

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2019. JÚNIUS 30.



DUNA HOUSE®

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 eszközök.....	16
2.1.12	Pénzügyi kötelezettségek.....	17
2.1.13	Céltartalékok	18
2.1.14	Befektetési célú ingatlanok	19
2.1.15	Társasági adó.....	19
2.1.16	Lízing.....	20
2.1.17	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	20
2.1.18	Mérlegen kívüli tételek.....	21
2.1.19	Visszavásárolt saját részvények.....	21
2.1.20	Osztalék	21
2.1.21	Pénzügyi műveletek eredménye	21
2.1.22	Állami támogatások.....	21
2.1.23	Részvényjuttatások, opciós programok	22
2.1.24	Elkülönített pénzeszközök.....	22
2.1.25	Fordulónap utáni események.....	22
2.2	A számviteli politika változásai	22
2.3	Bizonytalansági tényezők	23
2.3.1	Goodwill értékvesztése	23
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.....	24
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	25
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	26
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	30
4.	Befektetési célú ingatlanok	31
5.	Immateriális javak	32
6.	Lízingek	33

7.	Goodwill.....	33
8.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	34
9.	Pénzügyi eszközök	34
10.	Halasztott adó követelések	35
11.	Készletek.....	36
12.	Vevőkövetelések.....	36
13.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	37
14.	Egyéb követelések	37
15.	Aktív időbeli elhatárolások	38
16.	Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	38
17.	Jegyzett tőke és eredménytartalék	41
18.	Saját részvények	42
19.	Átváltási tartalék.....	43
20.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	43
21.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	44
22.	Halasztott adó kötelezettségek	46
23.	Szállítói kötelezettségek	46
24.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	47
25.	Egyéb kötelezettségek.....	48
26.	Passzív időbeli elhatárolások.....	49
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	56
37.	Jövedelemadók.....	56
38.	Egy részvényre jutó eredmény	57
39.	Szegmensinformációk.....	58
40.	Kockázatkezelés	61
41.	Pénzügyi instrumentumok	64
42.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	66
43.	Mérlegfordulónap utáni események.....	66
44.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	66

Konszolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

ESZKÖZÖK	<i>Melléklet</i>	<u>2019.06.30</u>	<u>2018.12.31</u>
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	5	51.316	66.807
Eszközhasználati jog	6	341.843	0
Befektetési célú ingatlanok	4	1.229.400	1.443.600
Ingatlanok	3	808.513	520.387
Gépek és berendezések	3	205.800	171.100
Goodwill	7	1.334.901	1.320.667
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	8	144.466	168.731
Pénzügyi eszközök	9	80.498	79.950
Halasztott adókövetelések	10	241.635	212.418
Éven túli eszközök összesen		<u>4.438.371</u>	<u>3.983.659</u>
Forgóeszközök			
Készletek	11	4.631.143	3.882.715
Vevőkövetelések	12	858.253	710.861
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	126.538	154.622
Egyéb követelések	14	535.758	386.607
Tényleges jövedelemadó követelések		23.009	25.380
Aktív időbeli elhatárolások	15	529.414	424.648
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	16	862.775	756.919
Elkülönített pénzeszköz	16	808.210	752.694
Forgóeszközök összesen		<u>8.375.100</u>	<u>7.094.448</u>
Eszközök összesen		<u>12.813.471</u>	<u>11.078.107</u>

Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	<i>Melléklet</i>	2019.06.30	2018.12.31
Saját tőke			
Jegyzett tőke	18	171.989	171.989
Visszavásárolt saját részvény	19	(168.783)	(117.000)
Tőketartalék	18	1.493.444	1.493.267
Átváltási tartalék	20	49.777	35.283
Eredménytartalék	18	3.476.534	3.917.124
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		5.022.962	5.500.663
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	21	(57.043)	(56.027)
Saját tőke összesen:		4.965.919	5.444.637
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	22	120.879	236.082
Céltartalékok várható kötelezettségekre		0	8.327
Halasztott adó kötelezettségek	23	170.694	163.992
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Lízingkötelezettségek	6	224.906	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		516.479	408.401
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	22	3.864.826	2.746.177
Szállítói kötelezettségek	24	876.706	599.094
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	25	927.853	292.360
Egyéb kötelezettségek	26	1.221.444	995.783
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		42.392	128.386
Passzív időbeli elhatárolások	27	397.852	463.269
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		7.331.073	5.225.070
Kötelezettségek és saját tőke összesen		12.813.471	11.078.107

Konzolidált eredménykimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<i>Melléklet</i>	2019.01.01- 2019.06.30.	2018.01.01- 2018.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	28	3.882.832	4.502.670
Egyéb működési bevétel	29	89.780	133.423
Disposal Group eladásából származó eredmény	17	0	51.946
Bevételek összesen		3.972.613	4.688.039
Saját termelésű készletek állományváltozása	30	(751.925)	(236.176)
Anyagköltségek	31	32.093	32.645
Eladott áruk és szolgáltatások	32	530.157	732.440
Igénybevett szolgáltatások	33	2.919.990	2.317.553
Személyi jellegű ráfordítások	34	416.693	327.571
Értékcsökkenés és amortizáció		45.628	44.745
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	6	62.484	0
Egyéb működési ráfordítások	35	75.842	77.398
Működési költségek		3.330.964	3.296.177
Működési eredmény		641.648	1.391.863
Pénzügyi bevételek	36	29.680	27.635
Pénzügyi ráfordítások	37	(63.002)	(39.112)
Tőke módszerrel értékelt részesedés	8	(24.266)	(10.899)
Adózás előtti eredmény		584.061	1.369.487
Jövedelemadók	38	79.502	199.845
Adózott eredmény		504.559	1.169.642
Egyéb átfogó jövedelem	39	40.037	14.126
Teljes átfogó jövedelem		544.596	1.183.767
Teljes átfogó jövedelemből			
Anyavállalatra jutó rész		550.016	1.189.905
Külső tulajdonosra jutó rész		(5.420)	(912)
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	40		
Alap			
Hígitott		140	323

A 9-66. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

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 2017. december 31-én		171.989	0	1.490.536	2.862.649	27.518	4.552.692	(48.581)	4.504.111
Osztalék	18				(653.018)		(653.018)		(653.018)
Saját részvény vásárlás	19		(117.000)				(117.000)		(117.000)
MRP és vezetői részvényprogram	19			2.731			2.731		2.731
Teljes átfogó jövedelem					1.707.493	7.765	1.715.258	(7.446)	1.707.812
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	18				(945.104)		(945.104)		(945.104)
Saját részvény vásárlás	19		(51.783)				(51.783)		(51.783)
MRP és vezetői részvényprogram	19			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

A 9-66. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2019.01.01- 2019.06.30	2018.01.01- 2018.06.30
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény		504.559	1.168.039
<i>Korrekciók:</i>			
Kapott/(fizetett) kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	36-37	54.873	32.514
Tárgyévi értékcsökkenés		45.628	46.348
Halasztott adó		(22.515)	11.378
Befektetési célú ingatlan átértékelése	29	(43.800)	(90.900)
Részvényprogram	19	177	0
Badwill		0	0
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	8	24.266	10.899
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	17	0	(53.000)
Működő tőke változásai			
Készletek változása	11	(748.428)	(82.018)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	12-14, 16	(321.603)	(99.558)
Aktív időbeli elhatárolások változása	15	(104.765)	(84.928)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	24-25	739.463	(385.457)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	26	139.667	(88.755)
Passzív időbeli elhatárolások változása	27	(65.417)	39.363
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		202.104	423.924
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(94.964)	(57.355)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	3-5	0	51.846
Eladásra tartott eszközök értékesítése	17	0	250.000
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)		0	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(94.964)	244.491
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)		1.003.445	221.896
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	19	(51.783)	(117.000)
Osztalék fizetése	18	(898.074)	(620.377)
Kapott / (fizetett) kamat	36-37	(54.873)	(32.514)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(1.285)	(547.995)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		105.855	120.420
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		756.919	1.428.501
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	16	862.775	1.548.921

A 9-66. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – 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.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

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

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2019. június 30-án	Tulajdoni hányad 2018. december 31-én
Medasev Holding Kft.	39,68%	39,68%
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	38,04%	38,04%
Külső befektetők	13,07%	14,14%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	6,15%	5,58%
Munkavállalók	1,78%	1,65%
Visszavásárolt saját részvény	1,28%	0,91%
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 organikusan tovább kívánja építeni a lengyelországi és a 2016. szeptemberében akvizált csehországi tevékenységet, majd ezt követően új piacok felé vagy a már meglévő piacokon belüli további akvizíciókon keresztül, megfelelő célpontok felvásárlásával kívánja piaci jelenlétét erősíteni.

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2019. szeptember 26-án fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek 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 2019. 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 tényezően alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

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

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a 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 árfolyamkülönbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbözetei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

2.1.3 Árbevétel

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

A pénzügyi intézmények az általuk fizetendő közvetítői díjat kétféle díjra bontják meg Magyarországon: szerzési és fenntartási jutaléokra. A szerzési jutalék a szerződéskötéssel összefüggésben, a fenntartási jutalék pedig a szerződés meghatározott időpontig történő fennállásáért illeti meg a közvetítőt. A fenntartási (speratív) jutalék esetében pénzügyi partnereként némileg különbözőek az elszámolási elvek, de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlanral fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékokat 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 jutalékokat, 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.

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 jövőbeni 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 eszközök

Az IAS 39 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök az alábbi négy csoportba sorolhatók: nyereséggel vagy veszteséggel szemben valós értéken értékelt ("kereskedési célú") pénzügyi eszközök, kölcsönök és követelések, lejáratig tartott befektetések és értékesíthető pénzügyi eszközök. A pénzügyi eszközök megjelenítésekor azok kezdeti értékelése valós értéken történik. A fenti kategóriák közül a Csoport az értékesíthető pénzügyi eszközök kategóriát nem alkalmazza.

A kezdeti megjelenítést követően azok a pénzügyi eszközök, amelyek "kereskedési célúnak" vagy "értékesíthetőnek" minősülnek, valós értéken kerülnek értékelésre, a kereskedési célú értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség egyéb bevételként (ráfordításként) kerül elszámolásra, az értékesíthető értékpapírokon elért nem realizált árfolyamnyereség vagy -veszteség pedig a saját tőke különálló elemeként jelenik meg, amíg a befektetés értékesítésre vagy más módon kivezetésre nem kerül a könyvekből, vagy amíg az adott befektetésen értékvesztést el nem számolnak, amely időpontban a saját tőkében elszámolt halmozott nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

Az egyéb hosszú lejáratú befektetések, amelyek lejáratig tartottnak minősülnek, mint például egyes kötvények, az első megjelenítést követően amortizált bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. Az amortizált bekerülési érték számítása a beszerzési diszkont vagy prémium figyelembevételével történik a lejáratig tartó időszak alatt. Az amortizált bekerülési értéken nyilvántartott befektetések esetében a befektetés kivezetésekor vagy értékvesztésekor, illetve az amortizációs időszak alatt keletkező nyereség vagy veszteség bevételként kerül kimutatásra.

A tőzsdéi forgalomban résztvevő befektetések esetén a piaci érték a mérlegfordulónapon kihirdetett hivatalos árfolyam alapján kerül meghatározásra. Tőzsdén nem jegyzett, illetve nem forgalmazott értékpapírok esetén a piaci érték a hasonló/helyettesítő pénzügyi befektetés piaci értéke, amennyiben ez a módszer nem alkalmazható, akkor a piaci érték a befektetéshez kapcsolódó eszköz becsült jövőbeni pénzáramlása alapján kerül meghatározásra.

A Csoport minden fordulónapon megvizsgálja, hogy a pénzügyi eszközre, vagy eszközök csoportjára értékvesztést szükséges-e elszámolni. Amennyiben az amortizált bekerülési értéken kimutatott eszközöknél felmerül olyan körülmény, hogy értékvesztés elszámolása szükséges, annak mértéke az eszköz nyilvántartási értéke és az eszköz jövőbeni pénzáramainak eredeti effektív kamatlábbal diszkontált összegének különbsége. Az értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg. Amennyiben a későbbiekben az elszámolt értékvesztés összege csökken, az visszaírásra kerül, azonban csak olyan mértékben, hogy az eszköz nyilvántartási értéke ne haladja meg a fordulónapi amortizált értékét.

Az értékpapír-befektetések teljesítés-napi árfolyamon és kezdetben beszerzési áron kerülnek értékelésre. Azok a rövid lejáratú befektetések, amelyek kereskedési célból tartott értékpapírokat tartalmaznak, a következő beszámoló időpontjában érvényes valós piaci értéken szerepelnek, és értéküket a mérleg fordulónapján érvényes nyilvánosan jegyzett árfolyam szerint számolják. A nem realizált nyereségeket és veszteségeket az eredménykimutatás tartalmazza.

2.1.12 Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámla hitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a konszolidált beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Csoport minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IAS 39 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségeket a Csoport a következő kategóriákba sorolja: eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek, kölcsönök és hitelek és fedezeti elszámolási célú fedezeti instrumentumok. Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Csoport azok megszerzésekor határozza meg.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek olyan kötelezettségek, melyeket a Csoport kereskedési céllal szerzett, vagy amelyeket azok kezdeti megjelenítésekor az eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek minősített. A kereskedési célú pénzügyi kötelezettségek közé azok a kötelezettségek tartoznak, amelyeket elsősorban a rövid távú árfolyammozgásokból várható nyereség miatt vásárolt a Csoport. Ebbe a kategóriába tartoznak még azok a határidős ügyletek, amelyek nem minősülnek hatékony fedezeti instrumentumnak.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

2.1.13 Céltartalékok

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

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

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

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

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

2.1.14 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 ingatlant 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 ingatlant ki kell vezetni az elidegenítéskor, vagy akkor, amikor a befektetési célú ingatlant véglegesen kivonják a használatból és elidegenítéséből jövőbeni gazdasági hasznok nem várhatók. A befektetési célú ingatlan kivezetéséből és elidegenítéséből eredő nyereségeket vagy veszteségeket a jövedelemre vonatkozó kimutatásban bevételként vagy ráfordításként kell elszámolni az adott időszakban.

2.1.15 Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparűzési adó rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési 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.

2.1.16 Lízing

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

2.1.17 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. Sem a 2019. június 30-ra, sem a 2018. december 31-ére végződő időszakban nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

2.1.18 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.

2.1.19 Visszavásárolt saját részvények

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

2.1.20 Osztalék

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

2.1.21 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.

2.1.22 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.

2.1.23 Részvényjuttatások, opciós programok

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

2.1.24 Elkülönített pénzeszközök

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

2.1.25 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 2019. június 30-án hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével 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 információ alapján történő döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

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

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

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.7. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt

rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetés megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

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

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

		2019	2018
	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%
Hitelalkusz Közvetítő Kft. (korábbi nevén IH Project X Kft.)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrofinance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	-	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

		2019. június 30.	2018. december 31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

A Társaság 2018. november 6-án 100%-os tulajdonrészt szerzett Gold Finance Sp. z. o.o társaságban, így annak kizárólagos tulajdonosává vált. A Gold Finance Sp. z. o.o megszerzése a következő módon történt (adatok eFt-ban):

A Gold Finance Sp. z. o.o eszköz és kötelezettség-állomány egyenleg akvizíció időpontjában
(ezer forintban):

Befektetés értéke	270.677
Megszerzett tulajdoni hányad	100%
Nettó eszközérték akvizíció napján	27.068
Jegyzett tőke	404.028
Tőketartalék	538.748
Eredménytartalék	-915.708
Goodwill értéke	243.609

A tranzakció vételára készpénzben került kiegyenlítésre. Az akvizíciót követően 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.

2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

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

2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

Duna House Franchise Hálózat legnagyobb franchise partnere, mely jelenleg 18 irodát működtet. A Duna House cégcsoport stratégiájában fontos a saját irodák működtetése, mely nagyban hozzájárul ahhoz, hogy valós képet kapjunk az ingatlanpiac helyzetéről és segít az ingatlanpiaci innovációk, igények feltérképezésében és azok hálózati bevezetésében.

2.4.1.3 Hitelcentrum Kft.

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

2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

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

2.4.1.5 DH Projekt Kft.

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

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

2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.

A Duna House Értékbecslő Kft. 2009-ben alakult vállalkozás, mely a 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 SMART hálózathoz tartozó 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 üzemeltetésével foglalkozó leányvállalata. A vállalkozás végzi többek között a franchise jogok értékesítését és hálózat működtetésével kapcsolatos feladatok koordinálását.

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 Hitelalkusz Közvetítő Kft.

Korábban pénzügyi alkuszi engedéllyel rendelkezett. Jelenleg tevékenységet nem végez.

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 100%-os tulajdonrészt. A Gold Finance Sp. z. o.o Lengyelország 5. legnagyobb hitelközvetítő társasága. Az akvizíciót követően 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.

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			
2017. december 31-én	613.670	222.204	835.873
Konzolidációs kör bővülése	0	0	0
Növekedés és átsorolás	43.289	138.272	181.562
Csökkenés és átsorolás	(20.228)	(71.942)	(92.169)
2018. december 31-én	636.732	288.535	925.266
Konzolidációs kör bővülése			
Növekedés és átsorolás	296.531	40.125	336.657
Csökkenés és átsorolás		(11.503)	(11.503)
2019. június 30-án	933.263	317.157	1.250.420
Halmazott értékcsökkenés			
2017. december 31-én	75.185	114.122	189.307
Konzolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	41.159	21.734	62.893
Csökkenés		(18.421)	(18.421)
2018. december 31-én	116.344	117.435	233.779
Konzolidációs kör bővülése			
Éves leírás	8.406	17.472	25.878
Csökkenés		(23.550)	(23.550)
2019. június 30-án	124.750	111.357	236.107
Nettó könyv szerinti érték			
2017. december 31-én	538.484	108.082	646.566
2018. december 31-én	520.388	171.100	691.487
2019. június 30-án	808.513	205.800	1.014.313

2019. első félévében átsorolásra került a befektetési célú ingatlanokról saját használatú ingatlanok közé a Cégcsoport egyik budapesti ingatlanja, amely felújítást követően a SMART Ingatlan hálózat központi irodájaként működik.

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

4. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Összesen
Könyv szerinti érték	
2017. december 31-én	1.061.613
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	236.640
Valós érték változása	196.060
Csökkenés és átsorolás	(50.714)
2018. december 31-én	1.443.600
Növekedés és átsorolás	
Valós érték változása	43.800
Csökkenés és átsorolás	(258.000)
2019. június 30-án	1.229.400
 Könyv szerinti érték	
2017. december 31-én	1.061.613
2018. december 31-én	1.443.600
2019. június 30-án	1.229.400

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. első negyedévében a Társaság a 2018-ban vásárolt iroda felújítása és saját használata mellett döntött, így az átsorolásra került befektetési célú ingatlanok közül saját használatú ingatlanra.

2019. első féléve során összesen 44 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	
2017. december 31-én	323.759
Konszolidációs kör bővülése	
Növekedés és átsorolás	21.509
Csökkenés és átsorolás	(4.669)
2018. december 31-én	340.598
Konszolidációs kör bővülése	
Növekedés és átsorolás	6.381
Csökkenés és átsorolás	(1.674)
2019. június 30-án	345.305
Halmozott értékcsökkenés	
2017. december 31-én	241.103
Konszolidációs kör bővülése	0
Éves leírás	32.702
Csökkenés	(13)
2018. december 31-én	273.791
Konszolidációs kör bővülése	
Éves leírás	19.750
Csökkenés	447
2019. június 30-án	293.989
Nettó könyv szerinti érték	
2017. december 31-én	82.656
2018. december 31-én	66.807
2019. június 30-án	51.316

6. Lízingek

	<u>2019.06.30</u>	<u>2019.01.01</u>
Eszközhasználati jog		
Ingtatlanok	272.232	319.583
Gépek és berendezések	69.611	84.775
	341.843	404.358
Lízing kötelezettség		
Rövid lejáratú kötelezettség	121.982	116.719
Hosszú lejáratú kötelezettség	224.906	287.638
	346.888	404.358
Eszközhasználati jog értékcsökkenés	-62.484	
Kamatráfordítás	-6.918	
	-69.402	
Igénybevett szolgáltatások	64.358	
IFRS 16 eredményhatása	-5.044	

A Társaság a központi adminisztráció, az ingatlanközvetítési és hitelközvetítési tevékenysége keretében bérel hosszútávra irodákat és gépjárműveket.

7. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	<u>2019. június.30</u>	<u>2018. december.31</u>
Metrohouse Franchise S.A.	598.313	598.313
Gold Finance Sp. z o.o.	235.002	243.609
MH Usługi Wspólne S.A.	191.334	191.334
Center Reality s.r.o.	167.601	167.601
MH Południe Sp. z.o.o	24.656	24.656
Home Management Kft.	18.500	18.500
Duna House Franchise s.r.o.	10.421	10.421
Mérlegfordulónapi átváltási különbözet	89.074	66.233
Összesen	1.334.901	1.320.667

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 vezetésű vállalkozásokban való befektetések értéke a MyCity Residential Development Kft. közös vezetésű vállalkozásában, a Hunor utca 24. Kft.-ben fennálló 50%-os részesedés tőkemódszerrel konszolidációba bevont értékét mutatja. 2019. január 1. és 2019. június 30. között 24.266 eFt-tal csökkent a részesedés értéke, amely a Hunor utca 24. Kft. nettó eszközérték-csökkenéséből keletkezett.

Dátum	Szöveg	Hunor u. 24. Kft.	Összesen
2018.01.01	Nyitóegyenleg	206.009	206.009
2018.03.31	Részesedés eredményből	-3.454	-3.454
2018.06.30	Részesedés eredményből	-7.445	-7.445
2018.09.30	Részesedés eredményből	-13.455	-13.455
2018.12.31	Részesedés eredményből	-12.923	-12.923
2018.12.31	Záróegyenleg	168.731	168.731
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
2019.06.30	Záróegyenleg	144.466	144.466

9. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Kaució, óvadék	37.804	38.745
Opusse 138.000 kötvény	38.631	36.704
Egyéb tartósan adott kölcsön	4.062	4.501
Összesen	80.498	79.950

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	2019.06.30	2018.12.31
Veszteségelhatárolás	142.886	122.801
Vevőkövetelések értékvesztése	35.297	34.547
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	63.452	54.187
Ingatlanok, gépek, berendezések, befektetési célú ingatlanok és egyéb	0	132
Céltartalék	0	749
Összesen	241.635	212.418

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

Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege (PLN)						
Felhasználás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohouse S.A.	Gold Finance Sp. z. o.o	Összesen (PLN)	Összesen (eFt)	Megoszlás évek között
2019	124.549	402.673	281.667	808.888	61.556	11%
2020	214.618	854.156	585.875	1.654.648	125.919	23%
2021	339.166	1.088.215	378.630	1.806.012	137.438	25%
2022	442.050	676.613	74.422	1.193.085	90.794	17%
2023	737.047	273.494	0	1.010.541	76.902	14%
2024	385.066	233.613		618.679	47.082	9%
Összesen	2.242.496	3.528.764	1.320.595	6.473.175	539.690	100%

A csehországi cégek közül a Center Reality s.r.o esetében kerül jelentős összegű (15.771 eFt) halasztott adókövetelés kimutatásra, amelynek alapja a társaság összeségében mintegy 6,5

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>2019.június.30</u>	<u>2018.december.31</u>
Kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek	4.614.324	3.868.051
Marketing eszközök	16.819	14.665
Összesen	<u>4.631.143</u>	<u>3.882.715</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 4.996.493 eFt összegű elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított, ingatlannyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga terhelte 2019. június 30-án.

12. Vevőkövetelések

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Vevőkövetelések	1.118.123	957.009
Vevőkövetelések értékvesztése	(259.870)	(246.147)
Összesen	<u>858.253</u>	<u>710.861</u>

13. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. 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	67.547	67.538
Adott foglalo Hunor utca 24. Kft.-nek	4.869	4.869
Vevőkövetelés Hunor utca 24. Kft.	5.472	29.832
Pótbefizetés Hunor utca 24. Kft.-nek	48.650	48.650
Közös vállalkozások	126.538	150.889
A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői	0	0
Egyéb	0	3.733
Más kapcsolt felek	0	3.733
Összesen	<u>126.538</u>	<u>154.622</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>2019. június 30.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Adott előlegek	411.144	261.476
Egyéb követelések (adó)	47.539	43.052
Óvadék	30.000	30.000
Egyéb követelés	1.121	23.322
Kaució	16.683	20.385
Rövid lejáratú kölcsönök	25.120	4.000
Peres ügyek illetékkövetelése	2.678	2.669
Engedményezett követelések	1.473	1.473
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	0	230
Összesen	<u>535.758</u>	<u>386.607</u>

A cégcsoport összesen 364,6 millió Ft előleget biztosított az ingatlanfejlesztési projektek beszállítói részére.

15. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Speratív jutalék	439.557	409.700
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	87.379	11.640
Költségek aktív időbeli elhatárolása	2.478	3.308
Összesen	<u>529.414</u>	<u>424.648</u>

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

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

A speratív jutalékok emelkedését a közvetített hitel volumenek növekedése mellett a speratív jutalékok becslésére használt modell kiterjesztése okozta.

A bevételek aktív időbeli elhatárolása az alapkezelői tevékenységben felmerült, de még ki nem számlázott évközi sikerdíj (43,4 millió Ft), valamint a franchise hálózat érdekében felmerült, de a partnerek felé csak év végén kiszámlázásra kerülő marketing költségek következtében emelkedett.

16. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	838.682	746.782
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	808.210	752.694
Pénztárak	24.093	10.137
Összesen	<u>1.670.985</u>	<u>1.509.613</u>

Az összesített bankszámlaegyenlegen belül mintegy 808,2 millió Ft felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2019. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
konszolidációba bevont társaság	bankszámlaegeyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	681.010 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.	31.700 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:	808.210 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. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

Az ezeken a mérleg sorokon kimutatott egyenleg a Zsinór 39 Projekt Kft.-ben lévő értékesítési csoportba sorolt eszközök és források könyv szerinti értéke. A projekt célja egy, a Budapest, XIII. kerületben található 43 lakásos lakóingatlan (Irisz Ház) felépítése és értékesítése volt. A projekt optimális megtérülésének lehetőségeit és méretgazdaságossági szempontokat figyelembe véve a Társaság a projekt értékesítése mellett döntött.

Ennek megfelelően a projekt társaság közvetlen tulajdonosa, a MyCity Residential Development Kft. 2018. január 23-án adásvételi szerződést kötött a tulajdonában álló Zsinór 39 Projekt Kft. 100%-os üzletrészesének és a projekt társasággal szemben fennálló tagi kölcsönének értékesítéséről. A Zsinór 39 Projekt Kft. IFRS szerinti saját tőkéjének könyv szerinti értéke 2017. december 31-én 48.429,8 ezer Ft, a MyCity felé fennálló tagi kölcsönének összege 151.633,8 ezer Ft volt. Az adásvételi szerződés értelmében a 100%-os üzletrész vételára 104.772,6 ezer Ft, a tagi kölcsön engedményezésének ellenérteke 145.227,4 ezer Ft, amely összegek 2018. június 30-ig, több részletben kerülnek kifizetésre a vevők által. A tranzakció zárására a vételár és a tagi kölcsön ellenértékének teljes megfizetésekor kerül sor.

A Zsinór 39 Projekt Kft. értékesítésre minősített eszközeinek és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségeinek a részletezése:

	<i>ezer forint</i> 2018. december 31.
Szerződés szerinti eladási ár	250.000
Bekerülési érték kivezetése (eszközök)	-196.220
Bekerülési érték kivezetése (források)	5.666
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	59.446
Értékesítés jutalékköltsége	-7.500
Nettó eredmény összesen:	51.946
<u>Bekerülési érték kivezetése (eszközök)</u>	
Befektetési célú ingatlanok	196.051
Egyéb rövid lejáratú követelések	89
Aktív időbeli elhatárolások	67
Pénzeszközök	13
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	196.220
<u>Bekerülési érték kivezetése (források)</u>	
Halasztott adó kötelezettségek	-5.426
Kapcsolt kötelezettségek	-240
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök (kötelezettségek)	-5.666
<u>Eredménykimutatás</u>	
Egyéb működési bevételek	51.946
<i>(+) Szerződés szerinti vételár</i>	250.000
<i>(-) Bekerülési érték eszközök</i>	-196.220
<i>(-) Bekerülési érték források</i>	5.666
Igénybevett szolgáltatások	-7.500

18. Jegyzett tőke, tőketartalék és eredménytartalék

A Társaság közgyűlése 2016. szeptember 16-án a Társaság részvényeinek októberi nyilvános kibocsátásával összefüggésben legfeljebb 1,5 milliárd Ft összegű tőkeemelésre hatalmazta fel az igazgatóságot. A cégbíróság a Társaság részvényeinek nyilvános kibocsátását követően kérvényezett 18.939 eFt összegű alaptőkeemelést 2017. február 1. napján kelt, Cg. 01-10-048384/50 számú végzésével a cégnyilvántartásba bejegyezte. A tőkeemelésből további 1.481.057 eFt tőketartalékba került.

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.

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 2019. április 18-án megtartott éves rendes közgyűlésen 945.104 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2018. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg, 94.060 eFt az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 851.044 eFt a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék.

A törzsrészvények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, 2019. július 25-én, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2019. június 28-án került sor.

19. Saját részvények

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

Vezetői opciós program

2018-ban a Duna House Holding Nyrt. kétéves opciós programot indított a Csoport menedzserei és kulcsfontosságú alkalmazottai hosszútávú ösztönzése érdekében, melyet 2019-i kezdettel megismételt. Programonként 31 200 db részvényre 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. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén. A program keretein belül a Társaság összesen 4 945 darab részvényt 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. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2021-ben.

A 2019. április 18-án tartott Közgyűlés felhatalmazta az Igazgatóságot összesen 150 000 db egyenként, 50,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzésére, legalább 500,- Ft, de legfeljebb 6.000,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett.

Saját részvények száma (db)	2019. június 30.	2018. december 31.
Időszak elején	31 200	-
Részvényvásárlás	17 141	31 200
Vezetői opciós MRP keretében átadott	-	-
Munkavállalói MRP keretében átadott	-4 945	-
Időszak végén	43 396	31 200

20. Átváltási tartalék

Az átváltási tartalék egyenlege (49.777 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

21. Nem 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.

22. Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

Hosszú lejáratú hitelek

	2019. június 30.	2018. december 31.
DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)	120.450	180.674
GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)	0	41.963
HLC: Raiffeisen hitel II.	429	13.444
Összesen	120.879	236.082

Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	2019. június 30.	2018. december 31.
Pusztakúti út 12. Kft. (Takarékbank)	3.664.382	2.575.697
DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)	120.450	120.450
HLC: Raiffeisen hitel II.	26.031	26.031
GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)	53.963	24.000
Összesen	3.864.826	2.746.177

DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)

2016. április 20-án a Társaság a lengyelországi piacralépés és azon belül a felvásárolt Metrohouse Franchise S.A.-ban történő, 3.700.000 PLN összegű tőkeemelés finanszírozása céljából 720.000 eFt összegű kölcsönszerződést kötött a Raiffeisen Bank-kal.

A kölcsönszerződést egyetemleges adóstársakként a GDD Commercial Kft., a Superior Real Estate Kft., Duna House Franchise Szolgáltató Kft., Hitelcentrum Szolgáltató Kft., Reif 2000 Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft, Home Management Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft., Home Line Center Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. szintén aláírták.

A kölcsön lejáratára 2021. március 30. A kölcsön törlesztése negyedévente egyenlő részletekben történik.

A további feltételek között szerepel, hogy a kölcsönszerződés hatálya alatt a kölcsönszerződés biztosítékeként a Duna House Holding Nyrt. és az adóstársak vállalják az ún „debt service coverage ratio” legalább 1,3-as értéken történő fennállását.

A debt service coverage ratio az EBITDA állóeszközállományba történő tárgyévi beruházással, társasági adófizetési kötelezettséggel ill. a tulajdonosoknak adott kölcsönök összegével csökkentett, tulajdonosoktól kapott kölcsönök összegével növelt egyenlegét (számláló) viszonyítja az éves adósságszolgálathoz (nevező).

GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)

A korábbi FHB hitel a 2014-ben a konszolidációs körbe bekerülő GDD Commercial Kft. kötelezettsége, amely 2015. júniusában refinanszírozásra került, és az új finanszírozó bank a Raiffeisen Bank Zrt, és a kölcsönre 150.000 eFt-os keretet biztosított. A hitel lejáratára 2021. augusztus 17-e, negyedéves tőke és kamatfizetési törlesztésekkel. A hitelt 2,5%-os kamat terheli.

HLC: Raiffeisen hitel II.

2015. június 2-án a cégcsoport a Raiffeisen Bank Zrt-vel egy 1.000.000 eFt összegű kölcsönkeretről szóló szerződést írt alá (Raiffeisen II. kölcsön). A szerződés feltételeként a Csoport vállalta, hogy kizárólagos számlavezetéssel bízza meg a folyósítót, valamint ingatlanjaira jelzálogot jegyeztet be a bank javára.

A kölcsön lejáratára 2022. február 25. 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 2,0 egységet és
- a (csoporton kívüli) kapcsolt vállalatoknak nyújtott finanszírozás együttes összege nem haladhatja meg a Csoport saját tőkéjének 35%-át, de ezen finanszírozás nem haladhatja meg az évi 100.000 eFt-ot, és
- a konszolidált saját tőke összege nem csökken 600.000 eFt alá, és
- a hitelszerződés hatályba lépését követő bármely 12 hónapos időtartam alatt az IFRS konszolidált adózás utáni eredmény 50%-át meghaladóan csak a bank előzetes írásbeli hozzájárulása után szavazhat meg osztalékot, amennyiben a saját tőke/mérlegfőösszeg mutató a tervezett osztalék kifizetése után is eléri a 25%-ot.

A hitelek fedezetét az finanszírozott ingatlanokra terhelt jelzálogjog biztosítja.

A Raiffeisen Bank Zrt-vel szemben fennálló hitelek 2019. júliusában refinanszírozásra kerültek a Raiffeisen Bank Zrt-vel kötött 7 év futamidejű bankhitellel. A társaság a meglévő hitelek refinanszírozásán túl további 2,0 milliárd Ft összegű hitelkeret szerződést kötött, amelyből 2019. augusztus 31-ig 1,2 milliárd Ft-ot hívott le.

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. A hitelkeretből lehívott összegek törlesztése egyösszegben a futamidő végén, 2019. december 31-én esedékes. Előtörlesztésre van mód.

A Takarékbank hitel törlesztési terve a következő:	Törlesztési terv
2019. év	3.664.382
Összesen	3.664.382

23. Halasztott adó kötelezettségek

Halasztott adó kötelezettség	2019.06.30	2018.12.31
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	137.105	129.864
Speratív jutalék elszámolása miatt	39.560	36.873
Veszteségelhatárolás	-11.950	-12.186
Konszolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	5.854	9.432
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	-1	0
Vevőkövetelések értékvesztése miatt	126	8
Összesen	170.694	163.992

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek. A halasztott adókötelezett állományának jelentős növekedése döntő hányadban akvizíciós hatás eredménye és a MyCity csoport projektcégeiben kimutatott készletek ill. befektetési célú ingatlanok IFRS és a Tao tv. szerinti eltérő értékéből fakad. A 170.694 eFt-os egyenlegen belül 39.560 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség.

24. Szállítói kötelezettségek

	2019. június 30.	2018. december 31.
Szállítók	876.706	599.094
Összesen	876.706	599.094

A szállítói kötelezettségállomány növekedésében meghatározó szerepet játszik a lengyelországi hitelközvetítési tevékenység bővülése, amellyel kapcsolatos szállítóállomány összesen 224,8 millió Ft-tal növekedett az időszak során..

25. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2019. június 30.	2018. december 31.
Anyavállalat	0	0
Medasev Holding Kft.	337.664	269.775
Medasev Int. (Cyprus) Ltd	323.738	
A gazdálkodó egység felett közös ellenőrzést vagy jelentős befolyást gyakorló gazdálkodó egységek	661.403	269.775
Leányvállalatok	0	0
Társult vállalkozások	0	0
Közös vállalkozások	0	0
Dolgozói osztalék előírás	70.545	11.948
A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői	70.545	11.948
Részvénytulajdonosi osztalék előírás	189.642	0
Bitkover Kft.	6.264	6.814
Egyéb	0	3.823
Más kapcsolt felek	195.906	10.638
Összesen	927.853	292.360

A kapcsolt kötelezettségek egyenlege meghatározóan törzsrésztulajdonosok és dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás. A törzsrésztulajdonosokra 2018. év után járó összesen 851.044 eFt osztalék 2019. július 25-én került kifizetésre, míg a dolgozói részvényekre járó összesen 94.060 eFt negyedévente egyenlő összegben kerül kifizetésre, a dolgozói osztalék-előírás egyenlege három jövőbeni kifizetést tartalmaz.

A Társaság csehországi leányvállalata összesen 4.435 eFt kölcsön és 1.829 eFt kamattartozással rendelkezik a Bitkover Kft. felé amely a Duna House Franchise s.r.o 20%-os üzletrésztulajdonosa.

26. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	723.759	675.865
Lakástulajdonosok elszámolási számla	137.472	109.468
Adókötelezettség	103.404	75.736
Bérlők elszámolási számlája	88.222	82.524
Jövedelemtartozás	32.868	36.036
Egyéb	672	381
Kapott kauciók	13.066	15.773
Lízingkötelezettség	121.982	0
Összesen	<u>1.221.444</u>	<u>995.783</u>

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 becsült értéke a leányvállalat bankszámláján folyamatosan elérhető.

A lízingből származó kötelezettséggel kapcsolatban további információ található a kiegészítő melléklet 6. pontjában.

27. Passzív időbeli elhatárolások

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. december 31.</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	324.970	358.449
Költségek passzív időbeli elhatárolása	71.084	101.289
Kapott támogatások	1.798	3.531
Összesen	<u>397.852</u>	<u>463.269</u>

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 soron 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.

28. Árbevétel

Értékesítés nettó árbevétele	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. június 30.</u>
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	2.019.574	1.061.054
Ingatlan értékesítés bevétele	118.710	1.759.382
Ingatlanközvetítés árbevétele	711.683	763.474
Franchise díjak	599.117	589.373
Ingatlankezelés bevétele	75.171	61.997
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	87.817	43.898
Bérleti díj bevétele	39.506	35.115
Értékbecslés árbevétele	28.770	45.027
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	51.985	22.590
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	56.873	59.146
Oktatások, képzések bevétele	23.934	22.201
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	15.378	20.716
Biztosításközvetítés bevétele	15.203	10.696
Központi szolgáltatások bevétele	14.000	0
Marketing bevétel bankoktól	16.067	8.000
Befektetési jegy értékesítés bevétele	654	0
Prime hozzájárulás bevétele	2.564	0
Értékesítés támogatás bevétele	5.826	0
Összesen	<u>3.882.832</u>	<u>4.502.670</u>

Az összehasonlító időszakhoz képest a legnagyobb változást a lengyel Gold Finance felvásárlása és ezáltal a hitel- és lakástakarékpénztári termékek bevételeinek növekedése (+958.520 eFt, +90%), valamint az előző évben lezárt Reviczky Liget projekt után szünetelő ingatlanátadások következtében alacsonyabb ingatlanértékesítési bevételek (-1.640.673 eFt, -93%) okozták. A Reviczky Liget 86 lakásából 83-at 2018-ban, 3-at 2019-ben adtunk át.

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, Metrohouse és a Smart hálózat 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.

29. Egyéb működési bevételek

	2019. június 30.	2018. június 30.
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	43.800	90.900
Követelések értékvesztésének visszaírása	14.243	13.272
Kapott támogatások	1.733	1.733
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	10.084	10.064
Postpaid értékesítési bevétel	430	2.823
Elévült kötelezettségek	10.271	1.326
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	5.485	12.350
Káresemény	459	291
Egyéb	3.275	664
Költségátterhelésből származó bevételek	0	0
Különböző adóvisszatérítések, egyéb	0	0
Akvizíció előtti céltartalék feloldása	0	0
Összesen	89.780	133.423

A befektetési célú ingatlanportfólió felértékelődésén realizált nyereség a tavalyi első félévi 90.900 eFt-tal szemben idén 43.800 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.

30. Saját termelésű készletek állományváltozása

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. június 30.</u>
Pusztakúti 12. Kft.	-813.140	-915.863
Reviczky 6-10. Kft.	61.215	679.687
Összesen	<u>-751.925</u>	<u>-236.176</u>

A Társaság ingatlanfejlesztési projektjei esetében készletre aktiválja a kivitelezési költséget és a projektek finanszírozása kapcsán harmadik feleknek fizetett kamatot egy részét. 2019. első félévében a fejlesztési projektek kapcsán összesen felmerült 40.940 eFt harmadik feleknek fizetett kamatból 39.559 eFt kamatot aktivált a társaság (96,63%-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.

31. Anyagköltségek

	<u>2019. június 30</u>	<u>2018. június 30.</u>
Közműdíjak	20.521	17.714
Nyomtatvány, irodaszer	4.446	5.642
Karbantartási költségek	3.333	5.349
Üzemanyag	3.793	3.939
Összesen	<u>32.093</u>	<u>32.645</u>

32. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. június 30.</u>
Pénzügyi termék közvetítés költsége	372.573	369.564
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	78.524	102.853
Egyéb továbbszámlázás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	64.021	60.077
Ingtalanértékesítés közvetlen költsége	0	180.690
Értékbecslői díjak	14.301	17.347
Energetikai tanúsítvány díjak	547	1.909
Befektetési jegy értékesítésének költsége	191	0
Összesen	<u>530.157</u>	<u>732.440</u>

33. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. június 30.</u>
MyCity tervezési és építészeti költségek	754.766	997.065
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	1.110.824	315.104
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	271.205	291.684
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	254.100	246.708
Bérleti díj, közös költség	119.569	145.801
Szakmai szolgáltatási díjak	93.789	56.550
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	95.453	80.328
Hirdetés-, reklám	97.731	86.294
Marketing díj	0	0
Ügyvédi díjak	22.903	20.388
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	18.420	18.263
Duna House Magyar Lakásingatlan Alap forgalmazási költség	22.910	7.216
IT üzemeltetés költsége	19.304	12.190
Telefon-, kommunikációs költségek	19.028	13.104
Bankköltség	11.239	13.879
Franchise- és szolgáltatási díjak	0	0
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	3.702	8.378
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	3.677	2.948
Értékbecslés közvetlen költsége	1.369	1.652
Összesen	<u>2.919.990</u>	<u>2.317.553</u>

Az igénybe vett szolgáltatások összege az idei év első hat hónapjában több, mint 26%-al növekedett. A növekedést meghatározóan a lengyel hitelközvetítői tevékenység bővülése és

ezáltal a pénzügyi termékközvetítési költségek 250%-os növekedése okozta. A szintén jelentős összeget kitevő MyCity tervezési és építészeti költségek csökkentek a Reviczky Liget projekt lezárásával.

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

34. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. június 30.</u>
Béreköltség	292.454	218.634
Járulékok	38.477	36.706
Egyéb személyi jellegű juttatások	85.762	72.231
Összesen	<u>416.693</u>	<u>327.571</u>
Átlagos statisztikai létszám	135	100

A Társaság leányvállalatainak összevont átlagos statisztikai létszámának összehasonlító időszakhoz képesti növekedését a lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszámának 14-ről 53-ra történő emelkedése magyarázza a Gold Finance felvásárlása következtében. A magyar operációban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 85 főről 81 főre mérséklődött 2019 első félévében. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2019 első felében. A személyi jellegű ráfordítások 416.693 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányok 127.435 eFt-tal részesednek.

35. Egyéb működési ráfordítások

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. június 30.</u>
Követelések értékvesztése	24.296	35.620
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	39.262	11.719
Bírságok	1.535	73
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás	2.610	2.438
Behajthatatlan követelések leírása	13.918	15.532
Céltartalék	-8.327	0
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	26	6.003
Egyéb	2.062	721
Hiányzó készlet	0	1.835
Kötbér, késedelmi kamat	110	1.886
Adott támogatás	350	335
Bánatpénz	0	1.236
Összesen	<u>75.842</u>	<u>77.398</u>

A ráfordításként elszámolt adók (hatósági díjak, innovációs járulék, ÁFA) elsősorban a lengyelországi engedélyköteles tevékenységek hatósági díjai miatt növekedtek. A cégcsoport 8,3 millió Ft céltartalékot oldott fel a magyar franchise partnerei felé vállalt marketing kötelezettségek teljesítésére.

36. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. június 30.</u>
Árfolyamnyereség	24.110	14.325
Kapott kamatok	5.570	13.310
Összesen	<u>29.680</u>	<u>27.635</u>

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

37. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. június 30.</u>
Fizetett kamatok	60.443	36.213
Árfolyamvesztés	2.559	2.898
Összesen	<u>63.002</u>	<u>39.112</u>

38. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. június 30.</u>
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	37.050	108.454
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	36.970	66.887
Halasztott adó	5.482	24.504
Összesen	<u>79.502</u>	<u>199.845</u>

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

A konszolidált eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók összevezetése:

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. június 30.</u>
Adózás előtti eredmény	584.061	1.369.487
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség	52.565	123.254
Iparűzési adó	36.970	66.887
Állandó különbségek	-10.033	9.704
Összesen	<u>79.502</u>	<u>199.845</u>

39. 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 különbözeteiből. E jövedelem kizárólag a leányvállalatok értékesítése esetén kerül átsorolásra az eredménybe

40. 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.

	<u>2019. június 30.</u>	<u>2018. június 30.</u>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	504.559	1.169.642
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	-29.207	-65.810
Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	475.352	1.103.832
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	3.401	3.416
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	140	323

A Társaságnál sem 2019. első félévében, sem pedig 2018-ban nem volt olyan tényező, amely hígította volna az egy részvényre jutó eredményt.

41. 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, Metrohouse és Smart Ingatlan 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, Metrohouse és Smart Ingatlan márkák alatt a Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodákat foglalja magában.
- (3) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára 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.
2019. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2019. június 30. (2019. január 1. - 2019. június 30.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
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
Értékcsökkenés 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
Működési eredmény (EBIT)	156.048	259.052	18.914	103.015	148.678	-44.059	641.648

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2019. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2018. június 30. (2018. január 1. - 2018. június 30.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	65.850	83	6.852	196	1.581	2.272	76.835
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1.109.800	0	1.109.800
Ingatlanok	4.543	0	23.471	2.083	494.495	320	524.912
Gépek és berendezések	102.238	1.664	11.066	1.478	11.718	1.391	129.555
Vevőkövetelések	229.757	226.202	91.182	26.543	6.140	8.297	588.122
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	848.370	633.586	296.390	467.299	5.385.051	-333.198	7.297.497
Eszközök összesen	1.250.758	861.536	428.961	497.599	7.008.785	-320.918	9.726.722
Szállítók	-107.492	321.553	47.093	9.768	261.179	5.675	537.776
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	927.061	154.196	603.173	222.028	4.469.307	-2.106.606	4.269.158
Kötelezettségek összesen	819.569	475.749	650.265	231.795	4.730.486	-2.100.931	4.806.934
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	622.137	1.071.750	763.002	197.895	1.847.678	208	4.502.670
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	120.124	0	20.740	75	32.871	-173.809	0
Értékesítés nettó árbevétele	742.261	1.071.750	783.741	197.970	1.880.549	-173.601	4.502.670
Közvetlen költségek	-84.224	-720.588	-447.827	-61.718	-1.039.935	16.801	-2.337.491
Bruttó fedezet	658.038	351.162	335.914	136.251	840.614	-156.800	2.165.179
Értékcsökkenés és amortizáció	-21.364	-579	-8.117	-378	-11.556	-2.753	-44.745
Közvetett működési költségek	-526.712	-107.787	-279.451	-86.847	127.772	144.454	-728.571
Működési eredmény (EBIT)	109.963	242.796	48.346	49.027	956.830	-15.099	1.391.863

42. 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 2019 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 2019. június 30. és 2018. december 31-én.

Hitelezési kockázat	2019. június 30.	2018. december 31.
Vevőkövetelések	858.253	710.861
Egyéb követelések	535.758	386.607
Pénzügyi eszközök	80.498	79.950
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.670.985	1.509.613
Összesen	3.145.494	2.687.032
Biztosíték összegei	808.210	752.694
Reviczky 6.-10. kft.	0	0
Pusztakúti 12. kft.	681.010	625.994
Impact Asset Management Zrt.	95.000	95.000
Duna House Holding Nyrt.	31.700	31.700
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	0

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek között mintegy 808 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 kitétségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

Ingyatlanfejlesztői kockázatok

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

Érzékenységi elemzés

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

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

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2019.01.01	2018.01.01
	2019.06.30	2018.06.30
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	637.585	1.405.700
Nettó kamatbevétel	-5.570	-13.310
Adózás előtti eredmény (adott és kapott kamatok nélkül)	632.015	1.392.390
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	637.585	1.405.700
Nettó kamatbevétel	-5.625	-13.443
Adózás előtti eredmény	631.960	1.392.257
Adózás előtti eredmény változása	-56	-133
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,009%	-0,010%

5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	637.585	1.405.700
Nettó kamatbevétel	-5.848	-13.975
Adózás előtti eredmény	631.737	1.391.724
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-278</i>	<i>-665</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,044%</i>	<i>-0,048%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	637.585	1.405.700
Nettó kamatbevétel	-6.127	-14.641
Adózás előtti eredmény	631.458	1.391.059
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-557</i>	<i>-1.331</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,088%</i>	<i>-0,096%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	637.585	1.405.700
Nettó kamatbevétel	-5.514	-13.177
Adózás előtti eredmény	632.071	1.392.523
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>56</i>	<i>133</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,009%</i>	<i>0,010%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	637.585	1.405.700
Nettó kamatbevétel	-5.291	-12.644
Adózás előtti eredmény	632.294	1.393.055
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>278</i>	<i>665</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,044%</i>	<i>0,048%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	637.585	1.405.700
Nettó kamatbevétel	-5.013	-11.979
Adózás előtti eredmény	632.572	1.393.721
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>557</i>	<i>1.331</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,088%</i>	<i>0,095%</i>

43. 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 követelései 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.

2019. június 30.	<u><u>Könyv szerinti érték</u></u>	<u><u>Valós érték</u></u>
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	80.498	80.498
Vevőkövetelések	858.253	858.253
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.670.985	1.670.985
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	120.879	120.879
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	3.864.826	3.864.826
Szállítói kötelezettségek	876.706	876.706
2018. december 31.	<u><u>Könyv szerinti érték</u></u>	<u><u>Valós érték</u></u>
Pénzügyi eszközök		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	79.950	79.950
Vevőkövetelések	710.861	710.861
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.509.613	1.509.613
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	236.082	236.082
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	2.746.177	2.746.177
Szállítói kötelezettségek	599.094	599.094

44. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2019 első félévében az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 46.350 eFt javadalmazásban részesültek. (2018 első félévében: 28.696 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>2019.06.30</u>	<u>2018.06.30</u>
Igazgatósági tagok	43.650	25.996
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások</i>	40.519	25.996
<i>Részvényalapú kifizetések</i>	3.131	
Felügyelőbizottsági tagok	2.700	2.700
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)</i>	2.700	2.700
Összesen	<u>46.350</u>	<u>28.696</u>

45. Mérlegfordulónap utáni események

Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a 2019. április 18-án tartott rendkívüli közgyűlés felhatalmazása alapján 2019. június 30. és 2019. szeptember 20. között összesen 972 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2019. szeptember 20-án 44.368 darab volt.

Hitelkiváltás, hitelfelvétel

A Társaság 2019. július 2-án bankhitelszerződést kötött a Raiffeisen Bank Zrt-vel összesen 2.4 milliárd forint szabadfelhasználású hitelre 7 éves futamidő mellett. A hitelfelvétel célja a Raiffeisennel szemben fennálló összesen 368 millió Ft összértékű bankhitel refinanszírozása, valamint a Társaság akvizíciós terveihez szükséges források és általános finanszírozási igényének biztosítása. A bankhitel összegéből 2019. szeptember 20-ig összesen 1,568 millió Ft került lehívásra.

46. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A Társaság igazgatósága a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szó 24/2008. (VIII. 15.) PM rendeletének 2. sz melléklete szerint nyilatkozik, hogy jelen – 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 2019. szeptember 26-án tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2019. szeptember 27.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

Gay Dymischiz
Igazgatóság Elnöke

Doron Dymischiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag