

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2020. JÚNIUS 30.

DUNA HOUSE GROUP

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása	9
1.2	A mérlegkészítés alapja	10
2.	Számviteli politika.....	12
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	12
2.1.1	A konszolidáció alapja	12
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	13
2.1.3	Árbevétel	13
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	14
2.1.5	Értékvesztés.....	15
2.1.6	Immateriális javak	15
2.1.7	Goodwill.....	16
2.1.8	Készletek.....	16
2.1.9	Követelések	16
2.1.10	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek.....	16
2.1.11	Pénzügyi instrumentumok	16
2.1.12	Céltartalékok	18
2.1.13	Befektetési célú ingatlanok	19
2.1.14	Jövedelemadók.....	20
2.1.15	Lízing	21
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	21
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	21
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények.....	21
2.1.19	Osztalék	22
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye	22
2.1.21	Állami támogatások.....	22
2.1.22	Részvényjuttatások, opciós programok	22
2.1.23	Elkülönített pénzeszközök	22
2.1.24	Fordulónap utáni események.....	22
2.2	A számviteli politika változásai.....	23
2.3	Bizonytalansági tényezők	23
2.3.1	Goodwill értékvesztése	24
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés.....	24
2.3.3	Speratív jutalékok.....	24
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok	24
2.3.5	Értékcsökkenés	25
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	26
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	27
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	31
4.	Befektetési célú ingatlanok	32
5.	Immateriális javak	33
6.	Lízingek	34
7.	Goodwill.....	35
8.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	35

9.	Pénzügyi eszközök	36
10.	Halasztott adó követelések	36
11.	Készletek.....	37
12.	Vevőkövetelések.....	38
13.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	38
14.	Egyéb követelések	39
15.	Aktív időbeli elhatárolások	39
16.	Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	40
17.	Jegyzett tőke, tőketartalék és eredménytartalék	42
18.	Saját részvények	42
19.	Átváltási tartalék.....	43
20.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	44
21.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	44
22.	Halasztott adó kötelezettségek	45
23.	Szállítói kötelezettségek	46
24.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	47
25.	Egyéb kötelezettségek.....	48
26.	Passzív időbeli elhatárolások.....	48
27.	Árbevétel	49
28.	Egyéb működési bevételek.....	51
29.	Saját termelésű készletek állományváltozása	52
30.	Anyagköltségek.....	52
31.	Eladott áruk és szolgáltatások	53
32.	Igénybevett szolgáltatások	53
33.	Személyi jellegű ráfordítások	54
34.	Egyéb működési ráfordítások	55
35.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	55
36.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	55
37.	Jövedelemadók.....	56
38.	Egyéb átfogó jövedelem	56
39.	Egy részvényre jutó eredmény	57
40.	Szegmensinformációk.....	58
41.	Kockázatkezelés.....	61
42.	Pénzügyi instrumentumok	64
43.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	66
44.	Mérlegfordulónap utáni események.....	67
45.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	67

Konszolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

ESZKÖZÖK	<i>Melléklet</i>	2020.06.30	2019.12.31
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	5	24.807	43.826
Eszközhasználati jog	6	233.114	292.657
Befektetési célú ingatlanok	4	1.763.300	1.836.000
Ingatlanok	3	436.919	450.139
Gépek és berendezések	3	275.241	249.573
Goodwill	7	1.703.068	1.359.972
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	8	93.020	117.189
Pénzügyi eszközök	9	86.902	85.821
Halasztott adókövetelések	10	217.262	218.605
Éven túli eszközök összesen		4.833.635	4.653.782
Forgóeszközök			
Készletek	11	6.190.651	5.508.399
Vevőkövetelések	12	770.611	849.269
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	127.695	126.093
Egyéb követelések	14	515.702	519.527
Tényleges jövedelemadó követelések		137.443	143.868
Aktív időbeli elhatárolások	15	537.059	478.579
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	16	2.259.090	1.627.726
Elkülönített pénzeszköz	16	877.570	897.947
Forgóeszközök összesen		11.415.823	10.151.408
Eszközök összesen		16.249.458	14.805.190

A Kibocsátó csoportjába tartozó ingatlanok a Raiffeisen Bank Zrt. által jelzáloggal terheltek. Az ezzel kapcsolatos információk a Konszolidált beszámoló kiegészítő mellékletének 21. Hosszú lejáratú hitelek bemutatás pontjában kerülnek bemutatásra.

Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	<i>Melléklet</i>	2020.06.30	2019.12.31
Saját tőke			
Jegyzett tőke	17	171.989	171.989
Visszavásárolt saját részvény	18	(187.809)	(176.915)
Tőketartalék	17	1.509.391	1.499.705
Átváltási tartalék	19	68.104	70.762
Eredménytartalék	17	4.454.294	4.045.277
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		6.015.968	5.610.818
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	20	(68.904)	(62.802)
Saját tőke összesen:		5.947.064	5.548.016
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	21	2.519.510	6.049.325
Céltartalékok várható kötelezettségekre		0	0
Halasztott adó kötelezettségek	22	167.183	169.863
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		847	0
Lízingkötelezettségek	6	133.044	174.739
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		2.820.584	6.393.927
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	21	5.034.264	331.485
Szállítói kötelezettségek	23	766.096	789.872
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	24	51.771	29.853
Egyéb kötelezettségek	25	1.079.392	1.095.169
Rövid lejáratú lízing kötelezettség		111.572	127.957
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		53.257	103.600
Passzív időbeli elhatárolások	26	385.459	385.311
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		7.481.810	2.863.247
Kötelezettségek és saját tőke összesen		16.249.458	14.805.190

Konzolidált eredménykimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<i>Melléklet</i>	2020.01.01- 2020.06.30.	2019.01.01 - 2019.06.30
Értékesítés nettó árbevétele	27	4.351.268	3.882.832
Egyéb működési bevétel	28	60.519	89.780
Bevételek összesen		4.411.787	3.972.613
Saját termelésű készletek állományváltozása	29	(685.916)	(751.925)
Anyagköltségek	30	116.753	32.093
Eladott áruk és szolgáltatások	31	1.042.356	530.157
Igénybevett szolgáltatások	32	2.748.814	2.919.990
Személyi jellegű ráfordítások	33	378.555	416.693
Értékcsökkenés és amortizáció		53.214	45.628
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	6	66.110	62.484
Egyéb működési ráfordítások	34	102.897	75.842
Működési költségek		3.822.783	3.330.964
Működési eredmény		589.004	641.648
Pénzügyi bevételek	35	70.974	29.680
Pénzügyi ráfordítások	36	(56.881)	(63.002)
Tőke módszerrel értékelt részesedés	8	(24.168)	(24.266)
Adózás előtti eredmény		578.929	584.061
Jövedelemadók	37	109.126	79.502
Adózott eredmény		469.804	504.559
Egyéb átfogó jövedelem	38	32.251	40.037
Teljes átfogó jövedelem		502.055	544.596
Teljes átfogó jövedelemből			
Anyavállalatra jutó rész		508.157	550.016
Külső tulajdonosra jutó rész		(6.102)	(5.420)
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	39		
Alap		130	140
Hígított		130	140

A 9-67. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2020. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konzolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<i>Melléklet</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2018. december 31-én		171.989	(117.000)	1.493.267	3.917.124	35.283	5.500.663	(56.027)	5.444.636
Osztalék	17				(945.104)		(945.104)		(945.104)
Saját részvény vásárlás	18		(51.783)				(51.783)		(51.783)
MRP és vezetői részvényprogram	18			177			177		177
Teljes átfogó jövedelem					504.514	14.494	519.008	(1.016)	517.992
Egyenleg 2019. június 30-án		171.989	(168.783)	1.493.444	3.476.534	49.777	5.022.961	(57.043)	4.965.918
Osztalék	17				0		0		0
Saját részvény vásárlás	18		(8.133)				(8.133)		(8.133)
MRP és vezetői részvényprogram	18			6.261			6.261		6.261
IFRS 9 értékvesztés 2018-as záró egyenleg korrekció					37		37		37
Teljes átfogó jövedelem					568.706	20.985	589.691	(5.759)	583.931
Egyenleg 2019. december 31-én		171.989	(176.915)	1.499.705	4.045.277	70.762	5.610.817	(62.803)	5.548.015
Osztalék	17				(60.500)		(60.500)		(60.500)
Saját részvény vásárlás	18		(10.894)				(10.894)		(10.894)
MRP és vezetői részvényprogram	18			9.685			9.685		9.685
IFRS 9 értékvesztés 2019-es záró egyenleg korrekció							0		0
Teljes átfogó jövedelem					469.518	(2.658)	466.859	(6.102)	460.757
Egyenleg 2020. június 30-án		171.989	(187.809)	1.509.390	4.454.294	68.103	6.015.968	(68.905)	5.947.063

A 9-67. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2020.01.01- 2020.06.30	2019.01.01- 2019.06.30
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		578.929	584.061
Jövedelemadók	37	(109.126)	(79.502)
<i>Korrekciók:</i>			
Kapott/(fizetett) kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	35-36	(14.093)	54.873
Tárgyévi értékcsökkenés		119.324	45.628
Halasztott adó		(1.338)	(22.515)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	29	(10.300)	(43.800)
Részvényprogram	18	9.685	177
Badwill		0	0
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	8	24.168	24.266
Nem realizált árfolyam különbözet eredménye		(26.519)	0
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye		0	0
<u>Működő tőke változásai</u>			
Készletek változása	11	(682.253)	(748.428)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	12-14, 16	107.683	(321.603)
Aktív időbeli elhatárolások változása	15	(58.480)	(104.765)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	23-24	(10.623)	739.463
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	25	(82.505)	139.667
Passzív időbeli elhatárolások változása	26	147	(65.417)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		(155.300)	202.104
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(46.643)	(94.964)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	3-5	83.000	0
Eladásra tartott eszközök értékesítése		0	0
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)		(339.800)	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(303.443)	(94.964)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)		1.173.811	1.003.445
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	18	(10.894)	(51.783)
Eszközhasználati jog és lízingkötelezettség változása		(48.263)	0
Osztalék fizetése	17	(38.640)	(898.074)
Kapott / (fizetett) kamat	35-36	14.093	(54.873)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		1.090.107	(1.285)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		631.365	105.855
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		1.627.726	756.919
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	16	2.259.090	862.775

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

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

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

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

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2020. június 30-án	Tulajdoni hányad 2019. június 30-án
Medasev Holding Kft.	39,68%	39,68%
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	38,04%	38,04%
Külső befektetők	12,41%	13,07%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	6,69%	6,15%
Munkavállalók	1,72%	1,78%
Visszavásárolt saját részvény	1,46%	1,28%
Összesen	100%	100%

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

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

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2020. szeptember 29-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Szttenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2020. június 30-áig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

iii) Az értékelés alapja

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

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

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

2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállításánál alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

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

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

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

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

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok

tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, 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.

2.1.3 Árbevétel

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

A pénzügyi intézmények az általuk fizetendő közvetítői díjat kétféle díjra bontják meg Magyarországon: szerzési és fenntartási jutaléokra. A szerzési jutalék a szerződéskötéssel összefüggésben, a fenntartási jutalék pedig a szerződés meghatározott időpontig történő fennállásáért illeti meg a közvetítőt. A fenntartási (speratív) jutalék esetében pénzügyi partnereként némileg különbözőek az elszámolási elvek, de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlanon fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékot a teljes közvetítői díj legalább 20%-ában kell megállapítaniuk. Ezen jutalékforma alapvető célja, hogy közvetítő hosszú távon érdekelt legyen a hitelfelvevők törlesztési fegyelmeiben. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de akár a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A Társaság a folyó évben leszerződött hitelösszegekre egy kalkulációs modell szerint megbecsüli a tárgyidőszakban folyósított hitelekre várható fenntartási jutalékot, és azok a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre. A kalkulációs modell a korábbi évek tapasztalati számai alapján megbecsüli az állomány elkopásának ütemét, és folyamatosan beülteti a tényleges adatokat a modellbe. A bevételek elszámolása az IFRS 15 (vevői szerződésekből származó bevételek) standarddal összhangban történik.

2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott, illetve nullára leírt, használaton kívüli eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése

kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

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

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

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

2.1.5 Értékvesztés

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

2.1.6 Immateriális javak

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

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

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

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

2.1.7 Goodwill

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

2.1.8 Készletek

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

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

2.1.9 Követelések

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

2.1.10 Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

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

2.1.11 Pénzügyi instrumentumok

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

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

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

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

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

A követő értékelés az adott pénzügyi instrumentum besorolásán alapszik.

Amortizált bekerülési értéken történő értékelés

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

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

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt adósságinstrumentumok

Az eszközt valós értéken kell értékelni. A kamatbevételt, értékvesztést és devizás árfolyamkülönbségeket az eredményben kell elszámolni (hasonlóan az amortizált bekerülési értéken értékelt eszközökhöz). A valós érték változásokat az egyéb átfogó eredménnyel szemben kell elszámolni. Az eszköz kivezetésekor a korábban egyéb átfogó eredménnyel szemben elszámolt halmozott nyereséget vagy veszteséget át kell csoportosítani az eredménybe. Az eszköz átsorolása vagy kivezetése esetén, a korábban egyéb átfogó eredményben elszámolt, és tőkében

halmozott valós érték változások átcsoportosítandók az eredménybe, úgy, hogy ennek pont olyan hatása legyen az eredményre mintha az eszköz amortizált bekerülési értéken lett volna értékelve a kezdeti megjelenítéstől.

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt tőkebefektetések

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

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

A valós érték változás az egyéb átfogó eredményben jelenik meg. A valós érték változás miatt elszámolt 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 Csoport már nem rendelkezik a pénzügyi instrumentumban foglalt jogokkal (eladás, valamennyi pénzáram megtörtént, átadás).

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

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

2.1.12 Céltartalékok

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

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

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

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

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

2.1.13 Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

veszteségeket a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként kell elszámolni az adott időszakban.

2.1.14 Jövedelemadók

A konszolidált adózás előtti eredményt terhelő jövedelemadók mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvényen, valamint a helyi iparűzési adót mértékét szabályozó rendeletek és az innováció járulékáról 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 folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

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

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

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

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

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

2.1.15 Lízing

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

2.1.16 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

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

2.1.17 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.18 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.19 **Osztalék**

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

2.1.20 **Pénzügyi műveletek eredménye**

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

2.1.21 **Állami támogatások**

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

2.1.22 **Részvényjuttatások, opciós programok**

A Csoport bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. A juttatási programok részletes bemutatása a 18. 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 Csoport ténylegesen megszolgált tőkeinstrumentumokra vonatkozó becslése alapján. A Csoport minden beszámolási időszak végén felülvizsgálja az arra vonatkozó becslést, hogy várhatóan hány részvény kerül megszolgálásra a nem piaci megszolgálati feltételek alapján. A Csoport a becslésben bekövetkező változást az eredménykimutatásban a tőkével szemben számolja el.

2.1.23 **Elkülönített pénzeszközök**

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

2.1.24 **Fordulónap utáni események**

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító

tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2020. június 30-án hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével, így az IAS 34 standarddal is összhangban állította össze a beszámolóját.

Meglévő standardok módosításai, értelmezései és új standardok, amelyek még nem hatályosak, és amelyeket a Csoport hatálybalépésük előtt nem alkalmaz.

IFRS 16 Lízing (hatályos 2019. január 1-től)

Lízingek (kibocsátva 2016 januárjában; az IASB által hatályos a 2019. január 1-én vagy azt követően kezdődő üzleti évekre. Az EU befogadta a szabványt). Az új szabvány a lízingek megjelenítésére, értékelésére, bemutatására és a kapcsolódó közzétételekre tartalmaz szabályozást. A lízingbe vevő minden lízing esetében az adott eszköz használatára szerez jogot, valamint – amennyiben az ellenérték később kerül kiegyenlítésre – kötelezettsége is keletkezik. Ennek megfelelően az IFRS 16 megszünteti az IAS 17 által megkövetelt operatív és pénzügyi lízingek közötti különbség tételt és egységes modellt ír elő a lízingbe vevő számára. A lízingbe vevő a 12 hónapot meghaladó valamennyi (nem kis értékű) lízinget meg kell, hogy jelenítsen, mint eszközt és kötelezettséget a mérlegben, valamint elkülönítetten kell bemutatnia az eszköz értékcsökkenését és a kötelezettség kamatráfordítását az eredménykimutatásban. A lízingbe adók számviteli elszámolása az IFRS 16 alapján lényegében megegyezik az IAS 17 előírásaival. Ennek megfelelően a lízingbe adó továbbra is megkülönböztet operatív és pénzügyi lízinget és eltérő módon kell elszámolnia azok hatásait. A Csoport a 6. mellékletben mutatja be az IAS 17 szerinti operatív lízing szerződésekből eredő kötelezettségeit. A Csoport az IFRS 16 szabványt visszamenőleg alkalmazza, amelynek során az új standard hatásait a kezdeti alkalmazáskor, azaz 2019. január 1-én jeleníti meg. A korábban az IAS 17 standard alapján operatív lízingnek minősített lízingek esetében az első alkalmazás időpontjában megjelenít egy lízingkötelezettséget, amelyet a hátralévő lízingdíjak jelenértékén értékeli, az első alkalmazás időpontjában járulékos kamatlábbal diszkontálva. Egyúttal megjelenít egy használatijog eszközt a lízingkötelezettséggel azonos értéken, melyet a korábban megjelenített előre kifizetett, vagy elhatárolt lízingdíjak összegével korrigál. A meglehetősen hasonló jellemzőkkel rendelkező lízingek portfóliójára egyetlen diszkontrátát alkalmaz. A Csoport nem alkalmazza az IFRS 16-ot az immateriális javak, a kisértékű eszközök lízingjére és az 1 évnél rövidebb futamidejű lízingek elszámolására.

2.3 Bizonytalansági tényezők

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési

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

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

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

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.7. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a 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 Csoport az IFRS 9 standarddal összhangban értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez a Csoport a várható hitelezési veszteség (expected credit loss =ECL) modellt használja.

2.3.3 Speratív jutalékok

A Csoport speratív jutalékbevételt számol el a 2.1.3. pontban leírtaknak megfelelően. A speratív jutalékok becslésénél a Csoport több változót is figyelembe vesz, melyek változása becslési bizonytalanságokat jelent. A speratív jutalékok becsléséhez használt változók felülvizsgálatára minden beszámoló készítésénél kerül sor.

2.3.4 Befektetési célú ingatlanok

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

értéke jelentősen változhat. A valós érték meghatározásához a Csoport független értékbecslőt alkalmaz.

2.3.5 Értékcsökkenés

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

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

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

Közös vezetésű vállalkozásként

		2020. június 30.	2019. december 31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

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

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

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

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

2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

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

2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

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

2.4.1.3 Hitelcentrum Kft.

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

2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

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

2.4.1.5 DH Projekt Kft.

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

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

2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.

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

2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.

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

2.4.1.8 Superior Real Estate Kft.

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

2.4.1.9 Home Management Kft.

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

2.4.1.10 GDD Commercial Kft.

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

2.4.1.11 SMART Ingatlan Kft.

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

2.4.1.12 Home Line Center Kft.

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

2.4.1.13 Impact Alapkezelő Zrt.

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

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

2.4.1.14 MyCity Residential Development Kft. és projekt-társaságai

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

A Pusztakúti 12 Kft.-t 2016. január 21-én jegyezte be a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága. A projekt-cég célja, a Budapest, III. kerületben, Csillaghegyen megvalósítandó 211 lakásos Forest-Hill és Forest Hill Panoráma lakóparkok felépítése és értékesítése.

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

A Hunor utca 24. Kft. a MyCity Residential Development Kft. közös vezetésű vállalata 50%-os tulajdoni hányad részesedéssel. A 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 projektársaságai (a Hunor utca 24. Kft. kivételével) teljes körű konszolidálásra kerültek. A teljes körű konszolidálás eredményeképpen többek között a konszolidált mérlegében jelentős összegű készletek és befektetési célú ingatlanok ill. ezek finanszírozásával összefüggésben bankhitelek kerülnek kimutatásra. Az ezen bankhiteleket biztosító garanciák non-recourse jellegűek, azaz érvényesíthetőségük nem terjed túl a MyCity-n és annak projektársaságain.

2.4.1.15 Akadémia Plusz 2.0 Kft.

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

2.4.1.16 Duna House Szolgáltatóközpont Kft.

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

2.4.1.17 Lengyelországi leányvállalatok

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

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

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

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

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 Hypoték s.r.o egyelőre nem végez operatív tevékenységet.

3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Összesen
Bruttó érték			
2018. december 31-én	636.732	288.535	925.266
Konzolidációs kör bővülése	0	0	0
Növekedés és átsorolás	1.980	117.276	119.256
Csökkenés és átsorolás	(46.891)	(37.957)	(84.848)
2019. december 31-én	591.821	367.854	959.675
Konzolidációs kör bővülése			
Növekedés és átsorolás	0	48.576	48.576
Csökkenés és átsorolás	0	(26.762)	(26.762)
2020. június 30-án	591.821	389.667	981.488
Halmazott értékcsökkenés			
2018. december 31-én	116.344	117.435	233.779
Konzolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	25.877	25.385	51.262
Csökkenés	(539)	(24.539)	(25.078)
2019. december 31-én	141.682	118.281	259.963
Konzolidációs kör bővülése			
Éves leírás	13.220	19.254	32.474
Csökkenés		(23.109)	(23.109)
2020. június 30-án	154.902	114.426	269.328
Nettó könyv szerinti érték			
2018. december 31-én	520.388	171.100	691.487
2019. december 31-én	450.139	249.573	699.712
2020. június 30-án	436.919	275.241	712.160

A Cégcsoport tulajdonába tartozó ingatlanok a Raiffeisen Bank Zrt. által jelzáloggal terheltek. Az ezzel kapcsolatos információk a kiegészítő melléklet 21. Hosszú lejáratú hitelek bemutatás pontjában kerülnek bemutatásra.

4. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Összesen
Könyv szerinti érték	
2018. december 31-én	1.443.600
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	271.591
Valós érték változása	120.809
Csökkenés és átsorolás	
2019. december 31-én	1.836.000
Növekedés és átsorolás	10.300
Valós érték változása	(83.000)
Csökkenés és átsorolás	
2020. június 30-án	1.763.300
 Könyv szerinti érték	
2018. december 31-én	1.443.600
2019. december 31-én	1.836.000
2020. június 30-án	1.763.300

2018-ban a Cégcsoport folytatta a befektetési célú ingatlanportfólió optimalizálását, aminek következtében két ingatlan értékesítésre, egy kisméretű iroda pedig megvásárlásra került. Az év során összesen 196 millió Ft felértékelődésre került sor a portfólióban.

2019-ben egy budapest belvárosi lakóingatlannal bővült a Cégcsoport ingatlanportfóliója, valamint átsorolásra került a saját használatú ingatlanok közül a Csoport egyik irodája, amelyet kiadással kíván hasznosítani a jövőben. 2019 során összesen 120,8 millió Ft felértékelődésre került sor a portfólióban.

A Társaság és leányvállalatai tulajdonában lévő ingatlanokat bankhitelek fedezetére képzett jelzálog terheli.

5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2018. december 31-én	340.598
Konszolidációs kör bővülése	
Növekedés és átsorolás	18.225
Csökkenés és átsorolás	(1.794)
2019. december 31-én	357.030
Konszolidációs kör bővülése	
Növekedés és átsorolás	14.805
Csökkenés és átsorolás	(12.403)
2020. június 30-án	359.432
Halmozott értékcsökkenés	
2018. december 31-én	273.791
Konszolidációs kör bővülése	0
Éves leírás	39.221
Csökkenés	191
2019. december 31-én	313.203
Konszolidációs kör bővülése	
Éves leírás	20.740
Csökkenés	681
2019. június 30-án	334.625
Nettó könyv szerinti érték	
2018. december 31-én	66.807
2019. december 31-én	43.827
2020. június 30-án	24.807

6. Lízingek

	<u>2020.06.30</u>	<u>2019.12.31</u>
Eszközhasználati jog		
Ingatlanok	184.340	226.938
Gépek és berendezések	48.774	65.719
	233.114	292.657
Lízing kötelezettség		
1 éven belüli	111.572	127.957
1-5 év közötti	133.044	174.739
5 éven túli	0	0
	244.616	302.695
Eszközhasználati jog értékcsökkenés	-66.110	-127.594
Kamatráfordítás	-5.194	-12.936
	-71.305	-140.529
Igénybevett szolgáltatások	70.105	130.491
IFRS 16 eredményhatása	-1.200	-10.038
IFRS 16 Lízing cash flow-ra gyakorolt hatása	<u>2020.06.30</u>	<u>2019.12.31</u>
Adózás előtti eredmény	-1.200	-10.038
Értékcsökkenés	66.110	127.594
Kamatköltség	-5.194	-12.936
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	59.716	104.620
Lízingkötelezettség törlesztése	-70.105	-130.491
Fizetett kamat	5.194	12.936
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	-64.910	-117.555

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

7. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	2020. június 30.	2019. december 31.
Metrohouse Franchise S.A.	813.930	813.930
Gold Finance Sp. z o.o.	235.375	235.375
Alex TG Sp. z o.o.	298.972	0
Center Reality s.r.o.	167.601	167.601
Home Management Kft.	18.500	18.500
Duna House Franchise s.r.o.	10.421	10.421
Mérlegfordulónapi halmozott átváltási különbözet	158.270	114.145
Összesen	1.703.068	1.359.972

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

8. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A társult és közös vezetőségű vállalkozásokban való befektetések értéke a MyCity Residential Development Kft. közös vezetőségű vállalkozásában, a Hunor utca 24. Kft.-ben fennálló 50%-os részesedés tőkemódszerrel konszolidációba bevont értékét mutatja. 2020. január 1. és 2020. június 30. között 24.168 eFt-tal csökkent a részesedés értéke, amely a Hunor utca 24. Kft. nettó eszközérték-csökkenéséből keletkezett.

Dátum	Szöveg	Hunor u. 24. Kft.	Összesen
2019.01.01	Nyitóegyenleg	168.731	168.731
2019.03.31	Részesedés eredményből	-8.887	-8.887
2019.06.30	Részesedés eredményből	-15.378	-15.378
2019.09.30	Részesedés eredményből	-16.608	-16.608
2019.12.31	Részesedés eredményből	-10.669	-10.669
2019.12.31	Záróegyenleg	117.189	117.189
2020.01.01	Nyitóegyenleg	117.189	117.189
2020.03.31	Részesedés eredményből	-12.891	-12.891
2020.06.30	Részesedés eredményből	-11.278	-11.278
2020.06.30	Záróegyenleg	93.020	93.020

9. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

Pénzügyi eszközök

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Kaució, óvadék	43.459	42.558
Opusse 138.000 kötvény	40.071	39.655
Egyéb tartósan adott kölcsön	3.373	3.608
Összesen	<u>86.902</u>	<u>85.821</u>

10. Halasztott adó követelések

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

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

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

Halasztott adó követelés	<u>2020.06.30</u>	<u>2019.12.31</u>
Veszteségelhatárolás	114.135	115.175
Vevőkövetelések értékvesztése	36.488	35.243
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	59.597	66.063
Konszolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	6.162	0
Ingtatlanok, gépek, berendezések, befektetési célú ingatlanok és egyéb	881	1.374
Céltartalék	0	750
Összesen	<u>217.262</u>	<u>218.605</u>

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

Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege (PLN)						
Felhaszn álás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohous e S.A.	Gold Finance Sp. z. o.o	Összesen (PLN)	Összesen (eFt)	Megoszlás évek között
2020	339.166	291.742	0	630.908	50.372	12%
2021	339.166	1.088.215	0	1.427.382	113.962	26%
2022	442.050	636.732	0	1.078.783	86.130	20%
2023	653.811	79.761	0	733.571	58.568	14%
2024	681.054	249.344	0	930.399	74.283	17%
2025	379.225	216.999	0	596.223	47.602	11%
Összesen	2.834.472	2.562.794	0	5.397.266	430.918	100%

A csehországi cégek közül a Center Reality s.r.o esetében kerül jelentős összegű (10.902 eFt) halasztott adókövetelés kimutatásra, amelynek alapja a társaság összeségében mintegy 4,3 millió CZK összegű elhatárolt negatív adóalapja. A cseh társasági adótörvény értelmében az egyes üzleti években keletkezett negatív adóalapok öt évig használhatóak fel.

11. Készletek

	<u>2020.június.30</u>	<u>2019.december.31</u>
Kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek	6.181.033	5.493.178
Marketing eszközök	9.618	15.221
Összesen	<u>6.190.651</u>	<u>5.508.399</u>

A készletek könyv szerinti értékét meghatározóan a MyCity projektcégekben megvalósítás alatt lévő lakóingatlanok bekerülési értéke adja.

A kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek készletként kimutatott értékét (ebben telket, felépítményt) a Takarékbank Zrt. mindösszesen 5.420.000 eFt összegű elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított, ingatlannyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga terhelte 2020. június 30-án.

A készletek ráfordításként elszámolt összege 12.094 eFt volt 2019 első félévében, míg 9.990 eFt 2020 első félévében.

12. Vevőkövetelések

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Vevőkövetelések	1.047.312	1.114.179
Vevőkövetelések értékvesztése	(276.701)	(264.910)
Összesen	<u>770.611</u>	<u>849.269</u>

13. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Anyavállalat	0	0
A gazdálkodó egység felett közös ellenőrzést vagy jelentős befolyást gyakorló gazdálkodó egységek	0	0
Leányvállalatok	0	0
Társult vállalkozások	0	0
Kölcsönkövetelés Hunor utca 24. Kft.-től	67.538	67.538
Adott foglaló Hunor utca 24. Kft.-nek	4.869	4.869
Vevőkövetelés Hunor utca 24. Kft.	2.573	3.642
Pótbefizetés Hunor utca 24. Kft.-nek	48.650	48.650
Közös vállalkozások	123.630	124.699
A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői	0	0
Egyéb	4.065	1.395
Más kapcsolt felek	4.065	1.395
Összesen	<u>127.695</u>	<u>126.093</u>

A kapcsolt követelések egésze a Társaság közös vezetőségű vállalatával, a Hunor utca 24. Kft.-vel szemben áll fenn és meghatározóan az ingatlanfejlesztési tevékenységet végző társaság finanszírozásához kapcsolódnak.

14. Egyéb követelések

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Adott előlegek	353.806	351.324
Egyéb követelések (adó)	18.363	19.036
Óvadék	30.000	30.000
Egyéb követelés	31.676	42.483
Kaució	10.078	16.513
Rövid lejáratú kölcsönök	40.595	40.595
Peres ügyek illetékkövetelése	2.595	3.103
Engedményezett követelések	1.271	1.473
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	27.318	15.000
Összesen	<u>515.702</u>	<u>519.527</u>

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

15. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Speratív jutalék	503.166	461.082
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	32.234	14.991
Költségek aktív időbeli elhatárolása	1.660	2.507
Összesen	<u>537.059</u>	<u>478.579</u>

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

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

A speratív jutalékok emelkedését a közvetített hitel volumenének növekedése okozta.

16. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	2.252.468	1.623.206
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	877.570	897.447
Pénztárak	6.623	5.020
Összesen	<u>3.136.661</u>	<u>2.525.672</u>

Az összesített bankszámlaegyenlegen belül mintegy 877,6 millió Ft felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2020. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
konszolidációba bevont társaság	bankszámlaegyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	655.870 eFt	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetéül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárolt bankszámlára befolyt vevői foglalatokat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.
Impact Asset Management Zrt.	95.000 eFt	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie, amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Duna House Holding Nyrt.	126.200 eFt	A Metrohouse akvizíciót finanszírozó, Raiffeisen banktól felvett hitel fedezetéül szolgáló, elkülönített és zárolt számlán nyilvántartott összeg.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Összesen:	877.570 eFt	

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

17. Jegyzett tőke, tőketartalék és eredménytartalék

A Társaság alaptőkéje 2020. június 30-án 171.989 eFt volt, amely 3.438.787 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészcvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbségi jogot biztosító dolgozói részvcényből állt.

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

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvcényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbséget biztosító dolgozói részvcények 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 törzsrészcvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

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

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

A Társaság Igazgatósága 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben összesen 60.500 eFt osztalék kifizetéséről döntött az elsőbbségi részvcényesek részére, míg a törzsrészcvényesek részére osztalékfizetésről nem határozott a 2019. évi eredmény terhére.

Az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvcényekre eső osztalék kifizetésére negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2020. június 30-án került sor.

18. Saját részvcények

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

Vezetői opciós program

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

Munkavállalók 2019 program

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

Munkavállalók 2020 program

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

Munkavállalók 2021 program

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

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

Saját részvények száma (db)	2020. június 30.	2019. június 30.
Időszak elején	455.240	312.000
Részvényvásárlás	34.590	171.410
Vezetői opciós MRP keretében átadott	-	-
Munkavállalói MRP keretében átadott	-	-49.450
Időszak végén	489.830	433.960

19. Átváltási tartalék

Az átváltási tartalék egyenlege (68.104 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

20. Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

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

21. Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

Hosszú lejáratú hitelek

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. december 31.</u>
PKUT: Takarékhitel	0	4.142.359
DHH: Raiffeisen hitel	2.519.510	1.906.966
Összesen	<u>2.519.510</u>	<u>6.049.325</u>

Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Pusztakúti út 12. Kft. (Takarékbank)	4.397.063	0
DHH: Raiffeisen hitel	609.170	331.485
ATG: Általános célú hitel	28.031	0
Összesen	<u>5.034.264</u>	<u>331.485</u>

DHH: Raiffeisen hitel

A Társaság 2019. júliusában 2,3 milliárd Ft keretösszegű bankhitelszerződést kötött a Raiffeisen Bank Zrt-vel 7 év futamidejű, változó kamatozású bankhitelre. A hitelfelvétel célja korábbi bankhitelek refinanszírozása és addicionális likviditás biztosítása volt. A Társaság 2019. december 31-ig a teljes összeget lehívta, majd 2020. március 18-án megállapodott a bankkal további 1,0 milliárd Ft-os emelésről, melyet 2020. április 1-jén lehívott a COVID-19 válsággal kapcsolatos óvintézkedésből.

A kölcsön lejáratára 2026. július 2. A kölcsön törlesztése negyedévente egyenlő részletekben történik.

További feltételek között szerepel, hogy a Csoport vállalja, hogy a hitel fennállása alatt:

- az összesített hitelállomány csökkentve a pénzeszközökkel/EBITDA nem haladja meg a 3,0 egésszet, és
- a hitelszerződés hatályba lépését követő bármely 12 hónapos időtartam alatt a core tevékenységből származó IFRS konszolidált adózás utáni eredmény 53%-át meghaladóan csak a bank előzetes írásbeli hozzájárulása után szavazhat meg osztalékot. Amennyiben a konszolidált core EBITDA 1 milliárd Ft alá csökken, úgy az 53%-ot el nem érő osztalékfizetés is a bank előzetes engedélyéhez kötött (a MyCity lakóingatlan-fejlesztési projektekből származó osztalék kifizetése nem korlátozott).

A hitel fedezetét a Cégcsoport ingatlanjaira terhelt jelzálogjog és az EBITDA 75%-át kitevő leányvállalatok üzletrésére alapított zálogjog biztosítja.

A hitelt a Társaság a Növekedési Kötvényprogram keretében 2020. szeptember 2-án kibocsátott 10 éves lejáratú kötvény bevételeiből 2020. október 2-án előtörleszti, melynek fedezetét óvadéki számlára helyezte.

Pusztakúti 12. Kft.: Takarékbank

A Pusztakúti 12. Kft. 2017. július 19-én a Forest Hill lakópark aktuális ütemének kivitelezésével összefüggésben éven túli kölcsönszerződést kötött a Takarékbank Zrt.-vel mindösszesen 4.000.000 eFt értékben, melyet több körben összesen 5.420.000 eFt összegre emeltek a felke. A hitelkeretből lehívott összegek törlesztése egyösszegben a futamidő végén, 2021. január 31-én esedékes. Előtörlesztésre van mód.

A Takarékbank hitel törlesztési terve a következő:

	Törlesztési terv
2021. év	4.397.063
Összesen	4.397.063

22. Halasztott adó kötelezettségek

Halasztott adó kötelezettség

	<u>2020.06.30</u>	<u>2019.12.31</u>
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	146.601	146.581
Speratív jutalék elszámolása miatt	45.285	41.497
Veszteségelhatárolás	(25.025)	(20.430)
Konszolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	-847	2.146
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	0	0
Vevőkövetelések értékvesztése miatt	1.169	68
Összesen	<u>167.183</u>	<u>169.863</u>

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek. A 167.183 eFt-os egyenlegen belül 45.285 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség.

23. Szállítói kötelezettségek

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. december 31.</u>
Szállítók	766.096	789.872
Összesen	<u>766.096</u>	<u>789.872</u>

A szállítói kötelezettségállomány összesen 23,8 millió Ft-tal csökkent az időszak során, elsősorban a hitelközvetítői tevékenységben kifizetésre váró jutalékok csökkenése miatt.

24. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2020. június 30.	2019. december 31.
Anyavállalat	0	0
Medasev Holding Kft.	0	0
Medasev Int. (Cyprus) Ltd	0	
A gazdálkodó egység felett közös ellenőrzést vagy jelentős befolyást gyakorló gazdálkodó egységek	0	0
Leányvállalatok	0	0
Társult vállalkozások	0	0
Közös vállalkozások	0	0
Dolgozói osztalék előírás	45.375	23.515
A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői	45.375	23.515
Részvénytulajdonosi osztalék előírás	0	0
Bitkover Kft.	6.396	6.338
Egyéb	0	0
Más kapcsolt felek	6.396	6.338
Összesen	51.771	29.853

A kapcsolt kötelezettségek egyenlege meghatározóan törzsrésztvényesek és dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás. A jóváhagyott osztalékokat a 17. fejezet mutatja be.

A Társaság csehországi leányvállalata összesen 4.320 eFt kölcsön és 2.076 eFt kamattartozással rendelkezik a Bitkover Kft. felé amely a Duna House Franchise s.r.o 20%-os üzletrészenek tulajdonosa.

25. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2020. június 30.	2019. december 31.
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	683.343	717.227
Lakástulajdonosok elszámolási számla	147.943	129.360
Lízingkötelezettség	117.848	127.957
Adókötelezettség	90.914	106.481
Bérlők elszámolási számlája	88.119	91.450
Jövedelemtartozás	34.873	33.812
Kapott kauciók	20.416	15.065
Egyéb	7.508	1.775
Összesen	1.190.964	1.223.126

Az egyéb kötelezettségek legnagyobb hányadát a MyCity projektcégekben folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektekkel összefüggésben vevőktől kapott letétek és előlegek adják.

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

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

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

26. Passzív időbeli elhatárolások

	2020. június 30.	2019. december 31.
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	339.416	357.867
Költségek passzív időbeli elhatárolása	46.418	27.408
Kapott támogatások	-375	36
Összesen	385.459	385.311

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

A kapott támogatások a KMOP-1.2.1-13/B. „Komplex vállalati technológia-fejlesztés mikro-, kis- és középvállalkozások számára” c. pályázathoz kötődnek, amelynek keretein belül összesen 18 millió Ft vissza nem térítendő támogatást kapott a Társaság a 2014. évben. A pályázati bevételeket az értékcsökkenéssel arányosan oldja fel a Társaság.

27. Árbevétel

Értékesítés nettó árbevétele	2020.06.30	2019.06.30
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	2.978.479	2.019.574
Ingtatlan értékesítés bevétele	0	118.710
Ingtalanközvetítés árbevétele	551.179	711.683
Franchise díjak	494.423	599.117
Ingtatlankezelés bevétele	89.346	75.171
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	52.512	87.817
Bérleti díj bevétele	45.242	39.506
Értékbecslés árbevétele	12.867	28.770
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	13.908	51.985
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	47.026	56.873
Oktatások, képzések bevétele	14.835	23.934
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	11.669	15.378
Biztosításközvetítés bevétele	23.244	15.203
Központi szolgáltatások bevétele	12.000	14.000
Marketing bevétel bankoktól	3.333	16.067
Befektetési jegy értékesítés bevétele	37	654
Prime hozzájárulás bevétele	0	2.564
Üzemeltetési díj árbevétele	1.167	0
Értékesítés támogatás bevétele	0	5.826
Összesen	4.351.268	3.882.832

Az összehasonlító időszakhoz képest a legnagyobb változást a lengyel Gold Finance felvásárlása és ezáltal a hitel- és lakástakarékpénztári termékek bevételeinek növekedése (+958.905 eFt, +47%), valamint az előző évben lezárt Reviczky Liget projekt után szünetelő ingatlanátadások következtében alacsonyabb kivitelezési bevételek okozták. A COVID-19 járvány elsősorban a cégcsoport ingatlanközvetítési (-23%) és franchise bevételeire (-17%) volt negatív hatással az év második negyedévének egy részében érvényben lévő kijárási korlátozások következtében.

Hitel- és takarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel

A hazai és lengyelországi banki termékek (különösképpen a lakossági jelzáloghitelek) közvetítési díjait foglalja magában. A franchise hálózat tagjai mellett az együttműködő partnerek is bővítik az értékesítési pontok számát.

Ingatlanközvetítés bevétele: A DH csoport jelentős számú ingatlanközvetítő irodát üzemeltet a Duna House, Metrohouse és Smart hálózatokon belül. Ingatlanok adásvételének, bérbe adásának közvetítéséből származó jutalékbevételek ezekben az irodákban realizálódnak. A jutalékok mértéke figyelembe veszi az ingatlan típusát, értékét, elhelyezkedését, valamint a szerződésekben foglalt szolgáltatási szintet. A franchise működési koncepció értelmében a csoport érdekeltségi körébe tartozó ingatlanirodák elsődleges bevételi forrása.

A franchise díjak a következő díjtípusokat foglalják magukban:

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

Marketingdíj bevétele:

Ez a havi, folyamatos bevételtípus a hálózat marketing tevékenységének finanszírozását biztosítja. Mértéke egységesen szabályozott minden franchise partner részére. A marketing bevételek biztosítják a marketing stratégia megvalósítását, a piackutatásokat és hozzá kapcsolódó rendszeres elemzéseket, továbbá a csoportszintű megjelenéseket, hirdetéseket, kampányokat.

Belépés-, Hosszabbítási díj bevétele: Új vagy meglévő terület értékesítése, vagy lejárt terület hosszabbítása esetén fizetendő egyszeri díj, ami a franchise partnerek hálózathoz való csatlakozásának feltétele és a könyvekben elhatárolásra kerül.

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

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

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

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

Bérleti díj bevétele:

A cégcsoport befektetési céllal vásárol, ad bérbe és értékesít ingatlanokat.

Ingyanértékesítés árbevétele: Az ingatlanbefektetési szegmens befektetési célú ingatlanportfóliójába tartozó ingatlanok értékesítéséből származó bevételt mutatjuk ki ezen a soron.

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

28. Egyéb működési bevételek

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. június 30.</u>
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	10.300	43.800
Követelések értékvesztésének visszairása	15.330	14.243
Kapott támogatások	411	1.733
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	11.117	10.084
Postpaid értékesítési bevétel	470	430
Elévült kötelezettségek	4.643	10.271
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	942	5.485
Káresemény	200	459
Egyéb	2.823	3.238
Iparúzési adó helyesbítés	14.283	37
Összesen	<u>60.519</u>	<u>89.780</u>

A befektetési célú ingatlanportfólió felértékelődésén realizált nyereség a tavalyi első félévi 43.800 eFt-tal szemben idén 10.300 eFt-ot tett ki.

A kapott támogatások a KMOP-1.2.1-13/B. „Komplex vállalati technológia-fejlesztés mikro-, kis- és középvállalkozások számára” c. pályázathoz kötődnek, amelynek keretein belül összesen 18 millió Ft vissza nem térítendő támogatást kapott a Társaság a 2014. évben. A pályázati bevételeket az értékcsökkenéssel arányosan oldja fel a Társaság.

29. Saját termelésű készletek állományváltozása

	2020. június 30.	2019. június 30.
Pusztakúti 12. Kft.	-728.312	-813.140
Reviczky 6-10. Kft.	42.396	61.215
Összesen	-685.916	-751.925

A Társaság ingatlanfejlesztési projektjei esetében készletre aktiválja a kivitelezési költséget és a projektek finanszírozása kapcsán harmadik feleknek fizetett kamatot egy részét. 2020. első félévében a fejlesztési projektek kapcsán összesen felmerült 18.353 eFt harmadik feleknek fizetett kamatból 17.794 eFt kamatot aktivált a társaság (96,95%-os aktiválási ráta).

A Reviczky 6-10 projekt esetében a lakások átadása és a készletek kivezetése történt 2018 és 2019 első félévében.

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

30. Anyagköltségek

	2020. június 30	2019. június 30.
Közműdíjak	21.548	20.521
Nyomtatvány, irodaszer	2.108	4.446
Karbantartási költségek	1.628	3.333
Üzemanyag	1.425	3.793
Kivitelezés felhasznált anyagköltsége	90.043	0
Összesen	116.753	32.093

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

31. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2020.06.30</u>	<u>2019.06.30</u>
Pénzügyi termék közvetítés költsége	426.743	372.573
Alvállalkozói teljesítmények	516.427	0
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	49.775	78.524
Egyéb továbbszámolás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	40.936	64.021
Értékbecslői díjak	8.120	14.301
Energetikai tanúsítvány díjak	311	547
Befektetési jegy értékesítésének költsége	44	191
Összesen	<u>1.042.356</u>	<u>530.157</u>

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

32. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2020.06.30</u>	<u>2019.06.30</u>
MyCity tervezési és építészeti költségek	20.795	754.766
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	1.812.153	1.110.824
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	246.105	271.205
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	212.623	254.100
Bérleti díj, közös költség	68.432	119.569
Szakmai szolgáltatási díjak	98.285	93.789
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	95.599	95.453
Hirdetés-, reklám	66.775	97.731
Ügyvédi díjak	37.610	22.903
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	9.223	18.420
Duna House Magyar Lakásingatlan Alap forgalmazási költség	17.067	22.910
IT üzemeltetés költsége	24.396	19.304
Telefon-, kommunikációs költségek	18.801	19.028
Bankköltség	11.002	11.239
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	6.181	3.702
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	3.621	3.677
Értékbecslés közvetlen költsége	147	1.369
Összesen	<u>2.748.814</u>	<u>2.919.990</u>

Az igénybe vett szolgáltatások összege az idei év első hat hónapjában 6%-al csökkent. A lengyel hitelközvetítői tevékenység bővülése és ezáltal a pénzügyi termékközvetítési költségek 63%-os növekedése mellett két költségcsökkentő hatás érvényesült: i) a MyCity tervezési és építészeti költségek 97%-kal csökkentek miután 2020. januárban a Társaság egyik leányvállalata átvette a Forest Hill projekt kivitelezését, aminek következtében csökkentek az igénybevett szolgáltatások költségei, ugyanakkor növekedtek az anyagköltségek és az eladott áruk és szolgáltatások költségei; ii) a COVID-19 járvány kirobbanása után a cégcsoport jelentős költségcsökkentési lépéseket tett elsősorban bérleti díjak és marketing költségek terén.

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

33. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. június 30.</u>
Béreköltség	285.284	292.454
Járulékok	30.313	38.477
Egyéb személyi jellegű juttatások	62.959	85.762
Összesen	<u>378.555</u>	<u>416.693</u>
Átlagos statisztikai létszám	146	135

A Társaság leányvállalatainak összevont átlagos statisztikai létszámának összehasonlító időszakhoz képesti növekedését a lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszámának 53-ról 62-re történő emelkedése magyarázza. A magyar operációban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 81 főről 83 főre nőtt 2020 első félévében. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2020 első felében. A személyi jellegű ráfordítások 378.555 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányvállalatok 147.948 eFt-tal részesednek.

A COVID-19 járvány kirobbanását követően a cégcsoport munkavállalói 30%-os ideiglenes bércsökkentés elfogadásával járultak hozzá a cégcsoport stabilitásának megőrzéséhez. A cégcsoport menedzsmentjének egyes tagjai ezt meghaladó mértékű bérlemondást tettek.

34. Egyéb működési ráfordítások

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. június 30.</u>
Követelések értékvesztése	28.368	24.296
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	27.832	34.027
Bírságok	207	1.535
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás	10.009	2.610
Behajthatatlan követelések leírása	13.438	13.918
Céltartalék	0	-8.327
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	208	26
Egyéb	4.255	2.062
Hiányzó készlet	4.018	0
Kötbér, késedelmi kamat	253	110
Adott támogatás	0	350
Bánatpénz	14.309	0
Összesen	<u>102.897</u>	<u>70.607</u>

A ráfordításként elszámolt adók (hatósági díjak, innovációs járulék, ÁFA) elsősorban a lengyelországi engedélyköteles tevékenységek hatósági díjai miatt növekedtek.

35. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. június 30.</u>
Árfolyamnyereség	59.776	24.110
Kapott kamatok	11.198	5.570
Összesen	<u>70.974</u>	<u>29.680</u>

Az árfolyamnyereség soron a Duna House Holding Nyrt. adósságkonszolidáció során kiszűrt, csoporton belüli devizában fennálló hitelkövetelésével kapcsolatos realizált/nem realizált árfolyamkülönbözetet mutatjuk ki.

36. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. június 30.</u>
Fizetett kamatok	53.062	60.443
Árfolyamvesztés	3.819	2.559
Összesen	<u>56.881</u>	<u>63.002</u>

37. Jövedelemadók

A jövedelemadókhoz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. június 30.</u>
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	65.133	37.050
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	34.898	36.970
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	6.527	5.235
Halasztott adó	2.567	5.482
Összesen	<u>109.126</u>	<u>84.737</u>

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

A konszolidált eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók összevezetése:

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. június 30.</u>
Adózás előtti eredmény	578.929	584.061
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség	52.104	52.565
Iparűzési adó	34.898	36.970
Innovációs járulék	6.527	5.235
Állandó különbségek	15.597	-10.033
Összesen	<u>109.126</u>	<u>84.737</u>

38. Egyéb átfogó jövedelem

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

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. június 30.</u>
Egyéb átfogó jövedelem		
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	32.251	40.037

39. Egy részvényre jutó eredmény

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

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. június 30.</u>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	469.804	504.559
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	(28.945)	(29.207)
Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	440.858	475.352
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (alap, ezer db)	33.951	33.977
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (hígított, ezer db)	33.956	34.011
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	13	14
Egy részvényre jutó eredmény (hígított) (Ft)	13	14

40. Szegmensinformációk

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

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

- (1) A franchise szegmens a Duna House és Metrohouse márkanevek alatt működő franchise rendszerek működtetését végzi. A Társaság Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata és a Cégcsoport jelen van Csehországban is.
- (2) A Saját iroda üzemeltetés szegmens a Duna House és Metrohouse márkák alatt a Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodákat foglalja magában. A Cégcsoport 2020. január 1-i hatállyal döntött a Smart Ingatlan hálózat beolvasztásáról a Duna House hálózatba.
- (3) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára Magyarországon és Lengyelországban egyaránt.
- (4) A kapcsolódó szolgáltatások szegmens a lakóingatlankezelési-, energiatanúsítványokkal és értékbecsléssel kapcsolatos tevékenységet és az alapkezelési tevékenységet foglalja magában.
- (5) Az ingatlan befektetések szegmens a Társaság által tulajdonolt lakó és kereskedelmi célú ingatlanok hasznosítását végzi. Itt kapnak helyet a MyCity márkanev alatt futó lakóingatlan fejlesztési projektek is.
- (6) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. „Az egyéb és kiszűrések” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2020. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2020. június 30.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszúrések	Konzolidált
(2020. január 1. - 2020. június 30.)							
Immateriális javak	22.977	45	631	30	54	1.072	24.807
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1.763.300	0	1.763.300
Ingatlanok	0	647	21.511	2.015	412.482	264	436.919
Gépek és berendezések	257.227	688	4.374	1.328	13.739	-2.116	275.241
Vevőkövetelések	203.833	515.906	22.601	17.598	10.686	-12	770.611
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1.974.486	1.531.929	422.382	606.269	7.856.604	586.909	12.978.579
Eszközök összesen	2.458.522	2.049.214	471.498	627.239	10.056.866	586.118	16.249.458
Szállítók	-213.105	728.498	43.389	13.178	186.809	7.327	766.096
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	2.230.676	645.666	913.345	439.550	8.164.700	-2.857.639	9.536.298
Kötelezettségek összesen	2.017.571	1.374.164	956.734	452.728	8.351.509	-2.850.311	10.302.394
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	565.466	3.001.800	530.157	179.526	74.289	30	4.351.268
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	80.116	0	28.608	266	31.976	-140.967	0
Értékesítés nettó árbevétele	645.583	3.001.800	558.765	179.792	106.265	-140.937	4.351.268
Közvetlen költség	-50.863	-2.246.675	-351.969	-47.541	-23.476	17.323	-2.703.200
Bruttó fedezet	594.720	755.126	206.796	132.251	82.789	-123.614	1.648.068
Értécsökkenés és amortizáció	-54.077	-3.305	-35.081	-5.164	-13.893	-7.804	-119.324
Közvetett működési költségek	-438.992	-292.565	-185.995	-73.344	-31.179	82.334	-939.739
EBITDA	155.728	462.561	20.802	58.907	51.610	-41.279	708.329
Működési eredmény (EBIT)	101.651	459.255	-14.280	53.744	37.717	-49.083	589.004

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2020. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2019. június 30.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
(2019. január 1. - 2019. június 30.)							
Immateriális javak	45.467	186	3.739	79	748	1.097	51.316
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1.229.400	0	1.229.400
Ingatlanok	4.257	690	27.483	2.049	773.743	292	808.513
Gépek és berendezések	188.465	1.345	6.800	1.160	8.969	-938	205.800
Vevőkövetelések	236.012	534.370	52.149	24.795	3.687	6.914	857.926
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1.350.038	854.748	388.946	473.276	6.612.468	-18.960	9.660.516
Eszközök összesen	1.824.238	1.391.337	479.117	501.359	8.629.016	-11.595	12.813.471
Szállítók	-203.369	807.384	40.994	8.239	216.354	7.105	876.706
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1.551.203	135.429	779.358	291.183	6.645.868	-2.432.195	6.970.846
Kötelezettségek összesen	1.347.834	942.813	820.352	299.421	6.862.222	-2.425.091	7.847.552
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	715.161	2.036.166	706.223	248.435	181.870	-5.023	3.882.832
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	102.902	0	19.603	1.622	32.972	-157.099	0
Értékesítés nettó árbevétele	818.064	2.036.166	725.825	250.056	214.842	-162.122	3.882.832
Közvetlen költségek	-63.207	-1.481.759	-414.755	-53.843	-54.204	12.657	-2.055.112
Bruttó fedezet	754.857	554.408	311.070	196.213	160.638	-149.465	1.827.721
Értécsökkenés és amortizáció	-21.080	-2.555	-7.130	-283	-12.506	-2.075	-45.628
Közvetett működési költségek	-577.729	-292.801	-285.027	-92.915	546	107.481	-1.140.444
EBITDA	177.128	261.607	26.044	103.298	161.184	-41.984	687.277
Működési eredmény (EBIT)	156.048	259.052	18.914	103.015	148.678	-44.059	641.648

41. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Tőkemenedzsment

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

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

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

A Társaság tőkekockázata 2020 első félévében sem jelentős.

Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára.

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2020. június 30. és 2019. december 31-én.

Hitelezési kockázat	2020. június 30.	2019. december 31.
Vevőkövetelések	770,611	849,269
Egyéb követelések	515,702	519,527
Pénzügyi eszközök	86,902	85,821
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2,259,090	1,627,726
Összesen	3,632,306	3,082,343
Biztosíték összegei	877,570	897,947
Pusztakúti 12. kft.	655,870	676,247
Impact Asset Management Zrt.	95,000	95,000
Duna House Holding Nyrt.	126,200	126,200
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek között mintegy 878 millió Ft a Forest Hill projekthitelek, a Raiffeisen hitel, valamint az alapkezelői és oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a pénzeszközöket és pénzeszköz-egyenértékeseket részletező jegyzetben mutattuk be.

Likviditási kockázat

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

Piaci kockázat

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

eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

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

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

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2019.01.01	2020.01.01
	2019.06.30	2020.06.30
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	637.585	619.056
Nettó kamatbevétel	-5.570	-11.198
Adózás előtti eredmény (adott és kapott kamatok nélkül)	632.015	607.858
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	637.585	619.056
Nettó kamatbevétel	-5.625	-11.310
Adózás előtti eredmény	631.960	607.746
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-56</i>	<i>-112</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,009%</i>	<i>-0,018%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	637.585	619.056
Nettó kamatbevétel	-5.848	-11.758
Adózás előtti eredmény	631.737	607.298
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-278</i>	<i>-560</i>

<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	-0,044%	-0,092%
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	637.585	619.056
Nettó kamatbevétel	-6.127	-12.318
Adózás előtti eredmény	631.458	606.738
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	-557	-1.120
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	-0,088%	-0,185%
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	637.585	619.056
Nettó kamatbevétel	-5.514	-11.086
Adózás előtti eredmény	632.071	607.970
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	56	112
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	0,009%	0,018%
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	637.585	619.056
Nettó kamatbevétel	-5.291	-10.638
Adózás előtti eredmény	632.294	608.418
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	278	560
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	0,044%	0,092%
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	637.585	619.056
Nettó kamatbevétel	-5.013	-10.078
Adózás előtti eredmény	632.572	608.977
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	557	1.120
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	0,088%	0,184%

42. Pénzügyi instrumentumok

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

9 szerinti értékvesztés meghatározásához az egyszerűsített megközelítést alkalmaztuk. Az alábbi táblázat mutatja az új sztenderd alkalmazásának eredményre gyakorolt hatását.

2020. június 30.	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	86.902	86.902
Vevőkövetelések	770.611	770.611
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2.259.090	2.259.090
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	2.519.510	2.519.510
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	5.034.264	5.034.264
Lízingkötelezettségek	244.616	244.616
Szállítói kötelezettségek	766.096	766.096
2019. december 31.	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	85.821	85.821
Vevőkövetelések	849.269	849.269
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.627.726	1.627.726
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	6.049.325	6.049.325
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	331.485	331.485
Lízingkötelezettségek	302.695	302.695
Szállítói kötelezettségek	789.872	789.872

Pénzügyi műveletek bevételei bontás

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. június 30.</u>
Kapott kamatok	9.046	5.604
Cashpool kamat	6.453	3.570
Adott kölcsön után kapott kamat	1.881	1.320
Bankkamat bevétel	44	13
Értékpapír kamatbevétel	581	541
Magánszemélynek nyújtott kölcsön kamata	87	161
Árfolyamnyereség	61.928	24.075
Értékpapír árfolyamnyereség	-2.041	1.714
Árfolyamnyereség	63.969	22.361
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatbevétel	0	0
Összesen	<u>70.974</u>	<u>29.680</u>

Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2020. június 30.</u>	<u>2019. június 30.</u>
Fizetett kamatok	47.865	53.513
Kapott kölcsön után fizetett kamat	13.073	5.754
Cashpool kamat	5.652	3.597
Bankkamat ráfordítás	39	1
Bankhitel után fizetett kamat	29.101	44.161
Árfolyamvesztés	3.821	2.570
Értékpapír árfolyamvesztés	0	0
Árfolyamvesztés	3.821	2.570
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatráfordítás	5.194	6.918
Összesen	<u>56.881</u>	<u>63.002</u>

43. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2020 első félévében az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 43.539 eFt javadalmazásban részesültek. (2019 első félévében: 46.350 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt és MRP program keretében ténylegesen megkapott részvényjuttatást is.

	<u>2020.06.30</u>	<u>2019.06.30</u>
Igazgatósági tagok	40.839	43.650
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások</i>	40.839	40.519
<i>Részvényalapú kifizetések</i>	0	3.131
Felügyelőbizottsági tagok	2.700	2.700
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)</i>	2.700	2.700
Összesen	<u>43.539</u>	<u>46.350</u>

44. Mérlegfordulónap utáni események

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatóságának 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben hozott határozata alapján 2020. június 30. és 2020. szeptember 25. között összesen 16.200 darab 5 forint névértékű saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2020. szeptember 25-én 506.030 darab volt.

Kötvénykibocsátás

A Társaság 2020. augusztus 31-én sikeres kötvényaukciót tartott, amelynek következtében összesen 6,6 milliárd Ft névértékű, fix 3% kamatozású 10 éves HUF-denominált kötvényt bocsátott ki a 2020. szeptember 2-án. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 2.3477% volt, a kibocsátás teljes bevétele 6.9 milliárd Ft. A kibocsátásból a Társaság refinanszírozza a nem projektfinszírozás célú hiteleit, valamint további akvizíciókat tervez. A Társaság 2020. szeptember 15-én előtörlesztette leányvállalata, az Alex T. Great Sp. z. o.o bankhitelét, valamint 2020. október 2-i előtörlesztés céljából óvadéki számlára helyezte a Raiffeisen Bank Zrt. felé fennálló tőke- és kamattartozás teljes összegét.

45. 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 – nem könyvvizsgált és ezért független könyvvizsgálói jelentéssel el nem látott – összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások valós és megbízható képet adnak a Társaság és annak konszolidációba bevont vállalatainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről és az eredményről.

Jelen összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2020 szeptember 29-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2020. szeptember 30.

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.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE

A CSOPORT 2020. ELSŐ FÉLÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

1. A Csoport bemutatása

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

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

1.1 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

		2020	2019
	címe:	június 30.	december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értébecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%

Leányvállalatként

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

Közös vezetésű vállalkozásként

		2020. június 30.	2019. december 31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

A Társaság 2020. január 7-én 100%-os tulajdonrészt szerzett Alex T. Great Sp. z. o.o társaságban, így annak kizárólagos tulajdonosává vált. Az akvizíciót követően a működési hatékonyság fokozása érdekében az Alex T. Great Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2020. május 4-i hatállyal.

2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Ingatlanpiac

Az erős évekzedést követően a magyarországi ingatlanpiacra is rányomta bélyegét a március közepén megjelent COVID-19 vírus. A vírus kapcsán bevezetett kijárási korlátozások következtében márciustól a tranzakció számok meredek zuhanásba kezdtek Magyarországon, a mélypontot áprilisban érték el 5.971 tranzakcióval, ami 58%-os visszaesést jelentett a 2019 áprilisi számokhoz képest. Májusban a kijárási korlátozások enyhítésével párhuzamosan a tranzakciószámok is gyors növekedésnek indultak, júniusra pedig már elérték a 2019-es szintet. 2020. első félévére közel 60 ezer ingatlanpiaci tranzakciót becsül a Duna House, amely a 2019. első féléves adatokhoz képest 23%-os elmaradást mutat.

Szabályozási szempontból a 2020-as év eddig legfontosabb változása a rövid távú, jellemzően pár napos lakáskiadások szabályozására irányuló 2020. évi XCVI. törvény 2020. július 14-ei elfogadása, melynek értelmében ezentúl az önkormányzatok rendeletben állapíthatják meg a magánszálláshelyeken és az egyéb szálláshelyeken az egy naptári éven belül szálláshely-szolgáltatás céljára felhasználható napok számát. Ingatlanpiaci szempontból ez a szigorítás a lakásárak és albrélti

díjak mérséklődését, valamint a befektetési céllal vásárlók további kivonulását jelentheti a piacról. A járvány következtében átalakulni látszanak a vevői preferenciák, a belvárosok helyett sokkal inkább a kertkapcsolattal rendelkező ingatlanok kerülnek előtérbe.

A 2020. I. féléves lengyel ingatlan- és azon belül lakóingatlanpiac makrogazdasági szintű alakulásáról nem áll rendelkezésre nyilvános, objektív adat. A Cégcsoport várakozásai szerint a magyarországihoz hasonló folyamatok mennek végbe a lengyel piacon is.

2.2 Hitelpiac

2020 második negyedében már a hitelpiacon is tapasztalható volt a COVID-19 járvány hatása. A Duna House becslése szerint a második 3 hónapban 200 milliárd forint körüli szerződéses összegű lakáscélú jelzáloghitel került a piacra, amely 21%-os csökkenés a tavalyi év második negyedéhez képest. A hitelpiaci ügyletek mutatóinál nem volt jelentős változás az előző időszakhoz képest.¹

A bankok 2020 első negyedében szigorítottak a hitelezési feltételeken mind a lakásprojektek, mind pedig a lakossági hitelek esetében. A lakáspiaci kereslet fennmaradása szempontjából a lakosság jövedelmi helyzete mellett a hitelhez jutás elérhetősége játszhat majd kulcsszerepet. A lakásárak stabilitását segíti, hogy az MNB által is szorgalmazott fizetési moratórium miatt a kifeszített helyzetben lévők nem kényszerülnek az ingatlan értékesítésére.²

A Polish Bank Association előzetes adatai szerint Lengyelországban 2019-ben mintegy 26%-kal nőtt a lakáshitelpiac mérete 2018 azonos időszakához képest, ezzel 53,8 milliárd PLN-ről, 62,6 milliárd PLN-re bővült. 2020. első félévében éves szinten stagnált a kihelyezett lakáshitelek összege³. A hitelközvetítőknél keresztül bonyolított hitelfolyósítások arányára, valamint a közvetítői jutalékszint alakulására nem állnak rendelkezésre nyilvános, objektív adatok.

¹Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 108. száma

²Forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2020-junius>

³Forrás: https://zbp.pl/getmedia/aa9ff517-4f35-47eb-994c-b59c48eef99e/Raport-AMRON-SARFIN-Nr-2-2020_PL

3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	2020.01.01- 2020.06.30.	2019.01.01- 2019.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	4.351.268	3.882.832
Egyéb működési bevétel	60.519	89.780
Bevételek összesen	4.411.787	3.972.613
Saját termelésű készletek állományváltozása	(685.916)	(751.925)
Anyagköltségek	116.753	32.093
Eladott áruk és szolgáltatások	1.042.356	530.157
Igénybevett szolgáltatások	2.748.814	2.919.990
Személyi jellegű ráfordítások	378.555	416.693
Értékcsökkenés és amortizáció	53.214	45.628
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	66.110	62.484
Egyéb működési ráfordítások	102.897	75.842
Működési költségek	3.822.783	3.330.964
Működési eredmény	589.004	641.648
Pénzügyi bevételek	70.974	29.680
Pénzügyi ráfordítások	56.881	63.002
Tőkemódszerrel értékelt részesedés	(24.168)	-24.266
Adózás előtti eredmény	578.929	584.061
Jövedelemadók	109.126	79.502
Adózott eredmény	469.804	504.559

Forrás: a Társaság nem auditált IFRS szerinti Féléves Beszámoló

A Társaság bevételei összesen 11%-kal nőttek 2019 azonos időszakához viszonyítva. Ezen belül az értékesítés nettó árbevétele 11%-os növekedést mutat, ami 486,4 millió Ft-os árbevétel növekedésnek felel meg. Az összehasonlítható időszakhoz képest a legnagyobb változást a lengyel Alex T. Great felvásárlása és ezáltal a hitel- és lakástakarékpénztári termékek bevételeinek növekedése (+965.634 eFt, +47%) okozta. A COVID-19 járvány elsősorban a cégcsoport ingatlanközvetítési (-23%) és franchise bevételeire (-17%) volt negatív hatással az év második negyedévének egy részében érvényben lévő kijárási korlátozások következtében.

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

Bevétel szegmensenként	2020.01.01- 2020.06.30.	2019.01.01- 2019.06.30.
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	3.001.800	2.036.166
Saját iroda szegmens bevételei	558.765	725.825
Franchise szegmens bevételei	645.583	818.064
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	179.792	250.056
Befektetés szegmens bevételei	106.265	214.842
Szegmensek egymással bonyolított forgalma	(140.937)	(162.122)
Végösszeg	4.351.268	3.882.832

Forrás: a Társaság nem auditált IFRS szerinti Féléves Beszámoló

A működési költségek 15%-kal nőttek (+491 eFt) 2019-as üzleti év első félévéhez képest. A Társaság adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparüzési adó fizetési kötelezettségeit. 2020. első félévre a számított tényleges és halasztott adó együttes összege 109 millió Ft.

Összességében a Társaság adózott eredménye 6,9%-kal, 505 millió Ft-ról 470 millió Ft-ra csökkent.

Tisztított core eredmény

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

2020. második negyedévében a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:

- Portfólió átértékelés eredménye: A Csoport félévente átértékelte befektetési célú ingatlanjait azok piaci értékére, az értékelési különbözetet pedig eredményben ismeri el. Az átértékelések tükrözhetik ugyan az ingatlanpiaci tendenciákat, ugyanakkor a portfólió koncentráltága miatt torzíthatják a core üzleti tevékenység megítélését.
- Akvizíciós költség: A Csoport akvizícióihoz kapcsolódó tanácsadói és egyéb tranzakciós költségek összesen 13,6 millió Ft-ot tettek ki 2020. első félévében.

adatok ezer Ft-ban	2020.01.01- 2020.06.30	2019.01.01- 2019.06.30	Változás %
Üzemi eredmény	589.004	641.648	-8%
(-) MyCity üzemi eredménye	-28.958	50.773	-157%
Core üzemi eredmény	617.962	590.875	+5%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	10.300	43.800	-76%
(-) Akvizíciós költség	-13.570	0	+0%
Core-t érintő korrekciók összesen	-3.270	43.800	-107%
Tisztított core üzemi eredmény	621.232	546.415	+14%

A Csoport tisztított core üzemi eredménye 14%-kal bővült 2020. első félévében és összesen 621,2 millió Ft-ot tett ki.

Szegmensek eredménykimutatása

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

2020.01.01- 2020.06.30.

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingyenbefejtetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	646	3.002	559	180	106	-141	4.351
Közvetlen költségek	51	2.247	352	48	23	-17	2.703
Bruttó fedezet	595	755	207	132	83	-124	1.648
Közvetett működési költségek	439	293	186	73	31	-82	940
EBITDA	156	463	21	59	52	-41	708
Értékcsökkenés és értékvesztés	54	3	35	5	14	8	119
EBIT	102	459	-14	54	38	-49	589

Fedezeti hányad	92%	25%	37%	74%	78%	88%	38%
EBITDA margin	24%	15%	4%	33%	49%	29%	16%
EBIT margin	16%	15%	-3%	30%	35%	35%	14%

2019.01.01-2019.06.30

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingyenbefejtetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
Értékesítés nettó árbevétele	818	2.036	726	250	215	-162	3.883
Közvetlen költségek	63	1.482	415	54	54	-13	2.055
Bruttó fedezet	755	554	311	196	161	-149	1.828
Közvetett működési költségek	578	293	285	93	-1	-107	1.140
EBITDA	177	262	26	103	161	-42	687
Értékcsökkenés és értékvesztés	21	3	7	0	13	2	46
EBIT	156	259	19	103	149	-44	642

Fedezeti hányad	92%	27%	43%	78%	75%	92%	47%
EBITDA margin	22%	13%	4%	41%	75%	26%	18%
EBIT margin	19%	13%	3%	41%	69%	27%	17%

Forrás: a Társaság nem auditált IFRS szerinti Féléves Beszámoló

A konszolidált árbevétel 468 millió Ft-os növekedése mellett a fedezeti hányad a 2019. első félévi 47%-ról 38%-ra csökkent. A közvetlen költségek 2.055 millió forintról 2.703 millió forintra emelkedtek (+24%), a bruttó fedezet abszolút összege pedig 1.828 millió Ft-ról 1.648 millió Ft-ra csökkent (11%-os csökkenés) az alacsonyabb fedezeti hányaddal rendelkező pénzügyi közvetítői tevékenység arányának

növekedése miatt. A Csoport a COVID járvánnyal kapcsolatban bevezetett átmeneti költségcsökkentő intézkedések hatására 24%-os csökkenést ért el a közvetett költségek terén, így azok 1.140 millió Ft-ról 940 millió Ft-ra csökkentek.

A Csoport konszolidált működési eredménye az összehasonlító időszak 642 millió Ft-ról az idei év első felében 589 millió Ft-ra, mintegy 9%-kal mérséklődött.

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

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

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

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

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

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

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

Az alábbi táblázatban a Duna House Csoport egyes országokban realizált árbevétel, EBITDA és működési eredménye kerül kimutatásra:

Adatok ezer Ft-ban	2020.01.01- 2020.06.30	2019.01.01- 2019.06.30
Értékesítés nettó árbevétele (konszolidált)	4.351.268	3.882.832
Magyar operáció értékesítés nettó árbevétele	1.673.471	1.957.756
Lengyel operáció* értékesítés nettó árbevétele	2.554.304	1.770.561
Cseh operáció** értékesítés nettó árbevétele	123.493	154.515
EBITDA	708.329	687.277
Magyar operáció EBITDA	563.048	705.568
Lengyel operáció* EBITDA	143.429	(20.026)
Cseh operáció** EBITDA	1.852	1.735
EBIT	589.004	641.648
Magyar operáció EBIT	484.227	669.459
Lengyel operáció* EBIT	102.925	(29.546)
Cseh operáció** EBIT	1.852	1.735

*A lengyel operáció teljesítménye 2016. április 1-től kezdődően került konszolidálásra a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaiban

** A cseh operáció teljesítménye 2016. szeptember 1-től kezdődően került konszolidálásra a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaiban

3.2 Eszközök

adatok eFt-ban

ESZKÖZÖK	<i>Melléklet</i>	2020.06.30	2019.12.31
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	5	24.807	43.826
Eszközhasználati jog	6	233.114	292.657
Befektetési célú ingatlanok	4	1.763.300	1.836.000
Ingatlanok	3	436.919	450.139
Gépek és berendezések	3	275.241	249.573
Goodwill	7	1.703.068	1.359.972
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	8	93.020	117.189
Pénzügyi eszközök	9	86.902	85.821
Halasztott adókövetelések	10	217.262	218.605
Éven túli eszközök összesen		4.833.635	4.653.782
Forgóeszközök			
Készletek	11	6.190.651	5.508.399
Vevőkövetelések	12	770.611	849.269
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	127.695	126.093
Egyéb követelések	14	515.702	519.527
Tényleges jövedelemadó követelések		137.443	143.868
Aktív időbeli elhatárolások	15	537.059	478.579
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	16	2.259.090	1.627.726
Elkülönített pénzeszköz	16	877.570	897.947
Forgóeszközök összesen		11.415.823	10.151.408
Eszközök összesen		16.249.458	14.805.190

Forrás: a Társaság auditált és nem auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A mérlegfőösszeg jelentősen, 1.444 millió Ft-tal (9,7%-kal) nőtt 2019. december 31-hez képest, amit meghatározóan a készpénzállomány és a lakóingatlan fejlesztési projektekkel kapcsolatos készletek növekedése okozott.

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	<i>Melléklet</i>	<u>2020.06.30</u>	<u>2019.12.31</u>
Saját tőke			
Jegyzett tőke	17	171.989	171.989
Visszavásárolt saját részvény	18	(187.809)	(176.915)
Tőketartalék	17	1.509.391	1.499.705
Átváltási tartalék	19	68.104	70.762
Eredménytartalék	17	4.454.294	4.045.277
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		<u>6.015.968</u>	<u>5.610.818</u>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	20	(68.904)	(62.802)
Saját tőke összesen:		<u>5.947.064</u>	<u>5.548.016</u>
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	21	2.519.510	6.049.325
Céltartalékok várható kötelezettségekre		0	0
Halasztott adó kötelezettségek	22	167.183	169.863
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		847	0
Lízingkötelezettségek	6	133.044	174.739
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		<u>2.820.584</u>	<u>6.393.927</u>
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	21	5.034.264	331.485
Szállítói kötelezettségek	23	766.096	789.872
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	24	51.771	29.853
Egyéb kötelezettségek	25	1.079.392	1.095.169
Rövid lejáratú lízing kötelezettség		111.572	127.957
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		53.257	103.600
Passzív időbeli elhatárolások	26	385.459	385.311
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		<u>7.481.810</u>	<u>2.863.247</u>
Kötelezettségek és saját tőke összesen		<u>16.249.458</u>	<u>14.805.190</u>

Forrás: a Társaság auditált és nem auditált IFRS szerinti Éves és Féléves Beszámoló

A Társaság alaptőkéje 171.989 eFt, amely 3.438.787 db, egyenként 50 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvényből áll.

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

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az osztalékelsőbbbséget biztosító dolgozói részvények az ugyanazon év tekintetében, az IFRS alapján összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a törzsrészvényeket megelőzően jogosítanak osztalékra.

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

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

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

A Társaság Igazgatósága 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben összesen 60.500 eFt osztalék kifizetéséről döntött az elsőbbségi részvényesek részére, míg a törzsrészvényesek részére osztalékfizetésről nem határozott a 2019. évi eredmény terhére.

Az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2020. június 30-án került sor.

3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

	Melléklet	2020.01.01- 2020.06.30	2019.01.01- 2019.06.30
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		578.929	584.061
Jövedelemadók	37	(109.126)	(79.502)
<i>Korrekciók:</i>			
Kapott/(fizetett) kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	35-36	(14.093)	54.873
Tárgyévi értékcsökkenés		119.324	45.628
Halasztott adó		(1.338)	(22.515)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	29	(10.300)	(43.800)
Részvényprogram	18	9.685	177
Badwill		0	0
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	8	24.168	24.266
Nem realizált árfolyam különbözet eredménye		(26.519)	0
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye		0	0
Működő tőke változásai			
Készletek változása	11	(682.253)	(748.428)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	12-14, 16	107.683	(321.603)
Aktív időbeli elhatárolások változása	15	(58.480)	(104.765)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	23-24	(10.623)	739.463
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	25	(82.505)	139.667
Passzív időbeli elhatárolások változása	26	147	(65.417)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		(155.300)	202.104
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(46.643)	(94.964)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	3-5	83.000	0
Eladásra tartott eszközök értékesítése		0	0
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)		(339.800)	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(303.443)	(94.964)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)		1.173.811	1.003.445
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	18	(10.894)	(51.783)
Eszközhasználati jog és lízingköteltség változása		(48.263)	0
Osztalék fizetése	17	(38.640)	(898.074)
Kapott / (fizetett) kamat	35-36	14.093	(54.873)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		1.090.107	(1.285)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		631.365	105.855
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		1.627.726	756.919
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	16	2.259.090	862.775

Forrás: a Társaság nem auditált IFRS szerinti Féléves Beszámolója

A Társaság működési cash flow-ja -155 millió Ft-ot tett ki 2020 első félévében, amiben jelentős összeget képvisel a folyamatban lévő MyCity projektek miatti készletállomány változás.

2020. első félév befektetési cash flow-ját az Alex T. Great Sp. z o.o leányvállalat megvásárlása határozta meg.

A finanszírozási cash flow-t az osztalékfizetés 39 millió Ft-tal csökkentette, valamint a Társaság 11 millió Ft-ot költött saját részvény vásárlásra a félév során. A Társaság összesen 1.174 millió Ft hitelt vett fel a MyCity lakóingatlanfejlesztési projektek kivitelezési munkáinak finanszírozására.

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 2.259 millió forint. Ezen összeg felül további 878 millió forint felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
konszolidációba bevont társaság	bankszámlaegyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	655.870 eFt	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetéül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárt bankszámlára befolyt vevői foglalókat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.
Impact Asset Management Zrt.	95.000 eFt	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie, amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Duna House Holding Nyrt.	126.200 eFt	A Metrohouse akvizíciót finanszírozó, Raiffeisen banktól felvett hitel fedezetéül szolgáló, elkülönített és zárt számlán nyilvántartott összeg.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Összesen:	877.570 eFt	

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

4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai

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

Társaságunk foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 135-ről 146 főre növekedését a lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszámának 53-ról 62-re történő emelkedése magyarázza. A magyar operációban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 81 főről 83 főre mérséklődött 2020 első felében. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2020 első felében. A személyi jellegű ráfordítások 378.555 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányok 147.948 eFt-tal részesednek.

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

5. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

A Társaság alaptőkéjének felemelése

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

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

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

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2020. június 30-án

Részvényfajta	Részvényosztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	3.438.787 db	50,- Ft	171.939.350,- Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbséget biztosító	„B”	1.000 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”	3.438.787 db	50	171.939.350 db	2.448.550 db	48.971 db
„B”	1.000 db	50	50.000 db	0 db	-
Összesen	3.439.787 db	-	171.989.350 db	2.448.550 db	48.971 db

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

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 részvényeseket⁴, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Guy Dymisch	1.346.872	39,16%
Doron Dymisch	1.346.872	39,16%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	230.102	6,69%
Alaptőke összesen	3.439.787	100,00%

⁴ 2020. június 30-i állapotra vonatkozóan

7. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Szirtes Bernadett	Fülöp Krisztián	dr Szabadházy András	Nir Bitkover	Összesen	
Tulajdonában álló törzsrészvények száma (db)		30.357	556	2.297	1.554	2.182	36.946	
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen		
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	Elidegenítési korlátozás alatt álló részvények száma					
	2020.01.01	2020.11.11	21.000	546	873	546	873	23.838
	2021.01.01	2021.11.11	18.000	273	436	273	436	19.418
	2022.01.01	2022.11.11	15.000	0	0	0	0	15.000
	2023.01.01	2023.11.11	12.000	0	0	0	0	12.000
	2024.01.01	2024.11.11	9.000	0	0	0	0	9.000
	2025.01.01	2025.11.11	6.000	0	0	0	0	6.000
2026.01.01	2026.11.11	3.000	0	0	0	0	3.000	

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

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

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

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

8. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

Tőkemenedzsment

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 2020 első felében nem jelentős.

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2020. június 30. és 2019. december 31-én.

Hitelezési kockázat	2020. június 30.	2019. december 31.
Vevőkövetelések	770,611	849,269
Egyéb követelések	515,702	519,527
Pénzügyi eszközök	86,902	85,821
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	2,259,090	1,627,726
Összesen	3,632,306	3,082,343
Biztosíték összegei	877,570	897,947
Pusztakúti 12. kft.	655,870	676,247
Impact Asset Management Zrt.	95,000	95,000
Duna House Holding Nyrt.	126,200	126,200
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek között mintegy 878 millió Ft a Forest Hill projekthitelek, a Metrohouse akvizíciós hitel, valamint az alapkezelői és oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a pénzeszközöket és pénzeszköz-egyenértékeseket részletező jegyzetben mutattuk be.

Likviditási kockázat

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

Piaci kockázat

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

Ingyanfejlesztői 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.

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

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

10. Mérlegzárást követő változások

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatóságának 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben hozott határozata alapján 2020. június 30. és 2020. szeptember 25. között összesen 16.200 darab 5 forint névértékű saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2020. szeptember 25-én 506.030 darab volt.

Kötvénykibocsátás

A Társaság 2020. augusztus 31-én sikeres kötvényaukciót tartott, amelynek következtében összesen 6,6 milliárd Ft névértékű, fix 3% kamatozású 10 éves HUF-denominált kötvényt bocsátott ki a 2020. szeptember 2-án. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 2.3477% volt, a kibocsátás teljes bevétele 6.9 milliárd Ft. A kibocsátásból a Társaság refinanszírozza a nem projektfinanszírozás célú hiteleit, valamint további akvizíciókat tervez. A Társaság 2020. szeptember 15-én előtörlesztette leányvállalata, az Alex T. Great Sp. z. o.o bankhitelét, valamint 2020. október 2-i előtörlesztés céljából óvadéki számlára helyezte a Raiffeisen Bank Zrt. felé fennálló tőke- és kamattartozás teljes összegét.

11. Vállalatirányítási nyilatkozat

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

12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolóképzési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2020. első félévére vonatkozó - nem könyvvizsgált, ezért független könyvvizsgálói jelentéssel el nem látott - konszolidált beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

Jelen – nem könyvvizsgált – összevont (konszolidált) jelentés megbízható képet ad a Társaság és annak konszolidációba bevont vállalkozásainak helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a pénzügyi év hátralevő hat hónapját érintő főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2020. szeptember 30.

A konszolidált beszámoló 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)