.	Lízingek	34
6.	Befektetések leányvállalatban	35
7.	Halasztott adó követelések	35

8.	Készletek.....	36
9.	Vevőkövetelések.....	36
10.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	37
11.	Egyéb követelések	37
12.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	37
13.	Jegyzett tőke és eredménytartalék	38
14.	Saját részvények	40
15.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	42
16.	Tartozások kötvénykibocsátásból	42
17.	Szállítói kötelezettségek	43
18.	Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	43
19.	Egyéb kötelezettségek.....	44
20.	Árbevétel	44
21.	Egyéb működési bevételek.....	44
22.	Anyagköltségek.....	45
23.	Eladott áruk és szolgáltatások	45
24.	Igénybevett szolgáltatások.....	46
25.	Személyi jellegű ráfordítások	47
26.	Egyéb működési ráfordítások	47
27.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	47
28.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	48
29.	Jövedelemadó ráfordítás	48
30.	Kockázatkezelés.....	49
31.	Pénzügyi instrumentumok	54
32.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	55
33.	Mérlegfordulónap utáni események.....	56
34.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek.....	57
35.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	58

Mérleg (Eszközök)

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	4	749	816
Eszközhasználati jog	5	1 220	12 764
Ingatlanok	3	223	251
Gépek és berendezések	3	2 578	757
Befektetések leányvállalatban	6	1 865 000	1 909 054
Halasztott adókövetelések	7	144	4 070
Éven túli eszközök összesen		1 869 914	1 927 712
Forgóeszközök			
Készletek	8	2 155	1 788
Vevőkövetelések	9	285	404
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	10	6 367 633	5 386 065
Egyéb követelések	11	3 951	3 787
Tényleges jövedelemadó követelések		0	2 670
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	12	3 983 944	4 965 656
Elkülönített pénzeszköz	12	0	0
Forgóeszközök összesen		10 357 968	10 360 370
Eszközök összesen		12 227 882	12 288 082

A 9-58. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Mérleg (Források és saját tőke)

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	Melléklet	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Saját tőke			
Jegyzett tőke	13	171 989	171 989
Tőketartalék	13	1 544 146	1 526 164
Visszavásárolt saját részvény	14	-243 406	-193 614
Eredménytartalék	13	2 739 436	3 052 161
Saját tőke összesen:		4 212 165	4 556 700
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	15	0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	16	6 909 514	6 944 849
Lízingkötelezettségek	5	1 224	1 224
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		6 910 738	6 946 073
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	15	0	0
Szállítói kötelezettségek	17	13 960	14 132
Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	18	995 399	733 654
Egyéb kötelezettségek	19	95 620	26 563
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	5	0	10 960
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1 104 979	785 309
Kötelezettségek és saját tőke összesen		12 227 882	12 288 082

A 9-58. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Eredmény és átfogó jövedelemkimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	20	382 494	215 607
Egyéb működési bevétel	21	133	2 853
Bevételek összesen		382 627	218 460
Anyagköltségek	22	8 245	7 221
Eladott áruk és szolgáltatások	23	40 537	38 854
Igénybevett szolgáltatások	24	140 091	132 397
Személyi jellegű ráfordítások	25	140 382	100 811
Értékcsökkenés és amortizáció		1 056	1 770
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	5	11 544	11 544
Egyéb működési ráfordítások	26	628	816
Működési költségek		342 483	293 413
Működési eredmény		40 144	-74 953
Pénzügyi bevételek	27	1 346 208	1 205 329
Pénzügyi ráfordítások	28	-289 383	-120 061
Adózás előtti eredmény		1 096 969	1 010 315
Jövedelemadók	29	-21 245	-3 146
Adózott eredmény		1 075 724	1 007 169
Teljes átfogó jövedelem		1 075 724	1 007 169

A 9-58. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Saját tőke változás kimutatása

	Melléklet	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Visszavásárolt saját részvény	Eredménytartalék	Saját tőke összesen
Egyenleg 2019. december 31-én		171 989	1 499 705	-176 915	2 105 492	3 600 271
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
Egyenleg 2020. december 31-én		171 989	1 526 164	-193 614	3 052 161	4 556 700
Osztalék	13				-1 388 449	-1 388 449
Saját részvény visszavásárlás	14			-49 792		-49 792
Munkavállalói részvényprogramok	13		17 982			17 982
Teljes átfogó jövedelem					1 075 724	1 075 724
Egyenleg 2021. december 31-én		171 989	1 544 146	-243 406	2 739 436	4 212 165

A 9-58. oldalakon közölt mellékletek a beszámoló elválaszthatatlan részei

Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény		1 075 724	1 007 169
Korrekciók:			
Pénzügyi eredmény		-1 100 879	-1 100 228
MRP elszámolt költsége	13	33 803	26 458
Tárgyévi értékcsökkenés és eszközhasználati jog értékcsökkenése	5	12 600	13 314
Befektetések értékvesztése	26	44 054	14 960
Adófizetési kötelezettség	29	21 245	3 146
Működő tőke változásai			
Készletek változása	8	-367	-557
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása (osztalékkövetelés nélkül)	9-11	-1 114 943	-1 116 053
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása (osztalék nélkül)	17, 18	249 053	75 315
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	19	58 098	-6 917
Fizetett jövedelemadó	29	-17 319	-3 391
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		-738 931	-1 086 784
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése és értékesítése)	3, 4	-2 782	-372
Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	6	0	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		-2 782	-372
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	15	0	-2 238 451
Kötvénykibocsátás	16	-1 706	6 889 368
Eszközhasználati jog és lízingkötelezettség változása	5	0	-12 814
Saját részvény vásárlás	14	-49 792	-16 699
Fizetett osztalék	13	-1 388 462	-68 890
Kapott osztalék	27	1 086 000	859 000
Kapott / (fizetett) kamat	27-28	12 301	93 903
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		-341 659	5 505 417
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		-1 083 372	4 418 261
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		4 965 656	494 589
Nem realizált árfolyamkülönbözet a készpénz és készpénzjellegű tételeken		101 660	52 806
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege		3 983 944	4 965 656

A 9-58. 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, leányvállalatain keresztül fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában. Összesen 280 ingatlanirodával több, mint 5 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban.

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

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

COVID-19 hatásának bemutatása

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

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei leányvállalatain keresztül:

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

A 2017. február 1-jén bejegyzett alaptőkeemelést követően a Duna House Holding Nyrt.

legnagyobb részvényese a 77,72%-os tulajdoni hányaddal rendelkező Medasev Holding Kft. (1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., Cg.01-09-209753).

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

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

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2022. április 4-én 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 2021. 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:

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

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

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

Erdménnyel szemben valósan 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 árfolyamkülönbségeket az eredményben kell elszámolni (hasonlóan az amortizált bekerülési értéken értékelt eszközökhöz). A valós érték változásokat az egyéb átfogó eredménnyel szemben

kell elszámolni. Az eszköz kivezetésekor a korábban egyéb átfogó eredménnyel szemben elszámolt halmozott nyereséget vagy veszteséget át kell csoportosítani az eredménybe. Az eszköz átsorolása vagy kivezetése esetén, a korábban egyéb átfogó eredményben elszámolt, és tőkében halmozott valós érték változások átcsoportosítandók az eredménybe, úgy, hogy ennek pont olyan hatása legyen az eredményre mintha az eszköz amortizált bekerülési értéken lett volna értékelve a kezdeti megjelenítéstől.

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt tőkebefektetések

Az osztalékot csak akkor lehet megjeleníteni, ha: - ennek jogát megállapították, - valószínűleg osztalékkal kapcsolatosan gazdasági hasznok befolyznak, 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 különbözete később sem számolható 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 kötelemnek 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 használnák, 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 eszközberleti 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, így annak nincs eredményhatása sem.

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

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

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

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

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

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

2.2.3 Az alábbi szabványok, módosítások és értelmezések várhatóan nem lesznek jelentős hatással a 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 számviteli politikák közzétételére vonatkozó szabályok – Az IAS 1 és IAS 8, valamint az IFRS Practice Statement 2 módosítása (hatályos a 2023. január 1-jén és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

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

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

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

2.3 Bizonytalansági tényezők

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

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

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

2.3.1 Leányvállalatokban fennálló részesedések értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.7. 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. A várható veszteség becslése során a társaság figyelembe vesz minden rendelkezésre álló információt, legyen az a társaságon belül elérhető vagy külső, illetve múltbeli tapasztalat vagy jövőbe tekintő előrejelzés. A hitelezési kockázat becslése során a társaság a belső kockázatelemzési politikájának megfelelő fizetéképtelenség („default event”) definíciót alkalmazza és a becslés során legalább a fizetés és nemfizetés valószínűségét, valamint a pénzáramok várható időbeliségét határozza

meg. A fenti előírások alapján amennyiben a pénzáramok időzítése, vagy felmerülésének valószínűsége eltér a szerződéstől (már késedelmes fizetés esetén is), akkor értékvesztést számol el.

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

2.3.3 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

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

A Társaság leányvállalatai az alábbi cégekkel bővültek:

- a) A Metrohouse Franchise S.A. leányvállalatot alapított Lengyelországban 2021. folyamán Primse.com Sp.z.o.o néven. Az új társaság ingatlanfejlesztők számára nyújt értékesítési szolgáltatást.
- b) A Pusztakúti 12. Kft leányvállalatot alapított Magyarországon 2021. márciusában MyCity Panoráma Kft. néven. Az új társaság a MyCity Panoráma projekt fejlesztését fogja végezni.
- c) A Társaság 2022. január 13-án 70%-os tulajdonrészt szerzett az olaszországi, Bergamo székhelyű HGroup S.p.A. társaságban, amely az alábbi társaságok tulajdonosa:
 - Credipass S.r.l. (amelyben a Hgroup S.p.A tulajdoni részesedése 94,78%), amely hitelközvetítői tevékenységet végez,

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

A HGroup akvizíciót részletesen a 2.4.1.19. fejezet mutatja be.

2.4.1 A 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 ügyintézkést. Szolgáltatásai az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek jutalék formájában díjazták.

2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

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

2.4.1.5 DH Projekt Kft.

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

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

A DH Projekt számos pénzügyi intézetnek segít értékesíteni egyrészt saját ingatlan portfólióját, valamint a pénzügyi intézettel 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 pénzügyi intézetek 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 érdekképviselet. A karbantartási és egyéb feladatokat a DH Csoport alvállalkozóknak szervezi ki.

2.4.1.10 GDD Commercial Kft.

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

2.4.1.11 SMART Ingatlan Kft.

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

2.4.1.12 **Home Line Center Kft.**

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

2.4.1.13 **Impact Alapkezelő Zrt.**

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

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

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

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

A Pusztakúti 12 Kft.-t 2016. január 21-én jegyezte be a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága. A projekt-cég célja, a Budapest, III. kerületben, Csillaghegyen megvalósítandó 211 lakásos Forest-Hill és MyCity Panoráma lakóparkok felépítése és értékesítése. A MyCity Panoráma lakópark fejlesztésére 2021. március 22-én új leányvállalat került létrehozásra MyCity Panoráma Kft. néven.

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

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

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

2.4.1.15 **Akadémia Plusz 2.0 Kft.**

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

2.4.1.16 **Duna House Szolgáltatóközpont Kft.**

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

2.4.1.17 **Lengyelországi leányvállalatok**

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

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

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

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

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

2.4.1.18 **Csehországi leányvállalatok**

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

2.4.1.19 Olaszországi leányvállalatok

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

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

Társaságok bemutatása

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

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

Megszerzett tulajdonrész bemutatása

A részletes tulajdoni hányadokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Cég	Hgroup S.p.A. tulajdoni hányada a leányvállalataiban	Duna House Holding Nyrt. részesedése a felvásárlás után
Hgroup S.p.A.	-	70,0%
Credipass S.r.l.	95%	66,3%
Medioinsurance S.r.l.	100%	70,0%
Relabora S.r.l.	74%	51,8%
Realizza S.r.l.	82%	57,4%

A HGroup Csoport pénzügyi számainak bemutatása

A Társaság menedzsmentje előzetes, olasz számviteli standardok alapján készített, nem-auditált pénzügyi információval rendelkezik a HGroup Csoport társaságairól, amelyek alapján a Hgroup

Csoport EBITDA-ja 3 955 ezer EUR, azaz 1 417,9 millió Ft volt 2021-ben (2021. évi átlag EUR/HUF árfolyamon).

Az átadott teljes ellenérték és várható jövőbeli kifizetések bemutatása

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Összesen
Bruttó érték			
2019. december 31-én	409	12 051	12 460
Konszolidációs kör bővülése	-	-	-
Növekedés és átsorolás	-	371	371
Csökkenés és átsorolás	-	-869	-869
2020. december 31-én	409	11 553	11 962
Konszolidációs kör bővülése	-	-	-
Növekedés és átsorolás	-	2 663	2 663
Csökkenés és átsorolás	-	0	0
2021. december 31-én	409	14 216	14 625
Halmozott értékcsökkenés			
2019. december 31-én	131	10 432	10 563
Konszolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	27	1 233	1 260
Csökkenés	-	-869	-869
2020. december 31-én	158	10 796	10 954
Konszolidációs kör bővülése	-	-	-
Éves leírás	28	842	870
Csökkenés	-	-	0
2021. december 31-én	186	11 638	11 824
Nettó könyv szerinti érték			
2019. december 31-én	278	1 619	1 897
2020. december 31-én	251	757	1 008
2021. december 31-én	223	2 578	2 801

4. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2019. december 31-én	4 279
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	0
Csökkenés és átsorolás	0
2020. december 31-én	4 279
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	120
Csökkenés és átsorolás	0
2021. december 31-én	4 399
Halmozott értékcsökkenés	
2019. december 31-én	2 954
Konszolidációs kör bővülése	-
Éves értékcsökkenési leírás	509
Csökkenés	-
2020. december 31-én	3 463
Konszolidációs kör bővülése	-
Éves értékcsökkenési leírás	187
Csökkenés	-
2020. december 31-én	3 650
Nettó könyv szerinti érték	
2019. december 31-én	1 325
2020. december 31-én	816
2021. december 31-én	749

5. Lízingek

	2021.12.31	2020.12.31
Eszközhasználati jog		
Ingatlanok		
Gépek és berendezések	1 220	12 764
	1 220	12 764
Lízing kötelezettség		
1 éven belüli	0	10 960
1-5 év közötti	1 224	1 224
5 éven túli		0
	1 224	12 184
Eszközhasználati jog értékcsökkenés	-11 544	-11 544
Kamatráfordítás	-257	-730
	-11 801	-12 274
IFRS 16 szerinti bérleti díjak	11 217	13 544
IFRS 16 eredményhatása	-584	1 270
IFRS 16 Lízing cash flow-ra gyakorolt hatása	2021.12.31	2020.12.31
Adózás előtti eredmény	-584	1 270
Értékcsökkenés	11 544	11 544
Kamatköltség	-257	-730
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	10 703	12 084
Lízingkötelezettség törlesztése	-11 217	-13 544
Fizetett kamat	257	730
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	-10 960	-12 814

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

A Társaság bekerülési érték alapon tartja nyilván a társult társaságok és közös vezetésű vállalatokban tett befektetéseket.

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

	2021 dec. 31.	2020 dec. 31.
Metro House Franchise S.A	863 464	863 464
MyCity Residential Development Kft.	302 040	302 040
Impact Asset Management Alapkezelő Zrt.	112 446	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
Energetikai Tanusítvány Kft.	3 000	3 000
Befektetések leányvállalatban összesen:	1 865 000	1 909 054

A Társaság igazgatósága elvégezte leányvállalatok kapcsán a Társaság mérlegében kimutatott befektetések értékállóságának tesztjét. Az érintett társaságok profittermelő képessége alapján egyedül az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt. esetében merült fel 2021. során értékvesztés elszámolásának szükségessége: az Impact Asset Management Alapkezelő Zrt. ingatlanalapot kezel amelynek a kezelt vagyona lényegesen csökkent az ingatlanalap befektetési jegyeinek visszaváltási időtávjának 180 napra való emelése óta, így a befektetés értéke a társaság IFRS szerinti saját tőke értékére lett módosítva, 40 054 eFt-os értékvesztést eredményezve.

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

	2021 dec. 31.	2020 dec. 31.
Veszteségelhatárolásból adódóan	144	4 070
Összesen	144	4 070

8. Készletek

	2021 dec. 31.	2020 dec. 31.
Készletek összesen	2 155	1 788

9. Vevőkövetelések

	2021 dec. 31.	2020 dec. 31.
Vevőkövetelések összesen	285	404

10. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2021 dec. 31.	2020 dec. 31.
Leányoknak adott rövid lejáratú kölcsön és az azután járó kamat, vevőkövetelés, pótbefizetés	5 572 553	4 454 985
Leányvállalatokkal szembeni osztalékkövetelés	795 080	931 080
Kapcsolt követelések összesen	6 367 633	5 386 065

A kapcsolt követeléseket megtestesítő, leányvállalatoknak adott rövid lejáratú hitelek növekedése elsősorban a Társaság leányvállalatán 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

	2021 dec. 31.	2020 dec. 31.
Egyéb követelések	3 278	0
Adott előlegek	672	968
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1	11
Költségek aktív időbeli elhatárolása	0	375
Óvadék	0	2 433
Egyéb követelések összesen:	3 951	3 787

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

12. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2021 dec. 31.	2020 dec. 31.
Bankszámlaegyenleg	3 983 496	4 965 448
Pénztáregyenleg	448	208
Pénzeszközök összesen	3 983 944	4 965 656

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 törzsrészből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvből áll.

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

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

Részvényosztály	2021		2020	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
"A" Törzsrészvény, 5 Ft névérték	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939
"B" Dolgozói részvény, 50 Ft névérték	1 000	50	1 000	50
Összesen	34 388 870	171 989	34 388 870	171 989

"A" Törzsrészvény, 5 Ft névérték	2021		2020	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
Január 1.	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
December 31.	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939

"B" Dolgozói részvény, 50 Ft névérték	2021		2020	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
Január 1.	1 000	50	1 000	50
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
December 31.	1 000	50	1 000	50

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

részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrésztvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

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

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

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 osztalékkelőleg kifizetéséről. Az osztalékkelőleg kifizetésére 2021. február 24. napját kezdődően sor került. A Társaság által tulajdonolt saját részvények következtében a kifizetett osztalékkelőleg részvényenként 13,3 Ft volt.

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

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

A törzsrésztvények 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 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 törzsrésztvényre vonatkozó opciós jogot osztott ki a Társaság.

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

Munkavállalók 2019 program

A 2018. december 18-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2019 c. 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 törzsrészcévynt adott át munkavállalói részere 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. A program keretein belül a Társaság összesen 40.306 darab 5 Ft névértékű törzsrészcévynt adott át munkavállalói részere 2021. május hónap során.

Munkavállalók 2021 program

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

Munkavállalók 2022 program

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

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

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

Eredményességi feltétel teljesülése

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

	2021.12.31	2019.12.31
Konszolidált árbevétel	14 461 930	7 891 743

15. Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

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

16. Tartozások kötvénykibocsátásból

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

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

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

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

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

17. Szállítói kötelezettségek

	2021 dec. 31.	2020 dec. 31.
Szállítók	13 960	14 132
Szállítói kötelezettségek összesen	13 960	14 132

18. Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2021 dec. 31.	2020 dec. 31.
Leányvállalatoktól kapott kölcsön, kaució, egyéb	979 954	718 529
Dolgozói osztalékfizetési kötelezettség	15 445	15 125
Kapcsolt kötelezettségek összesen	995 399	733 654

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

	2021	2020
	dec. 31.	dec. 31.
Egyéb adókötelezettségek	60 204	12 822
Jövedelemtartozás	17 541	4 440
Költségek passzív időbeli elhatárolása	18 023	9 272
Egyéb	-148	29
Egyéb kötelezettségek összesen	95 620	26 563

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.

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

20. Árbevétel

	2021.01.01	2020.01.01
	2021.12.31	2020.12.31
Holding szolgáltatás bevétele	330 327	167 903
Iroda bérleti díj továbbszámlázás bevétele	36 196	33 531
Iroda közös költség továbbszámlázás bevétele	8 577	7 943
Parkoló bérleti díj továbbszámlázás bevétele	2 916	2 862
Egyéb továbbszámlázások bevétele	3 578	2 468
Egyéb számviteli szolgáltatás bevétele	900	900
Értékesítés nettó árbevétele összesen	382 494	215 607

21. Egyéb működési bevételek

	2021.01.01	2020.01.01
	2021.12.31	2020.12.31
Vodafone postpaid jutalékbevétele	132	0
Biztosítói térítés	0	0
Egyéb bevételek	1	2 853
Egyéb működési bevételek összesen	133	2 853

22. Anyagköltségek

	2021.01.01	2020.01.01
	2021.12.31	2020.12.31
Közműdíjak	6 243	4 966
Karbantartási költségek	428	910
Irodaszerek	215	366
Üzemanyag	1 359	979
Anyagköltségek összesen	8 245	7 221

23. Eladott áruk és szolgáltatások

	2021.01.01	2020.01.01
	2021.12.31	2020.12.31
Irodabérleti díj továbbszámlázott költsége	34 142	34 142
Iroda parkolóbérlet továbbszámlázandó költsége	2 916	2 916
Egyéb továbbszámlázás költsége	3 479	1 796
Eladott áruk és szolgáltatások összesen	40 537	38 854

24. Igénybevett szolgáltatások

	2021.01.01	2020.01.01
	2021.12.31	2020.12.31
Tőzsdei jelenlét költségei	24 197	11 482
Szakmai szolgáltatási díjak	37 779	28 837
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb költségek	19 702	11 805
Irodaház bérleti díj	12 246	12 289
Egyéb bérleti díjak	7 482	7 315
Gépkocsi bérleti díj	5 376	7 281
IT üzemeltetés költsége	4 929	3 189
Utazás, kiküldetés költsége	2 985	1 961
Ügyvédi díjak	2 977	12 898
Parkoló bérleti díj	2 470	2 419
Bankköltségek	2 321	10 679
Kommunikációs költségek	1 388	1 394
Egyéb igénybevett szolgáltatások	11 066	5 124
Hirdetési díjak	500	98
Fizetett illetékek	392	346
Biztosítási díjak	262	181
Szakmai lapok, előfizetések költsége	113	121
Oktatás, továbbképzés költsége	42	126
Akvizíciós költségek	3 864	14 852
Igénybevett szolgáltatások összesen	140 091	132 397

A Társaság tőzsdei jelenléthez köthető költségei emelkedtek 2021-ben a 2020. évben kibocsátott és 2021. évben XBond piacra bevezetett Duna House NKP 2030/I. kötvény miatt.

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

Akvizíciós stratégiájának megvalósítása érdekében a Társaság több potenciális célponttal folytat tárgyalásokat. 2020. évben összesen 14,9 millió Ft-ot, 2021. évben összesen 3,9 millió Ft-ot költött olyan tranzakciókkal kapcsolatos átvilágítási feladatokra, amelyek végül nem zárultak felvásárlással. A HGroup S.p.A. tranzakcióval kapcsolatos tanácsadói díjak a 2022. évet fogják érinteni.

25. Személyi jellegű ráfordítások

	2021.01.01	2020.01.01
	2021.12.31	2020.12.31
Béreköltség	84 211	60 139
Járulékok	17 019	10 929
MRP tárgyevi költsége	26 049	26 458
Egyéb személyi jellegű juttatások	13 103	3 285
Személyi jellegű ráfordítások összesen	140 382	100 811
Átlagos statisztikai létszám	10	11

26. Egyéb működési ráfordítások

	2021.01.01	2020.01.01
	2021.12.31	2020.12.31
Bírságok	37	118
Egyéb ráfordítások	591	698
Egyéb működési ráfordítások összesen	628	816

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.

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

27. Pénzügyi műveletek bevételei

	2021.01.01	2020.01.01
	2021.12.31	2020.12.31
Osztalékbevétel	950 000	1 009 000
Kapott kamatok	214 825	127 818
Árfolyamnyereség	181 383	68 511
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	1 346 208	1 205 329

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

	2021.01.01	2020.01.01
	2021.12.31	2020.12.31
Fizetett kamatok	168 895	89 396
Árfolyamveszteség	76 434	15 705
Részesedések értékvesztése	44 054	14 960
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	289 383	120 061

A fizetett kamatok közül 164,4 millió Ft a Duna House NKP 2030/I. kötvényhez kapcsolódik.

29. Jövedelemadó ráfordítás

	2021.01.01	2020.01.01
	2021.12.31	2020.12.31
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	12 981	0
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	1 001	
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	3 337	3 391
Halasztott adó	3 926	-245
Jövedelemadó ráfordítás összesen	21 245	3 146

A halasztott adó kiszámításához használt társasági adó mértéke 9%.

Az eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók összevezetése:

	2021.01.01	2020.01.01
	2021.12.31	2020.12.31
Adózás előtti eredmény	1 095 968	1 010 315
Osztalékbevétel (-)	-950 000	-1 009 000
Adóalap	145 968	1 315
Aktuális adókulcs szerinti adófizetési kötelezettség 9%	13 137	118
Iparűzési adó	3 337	3 391
Halasztott adó visszafordult időbeli különbségen (elh. veszteség stb., tárgyi eszközök könyv szerinti ér.)	4 771	-363
Jövedelemadók összesen	21 245	3 146

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 kivizsgálja azokat a kockázatokat amelyekkel szembesül a Társaság, valamint hogy beállítsa a megfelelő kontrolokot, 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 kitettséget 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 saját tőke és a jegyzett tőke arányát az alábbi táblázat mutatja be.

	2021.12.31	2020.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	4 212 165	4 556 700
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	2449%	2649%

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

A Társaság tőkekockázata 2021. során sem jelentős.

Hitelezési kockázat

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

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

Hitelezési kockázat	2021 dec. 31.	2020 dec. 31.
Vevőkövetelések	285	404
Egyéb követelések	3 951	3 787
Pénzügyi eszközök	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3 983 944	4 965 656
Összesen	3 988 180	4 969 847

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

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek bontás

	2021 dec. 31.	2020 dec. 31.
Raiffeisen Bank Zrt.	3 983 496	4 965 448
Pénztár	448	208
Összesen	3 983 944	4 965 656

Devizakockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Társaság a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajt végre. A Társaság számára devizakitettség a külföldi leányvállalatok finanszírozása és külföldi akvizíciók esetében merül fel. A 2022. januári HGroup akvizíció első vételárrészletére a Cégcsoport a megelőző hónapokban felépítette a szükséges deviza összegeket.

A Társaság pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	2021 dec. 31.	2020 dec. 31.
HUF	525 457	3 505 019
EUR	3 458 487	1 460 520
PLN	0	117
Összesen	3 983 944	4 965 656

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.

Nincsen hosszú lejáratú hitele a Társaságnak. A Duna House NKP Kötvény 2030/I. kamat és tőkefizetését a Note 16 tartalmazza.

Piaci kockázat

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

Ingyatlanfejlesztői kockázatok

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

Érzékenységi elemzés

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

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

	2021	2020
AEE	1 096 969	1 010 315
Külső kamatbevétel	-214 825	-127 818
Külső kamatráfordítás	-168 895	-89 396
Tényleges kamatokkal	2021.01.01.-	2020.01.01.-
	2021.12.31	2020.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 051 039	971 893
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	45 930	38 422
Adózás előtti eredmény	1 096 969	1 010 315
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 051 039	971 893
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	46 389	38 806
Adózás előtti eredmény	1 097 428	1 010 699
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>459</i>	<i>384</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,042%</i>	<i>0,038%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 051 039	971 893
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	48 227	40 343
Adózás előtti eredmény	1 099 266	1 012 236
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>2 297</i>	<i>1 921</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,209%</i>	<i>0,190%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 051 039	971 893
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	50 523	42 264
Adózás előtti eredmény	1 101 562	1 014 157
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>4 593</i>	<i>3 842</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,417%</i>	<i>0,379%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 051 039	971 893
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	45 471	38 038
Adózás előtti eredmény	1 096 510	1 009 931
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-459</i>	<i>-384</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,042%</i>	<i>-0,038%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 051 039	971 893
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	43 634	36 501
Adózás előtti eredmény	1 094 673	1 008 394
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-2 297</i>	<i>-1 921</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,210%</i>	<i>-0,191%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 051 039	971 893
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	41 337	34 580
Adózás előtti eredmény	1 092 376	1 006 473
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-4 593</i>	<i>-3 842</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,420%</i>	<i>-0,382%</i>

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.

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

Pénzügyi instrumentumok 2021	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	0	0
Vevőkövetelések	285	285
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3 983 944	3 983 944
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	6 909 514	6 909 514
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (lízing)	1 224	1 224
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	0	0
Lízing rövid lejáratú része	0	0
Szállítói kötelezettségek	13 960	13 960

Pénzügyi instrumentumok 2020	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<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
Pénzügyi kötelezettségek		
<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

32. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2021. évben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 102,6 millió Ft javadalmazásban részesültek (2020 egész évben: 93,8 millió Ft). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő 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.

Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

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

33. Mérlegfordulónap utáni események

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

COVID-19 hatásai

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

Orosz-Ukrán háború

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

Hgroup akvizíció

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

NKP kibocsátás

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

Osztalékjavaslat

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

Saját részvény vásárlás

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

lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2022. április 4-én 728 445 darab volt.

34. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek

A beszámoló fordulónapjára vonatkozó saját tőke megfeleltetési táblát az alábbi táblázat tartalmazza:

Saját tőke megfeleltetés	2021.12.31	2020.12.31
IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	171 989	171 989
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
Saját részvények	-243 406	-193 614
Tőketartalék	1 526 163	1 499 706
Részvényprogram	17 983	26 458
Lekötött tartalék	0	0
Értékelési tartalék	0	0
Eredménytartalék	1 663 712	2 044 992
Adózott eredmény	1 075 724	1 007 169
Saját tőke összesen	4 212 165	4 556 700

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 12.205 eFt volt 2021. 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 Dymshiz igazgatóság elnöke (1125 Budapest, Mátyás király út 52.), Doron Dymshiz igazgatósági tag (2096 Üröm, Rókahegyi út 48.), Máté Ferenc igazgatósági tag (1121 Budapest, Denevér út 70.) és Schilling Dániel igazgatósági tag (1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 38.).

A Társaság 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 2022. április 4-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2022. április 4.

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 2021. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

1. A Társaság bemutatása

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

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

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

COVID-19 hatásának bemutatása

A COVID-19 pandémia kizárólag a 2020. év második negyedében hatott negatívan a Cégcsoport piacaira és működésére. 2021. évi hatása elhanyagolható volt. A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

1.1 A Társaság leányvállalatai, közös vállalatai

Leányvállalatként

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

Közös vezetésű vállalkozásként

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

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

2.1 Ingatlanpiac

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

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

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

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

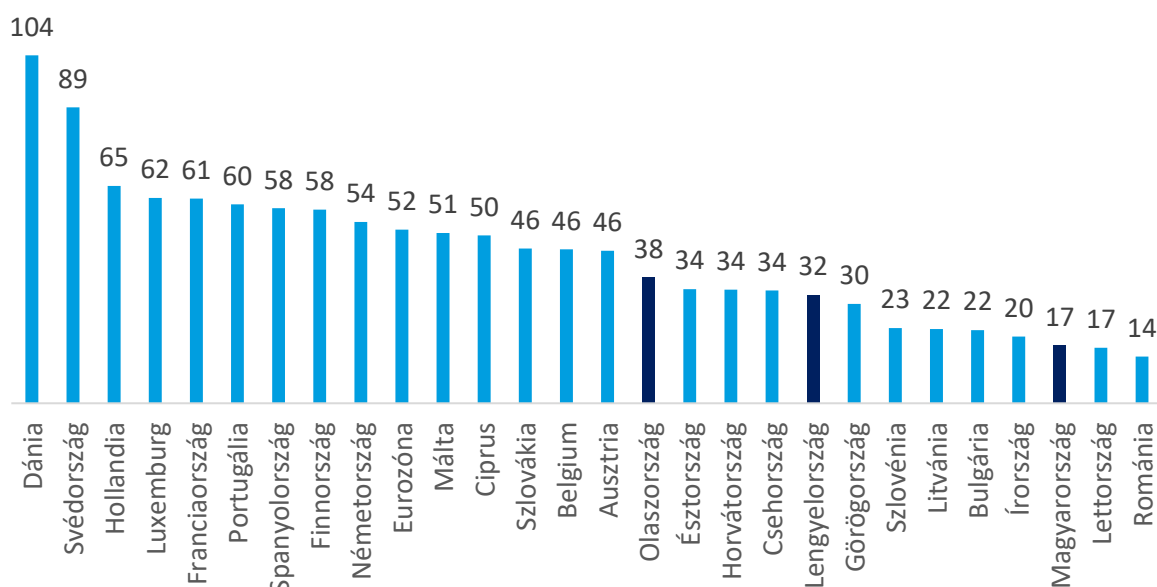
² Forrás: A Metrohouse Franchise S.A. által kiadott Barometr Metrohouse i Goldfinance 2021. IV. negyedévi száma

2.2 Hitelpiac³

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

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

Lakossági hitelek GDP-hez viszonyított aránya, %



Forrás: Magyar Nemzeti Bank, Hitelezési folyamatok 2022. március

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

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

Az MNB felmérése szerint a lakossági szegmensekben a bankok mintegy 40 százaléka növelné a kiterjesztését 2022 első felében. A Banki konjunktúrafelmérés alapján a bankszektor a verseny további fokozódását érezte a lakossági szegmensben. Ezzel összefüggésben 2022 első felében a válaszadó intézmények 38 százaléka tervezi növelni a fogyasztási hiteleinek állományát, a jelzáloghiteleikét pedig 40 százalékkal.

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

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

3. A Társaság pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

Eredménykimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2021.01.01- 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	20	382 494	215 607
Egyéb működési bevétel	21	133	2 853
Bevételek összesen		382 627	218 460
Anyagköltségek	22	8 245	7 221
Eladott áruk és szolgáltatások	23	40 537	38 854
Igénybevett szolgáltatások	24	140 091	132 397
Személyi jellegű ráfordítások	25	140 382	100 811
Értékcsökkenés és amortizáció		1 056	1 770
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	5	11 544	11 544
Egyéb működési ráfordítások	26	628	816
Működési költségek		342 483	293 413
Működési eredmény		40 144	-74 953
Pénzügyi bevételek	27	1 346 208	1 205 329
Pénzügyi ráfordítások	28	-289 383	-120 061
Adózás előtti eredmény		1 096 969	1 010 315
Jövedelemadók	29	-21 245	-3 146
Adózott eredmény		1 075 724	1 007 169
Teljes átfogó jövedelem		1 075 724	1 007 169

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

A 2021-es évben realizált 382 494 eFt árbevétel 166 887 eFt-al meghaladja a 2020. évi árbevételt. Az árbevétel meghatározóan a Gellérthegy utcai ingatlanban székhellyel bíró leányvállalatoknak számlázott iroda- és parkoló bérleti díjakból, valamint az ugyancsak leányvállalatok részére nyújtott és számlázott holding-szolgáltatásból állt.

A személyi jellegű ráfordítások emelkedtek a 2020-as szinthez képest, amely nagyrészt a bérköltség és kapcsolódó járulékok 2020. évi csökkenéséhez köthető, amely a COVID-19 miatti átmeneti bérlemondás és bércsökkentés okozott.

3.1 Eszközök

adatok eFt-ban

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	4	749	816
Eszközhasználati jog	5	1 220	12 764
Ingatlanok	3	223	251
Gépek és berendezések	3	2 578	757
Befektetések leányvállalatban	6	1 865 000	1 909 054
Halasztott adókövetelések	7	144	4 070
Éven túli eszközök összesen		1 869 914	1 927 712
Forgóeszközök			
Készletek	8	2 155	1 788
Vevőkövetelések	9	285	404
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	10	6 367 633	5 386 065
Egyéb követelések	11	3 951	3 787
Tényleges jövedelemadó követelések		0	2 670
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	12	3 983 944	4 965 656
Elkülönített pénzeszköz	12	0	0
Forgóeszközök összesen		10 357 968	10 360 370
Eszközök összesen		12 227 882	12 288 082

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

Eszközoldalon a leglényegesebb változás a kapcsolt felekkel szembeni követelések 981,6 millió Ft-os növekedése, amely a lakóingatlan fejlesztési projekteknek nyújtott kölcsön okozott.

3.2 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	Melléklet	<u>2021.12.31</u>	<u>2020.12.31</u>
Saját tőke			
Jegyzett tőke	13	171 989	171 989
Tőketartalék	13	1 544 146	1 526 164
Visszavásárolt saját részvény	14	-243 406	-193 614
Eredménytartalék	13	2 739 436	3 052 161
Saját tőke összesen:		4 212 165	4 556 700
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	15	0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	16	6 909 514	6 944 849
Lízingkötelezettségek	5	1 224	1 224
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		6 910 738	6 946 073
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	15	0	0
Szállítói kötelezettségek	17	13 960	14 132
Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	18	995 399	733 654
Egyéb kötelezettségek	19	95 620	26 563
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	5	0	10 960
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		1 104 979	785 309
Kötelezettségek és saját tőke összesen		12 227 882	12 288 082

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-el, mint értéknappal a 3.438.787 darab, egyenként 50 forint névértékű, dematerializált névre szóló törzsrészvény 34.387.870 darab, egyenként 5 forint névértékű, dematerializált 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

osztalékelsőbbiséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

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

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

Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

2021.01.01- 2020.01.01-
Melléklet 2021.12.31 2020.12.31

Működési tevékenységből származó cash flow

Adózott eredmény		1 075 724	1 007 169
Korrekciók:			
Pénzügyi eredmény		-1 100 879	-1 100 228
MRP elszámolt költsége	13	33 803	26 458
Tárgyévi értékcsökkenés és eszközhasználati jog értékcsökkenése	5	12 600	13 314
Befektetések értékvesztése	26	44 054	14 960
Adófizetési kötelezettség	29	21 245	3 146
Működő tőke változásai			
Készletek változása	8	-367	-557
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása (osztalékkövetelés nélkül)	9-11	-1 114 943	-1 116 053
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása (osztalék nélkül)	17, 18	249 053	75 315
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	19	58 098	-6 917
Fizetett jövedelemadó	29	-17 319	-3 391

Működési tevékenységből származó nettó cash flow

-738 931 -1 086 784

Befektetési tevékenységből származó cash flow

Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése és értékesítése)	3, 4	-2 782	-372
Leányvállalat beszerzése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	6	0	0

Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow

-2 782 -372

Finanszírozási tevékenységből származó cash flow

Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	15	0	-2 238 451
Kötvénykibocsátás	16	-1 706	6 889 368
Eszközhasználati jog és lízingkötelezettség változása	5	0	-12 814
Saját részvény vásárlás	14	-49 792	-16 699
Fizetett osztalék	13	-1 388 462	-68 890
Kapott osztalék	27	1 086 000	859 000
Kapott / (fizetett) kamat	27-28	12 301	93 903

Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow

-341 659 5 505 417

Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	-1 083 372	4 418 261
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	4 965 656	494 589
Nem realizált árfolyamkülönbözet a készpénz és készpénzjellegű tételeken	101 660	52 806
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	3 983 944	4 965 656

Forrás: a Társaság auditált, IFRS szerinti egyedi éves beszámolója

2020-ban a működési cash-flow mínusz 739millió forint volt, aminek oka a leányvállalatokkal és egyéb kapcsolt vállalkozásokkal szemben fennálló kötelezettség oldali egyenleg növekedése volt. Az osztalékfizetés 1 388 millió Ft-ot tett ki és 50 millió Ft értékű MRP célú saját részvény vásárlásra kerül sor. A fentiek eredményeképp a készpénz- és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege 3 983 944 eFt-ra mérséklődött.

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

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2021. december 31.-én

Részvényfajta	Részvényosztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34.387.870 db	614.671 db	5,- Ft	171.939.350,-Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbséget biztosító	„B”	1.000 db	0 db	50,- Ft	50.000,-Ft
Alaptőke nagysága:						171.989.350,- Ft

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Saját részvények száma
„A”	34.387.870 db	5	171.939.350 db	3.073.355 db	614.671 db
„B”	1.000 db	50	50.000 db	0 db	0 db
Összesen	34.388.870 db	-	171.989.350 db	3.073.355 db	614.671 db

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

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

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

7. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

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

Osztalékelőbbséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

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

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

9. Kockázatkezelés

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

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

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Tőke menedzsment

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

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

	2021.12.31	2020.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	4 212 165	4 556 700
Saját tőke/Jegyzett tőke aránya	2449%	2649%

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 2021-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 számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

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

Hitelezési kockázat	2021 dec. 31.	2020 dec. 31.
Vevőkövetelések	285	404
Egyéb követelések	3 951	3 787
Pénzügyi eszközök	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	3 983 944	4 965 656
Összesen	3 988 180	4 969 847

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

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek bontás

	2021 dec. 31.	2020 dec. 31.
Raiffeisen Bank Zrt.	3 983 496	4 965 448
Pénztár	448	208
Összesen	3 983 944	4 965 656

Deviza kockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Társaság a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajt végre. A Társaság számára devizakitétség a külföldi leányvállalatok finanszírozása és külföldi akvizíciók esetében merül fel. A 2022. januári HGroup akvizíció első vételár részletére a Célcsoport a megelőző hónapokban felépítette a szükséges deviza összeget.

A Társaság pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	2021	2020
	dec. 31.	dec. 31.
HUF	525 457	3 505 019
EUR	3 458 487	1 460 520
PLN	0	117
Összesen	3 983 944	4 965 656

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.

Nincsen hosszú lejáratú hitele a Társaságnak. A Duna House NKP Kötvény 2030/I. kamat és tőkefizetését a pénzügyi kimutatások Note 16 tartalmazza.

Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a 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.

Ingtatlanfejlesztői kockázatok

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

10. Mérlegfordulónap utáni események

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

COVID-19 hatásai

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

Orosz-Ukrán háború

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

Hgroup akvizíció

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

NKP kibocsátás

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

Osztalékjavaslat

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

Saját részesvény vásárlás

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

11. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a Budapesti Értéktőzsde weboldalán⁵ kerül közzétételre.

12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Nemzetközi Beszámolóképzési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2021. 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, 2022. április 4.

Az üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Gay Dymschiz
Igazgatóság Elnöke

Doron Dymschiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag

⁵ [https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/\\$issuer/3433](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)