

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2023. JÚNIUS 30.

# DUNA HOUSE GROUP

## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	10
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	10
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	11
2.	Számviteli politika.....	13
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	13
2.1.1	A konszolidáció alapja.....	13
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek.....	14
2.1.3	Üzleti kombinációk és Goodwill.....	15
2.1.4	Társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések .....	16
2.1.5	Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés .....	17
2.1.6	Árbevétel .....	17
2.1.7	Szerződéses eszközök .....	19
2.1.8	Szerződéses kötelezettségek .....	19
2.1.9	Ingtatlanok, gépek, berendezések .....	19
2.1.10	Értékvesztés.....	20
2.1.11	Immateriális javak.....	20
2.1.12	Készletek .....	21
2.1.13	Hitelfelvételi költségek .....	21
2.1.14	Követelések.....	21
2.1.15	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek .....	22
2.1.16	Pénzügyi instrumentumok.....	22
2.1.17	Céltartalékok.....	24
2.1.18	Befektetési célú ingatlanok .....	25
2.1.19	Jövedelemadók.....	25
2.1.20	Lízing .....	26
2.1.21	Egy részvényre jutó eredmény (EPS) .....	28
2.1.22	Mérlegen kívüli tételek.....	28
2.1.23	Visszavásárolt saját részvények .....	28
2.1.24	Osztalék .....	28
2.1.25	Pénzügyi műveletek eredménye .....	28
2.1.26	Állami támogatások.....	29
2.1.27	Részvényjuttatások, opciós programok.....	29
2.1.28	Pénz és pénzeszköz egyenértékesek .....	29
2.1.29	Elkülönített pénzeszközök .....	29
2.1.30	Fordulónap utáni események.....	29
2.2	A számviteli politika változásai .....	30
2.3	Múltbeli kimutatások módosításai .....	30
2.4	Bizonytalansági tényezők .....	31
2.4.1	Goodwill értékvesztése .....	32
2.4.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés .....	32
2.4.3	Speratív jutalékok .....	32
2.4.4	Befektetési célú ingatlanok .....	33
2.4.5	Értékcsökkenés .....	33
2.4.6	Halasztott vételár és opciós kötelezettség.....	33
2.5	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások .....	34
2.5.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása .....	35
2.5.2	2022. évben végrehajtott akvizíciók.....	39
2.5.3	2023. évben végrehajtott tranzakciók.....	43

3.	Ingtatlanok, gépek és berendezések .....	44
4.	Befektetési célú ingatlanok .....	45
5.	Immateriális eszközök .....	46
6.	Lízingek .....	47
7.	Goodwill.....	48
8.	Pénzügyi eszközök .....	49
9.	Halasztott adó követelések .....	49
10.	Készletek.....	50
11.	Vevőkövetelések.....	50
12.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben .....	50
13.	Egyéb követelések .....	52
14.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....	52
15.	Aktív időbeli elhatárolások .....	53
16.	Értékesítésre tartott eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek.....	53
17.	Jegyzett tőke és eredménytartalék .....	56
18.	Saját részvények .....	58
19.	Átváltási tartalék.....	59
20.	Nem ellenőrző részesedések .....	60
21.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök.....	60
22.	Tartozások kötvénykibocsátásból.....	61
23.	Céltartalékok .....	63
24.	Halasztott adó kötelezettségek .....	64
25.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	64
26.	Szállítói kötelezettségek .....	65
27.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben .....	65
28.	Egyéb kötelezettségek.....	66
29.	Passzív időbeli elhatárolások .....	67
30.	Árbevétel .....	67
31.	Szerződéses egyenlegek .....	69
32.	Egyéb működési bevételek.....	70
33.	Saját termelésű készletek állományváltozása .....	70
34.	Anyagköltségek.....	71
35.	Eladott áruk és szolgáltatások .....	71
36.	Igénybevett szolgáltatások.....	72
37.	Személyi jellegű ráfordítások.....	73
38.	Egyéb működési ráfordítások .....	73
39.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	74
40.	Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	74
41.	Jövedelemadók.....	75
42.	Egyéb átfogó jövedelem .....	75
43.	Egy részvényre jutó eredmény .....	76
44.	Szegmensinformációk.....	77
45.	Tőkemenedzsment .....	80
46.	Kockázatkezelés.....	81
47.	Pénzügyi instrumentumok.....	87
48.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	89
49.	Mérlegfordulónap utáni események.....	90
50.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek .....	91
51.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése .....	92

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

<b>ESZKÖZÖK</b>	<i>Melléklet</i>	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális eszközök	5	6 007 279	6 666 133
Eszközhasználati jog	6	1 755 312	1 540 929
Befektetési célú ingatlanok	4	0	982 500
Ingatlanok	3	1 621 432	1 787 050
Gépek és berendezések	3	165 457	187 097
Goodwill	7	5 332 678	5 662 784
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések		12 839	101 127
Pénzügyi eszközök	8, 47	111 064	110 602
Halasztott adókövetelések	9	842 989	910 475
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>15 849 050</b>	<b>17 948 697</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	10, 33	2 927 638	6 059 075
Vevőkövetelések	11	2 740 613	3 229 765
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	12	11 161	25 345
Egyéb követelések	13	1 957 832	1 665 048
Tényleges jövedelemadó követelések	41	302 545	192 168
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	14	7 259 663	10 646 364
Elkülönített pénzeszközök	14	500	92 550
Aktív időbeli elhatárolások	15	1 147 014	911 205
Értékesítésre tartott eszközök	16	1 116 569	402 421
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>17 463 535</b>	<b>23 223 941</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>33 312 585</b>	<b>41 172 638</b>

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

<b>FORRÁSOK</b>	<i>Melléklet</i>	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	17	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	18	(138 016)	(370 862)
Tőketartalék	17	1 548 398	1 564 066
Átváltási tartalék	19	(148 812)	504 502
Eredménytartalék	17	1 387 439	3 205 707
<b>Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen</b>		<b>2 820 998</b>	<b>5 075 402</b>
Nem ellenőrző részesedések	20	242 058	175 508
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>3 063 056</b>	<b>5 250 910</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek	21	1 082 173	1 404 027
Céltartalékok várható kötelezettségekre	23	75 449	80 035
Halasztott adó kötelezettségek	24	1 515 001	1 683 651
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	25	6 892 033	9 139 098
Tartozások kötvénykibocsátásból	22	13 009 305	13 059 828
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	6	1 518 579	1 470 175
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>24 092 540</b>	<b>26 836 814</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	21	468 370	357 048
Szállítói kötelezettségek	26	2 709 068	3 106 913
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	27	112 328	143 845
Egyéb kötelezettségek	28	1 332 615	4 225 653
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	6	461 673	292 382
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	41	407 038	194 460
Passzív időbeli elhatárolások	29	649 878	731 777
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	16	16 019	32 836
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>6 156 989</b>	<b>9 084 914</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>33 312 585</b>	<b>41 172 638</b>

**Konszolidált eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

<i>Folytatódó tevékenységek</i>	<i>Melléklet</i>	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.06.30 Módosított</b>
Értékesítés nettó árbevétele	30	16 566 494	12 940 891
Egyéb működési bevétel	32	120 716	264 052
<b>Bevételek összesen</b>		<b>16 687 210</b>	<b>13 204 943</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	33	(2 832 258)	(192 026)
Anyagköltségek	34	(67 120)	(120 620)
Eladott áruk és szolgáltatások	35	(795 862)	(1 111 824)
Igénybevett szolgáltatások	36	(9 833 949)	(8 606 445)
Személyi jellegű ráfordítások	37	(1 107 063)	(858 676)
Értékcsökkenés és amortizáció		(368 830)	(313 566)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	6	(191 936)	(92 986)
Egyéb működési ráfordítások	38	(229 512)	(377 389)
<b>Működési költségek</b>		<b>(15 426 530)</b>	<b>(11 673 532)</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>1 260 680</b>	<b>1 531 411</b>
Pénzügyi bevételek	39	1 190 842	249 654
Pénzügyi ráfordítások	40	(538 629)	(270 091)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből		3 212	212 711
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>		<b>1 916 105</b>	<b>1 723 685</b>
Jövedelemadók	41	(342 673)	(305 324)
<b>Folytatódó tevékenységek adózott eredménye</b>		<b>1 573 432</b>	<b>1 418 361</b>
<b>Megszűnő tevékenységek</b>			
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	16	(35 439)	0
<b>Adózott eredmény</b>		<b>1 537 993</b>	<b>1 418 361</b>
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözete		(673 829)	450 304
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	42	<b>(673 829)</b>	<b>450 304</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>864 164</b>	<b>1 868 665</b>
<b>Adózott eredményből</b>			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		1 525 523	1 297 305
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		12 470	121 056
<b>Teljes átfogó jövedelemből</b>			
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		872 208	1 757 495
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész		(8 044)	111 170
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b>	43		
Alap		43,6	36,4
Hígitott		43,4	36,4

A 9-92. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2023. JÚNIUS 30.  
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**Konzolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás**

	<i>Melléklet</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>		<b>171 989</b>	<b>(243 406)</b>	<b>1 544 146</b>	<b>5 400 252</b>	<b>112 494</b>	<b>6 985 475</b>	<b>(64 013)</b>	<b>6 921 462</b>
Adózott eredmény					1 297 305		1 297 305	121 056	1 418 361
Egyéb átfogó jövedelem	42					460 190	460 190	(9 886)	450 304
Teljes átfogó jövedelem		0	0	0	1 297 305	460 190	1 757 495	111 170	1 868 665
Akvizíció	2.5.2.1				2 650 075		2 650 075	450 852	3 100 928
Osztalék	17				(1 175 700)		(1 175 700)		(1 175 700)
Saját részvény vásárlás	18		(61 288)				(61 288)		(61 288)
MRP és vezetői részvényprogram	18			2 362			2 362		2 362
<b>Módosított egyenleg 2022. június 30-án (Módosított) 2.3. fejezet</b>		<b>171 989</b>	<b>(304 694)</b>	<b>1 546 508</b>	<b>8 171 932</b>	<b>572 684</b>	<b>10 158 420</b>	<b>498 009</b>	<b>10 656 429</b>
Adózott eredmény					1 413 532		1 413 532	108 218	1 521 750
Egyéb átfogó jövedelem	42					(68 182)	(68 182)	131 435	63 253
Teljes átfogó jövedelem					1 413 532	(68 182)	1 345 350	239 653	1 585 003
Hgroup halasztott kötelezettség átvezetése	2.5.2.1				(6 379 757)		(6 379 757)	(562 154)	(6 941 912)
Saját részvény vásárlás	18		(66 168)				(66 168)		(66 168)
MRP és vezetői részvényprogram	18		0	17 558			17 558		17 558
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>		<b>171 989</b>	<b>(370 862)</b>	<b>1 564 066</b>	<b>3 205 707</b>	<b>504 502</b>	<b>5 075 402</b>	<b>175 508</b>	<b>5 250 910</b>

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**  
**2023. JÚNIUS 30.**  
**KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

	<i>Melléklet</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>		<b>171 989</b>	<b>(370 862)</b>	<b>1 564 066</b>	<b>3 205 707</b>	<b>504 502</b>	<b>5 075 402</b>	<b>175 508</b>	<b>5 250 910</b>
Adózott eredmény					1 525 523		1 525 523	12 470	1 537 993
Egyéb átfogó jövedelem	42					(653 314)	(653 314)	(20 515)	(673 829)
Teljes átfogó jövedelem					1 525 523	(653 314)	872 209	(8 045)	864 164
Hgroup üzletrész vásárlások	2.5.3				493 109		493 109	74 595	567 704
Osztalék	17				(3 836 900)		(3 836 900)		(3 836 900)
Saját részvény vásárlás	18		232 846				232 846		232 846
MRP és vezetői részvényprogram	18			(15 668)			(15 668)		(15 668)
<b>Egyenleg 2023. június 30-án</b>		<b>171 989</b>	<b>(138 016)</b>	<b>1 548 398</b>	<b>1 387 439</b>	<b>(148 812)</b>	<b>2 820 998</b>	<b>242 058</b>	<b>3 063 056</b>

A 9-92. oldalakon közölt melléletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**  
**2023. JÚNIUS 30.**  
**KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**Konzolidált cash flow-ra vonatkozó kimutató**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2023.06.30	2022.06.30 (Módosított)
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye		1 573 432	1 418 361
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	16	(35 439)	0
Adózás előtti eredmény		<b>1 537 993</b>	<b>1 418 361</b>
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>			
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése		348 464	406 551
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	5,7	212 302	106 151
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	37	8 738	14 639
Nettó árfolyamkülönbözet		(481 234)	(24 250)
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	32	(76 900)	(38 500)
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása		(277 000)	
Pénzügyi bevételek	39	(913 842)	(249 654)
Pénzügyi költségek	40	538 629	270 091
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből		(3 212)	(212 711)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	23	4 586	(10 245)
<b>Működő tőke változásai</b>			
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	11-15	66 793	(4 504 029)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	10	3 131 436	118 183
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	26-29	(3 022 426)	2 572 152
		<b>1 074 327</b>	<b>(133 262)</b>
Kapott kamatok	39	671 546	127 996
Kifizetett kamatok	40	(388 254)	(23 199)
Fizetett jövedelemadó	41	(278 030)	14 706
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>1 079 589</b>	<b>(13 758)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	3, 32	322 000	290 400
Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	3	(4 876)	(7 511)
Pénzügyi eszközök vásárlása	8	462	(6 762)
Közös vezetésű vállalattól kapott osztalék		183 000	194 500
Fejlesztési kiadások		(59 791)	(65 304)
Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve	2.5.2.1	0	(2 816 389)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>440 795</b>	<b>(2 411 065)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	18	259 426	155 612
Saját részvények vásárlása	18	(53 181)	(251 481)
Nem ellenőrző részesedések megszerzése	2.5.3	(1 011 062)	0
Lízingkötelezettségek törlesztésének kifizetése	6	(220 624)	(103 113)
Hitelfelvételből származó bevétel	22	0	5 914 000
Hitelek visszafizetése	21, 22	(210 532)	(867 956)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	17	(3 745 550)	(1 134 337)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(4 981 523)</b>	<b>3 712 724</b>
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása		(3 461 139)	1 287 901
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején		10 646 364	5 226 528
Árfolyam átváltási különbözeteik pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken		74 438	176 231
<b>Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén</b>	14	<b>7 259 663</b>	<b>6 690 659</b>

A 9-92. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

---

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

Jelen beszámoló a Duna House Holding Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatainak (együttesen „Csoport”) konszolidált pénzügyi kimutatásait tartalmazza 2023. június 30-ával végződő félévre vonatkozóan. A Duna House Holding Nyrt, mint anyavállalat, Magyarországon Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye Magyarország 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. A Társaság 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában. Összesen 315 ingatlanirodával több, mint 5 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban.

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

A Társaság 2022. január 13-án zárta a HGroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlását további jövőbeli opciós lehetőségekkel (Put/Call), amelyeknek köszönhetően 100%-ra nőhet a Duna House részesedése az olasz cégcsoportban. Az olasz leányvállalatokat 2022. április 1-i kezdődátummal konszolidálja a Cégcsoport. Az olasz felvásárlással kapcsolatos részletek a 2.5.2.1-es pontban találhatóak.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

A 2017. február 1-jén bejegyzett alaptőkeemelését követően a Duna House Holding Nyrt. legnagyobb részvényese a 77,72%-os tulajdoni hányaddal rendelkező Medasev Holding Kft. volt (1016 Budapest, Gellérthegy utca 17., Cg.01-09-209753), amely 2022. szeptember 6-án szétvált a GD Holding Kft-re (1026 Budapest, Hidász utca 21. Fsz. 1. ajtó, Cg. 01-09-405548, végső tulajdonos Gay Dymysziz) és a DDGroup Kft-re (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206., Cg. 01-09-405549, végső tulajdonos Doron Dymysziz). A GD Holding Kft. és a DDGroup Kft. összehangoltan eljáró személyeknek minősülnek és a Csoport irányító részvényesei.

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2023. június 30-án	Tulajdoni hányad 2022. december 31-én
Gay Dymshiz	39,18%	39,17%
Doron Dymshiz	39,18%	39,17%
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt.	8,24%	7,60%
Munkavállalók	2,43%	2,13%
Visszavásárolt saját részvény	0,75%	2,16%
Egyéb befektetők	10,23%	9,76%
<b>Összesen</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

## 1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2023. szeptember 29-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.

### *ii) A beszámoló készítésének alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2023. június 30-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

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

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

### *iii) Az értékelés alapja*

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

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott

számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőn 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. A leányvállalatok olyan gazdálkodó egységek, melyeket a Csoport ellenőriz. A Csoport akkor gyakorol ellenőrzést egy gazdálkodó egység felett, ha az egységben való részvételéből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a gazdálkodó egység felett gyakorolt hatalma útján képes befolyásolni ezeket a hozamokat. A konszolidált éves beszámoló tartalmazza a leányvállalatok éves beszámolóit az ellenőrzés kezdetétől, annak megszűnéséig. Annak megállapítása, hogy a Csoport irányít-e egy másik gazdasági társaságot, vagy sem, a jelenleg gyakorolható, illetve átváltható potenciális szavazati jogok és azok hatásának figyelembevételével történik.

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

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

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

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

A nem ellenőrző részesedésekre eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. A nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrző részesedések, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül

elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték. A Csoport minden nem ellenőrző részesedésre vonatkozó opciós megállapodás esetén megvizsgálja a tranzakció bekövetkezésének valószínűségét és a várható kifizetés valós értéke alapján tőke tranzakcióként számolja el a nem ellenőrző részesedés és a kifizetés valós értékének különbözetét.

### **2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek**

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

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

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

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az 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 időszokban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon kerülnek átszámításra. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

### **A Csoport tagvállalatai**

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

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

### 2.1.3 Üzleti kombinációk és Goodwill

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

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

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

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

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

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

Amennyiben a goodwillt hozzárendelte egy pénztermelő egységhez (CGU), és az adott egységen belüli tevékenység egy részét elidegeníti, az elidegenített tevékenységhez kapcsolódó goodwillt az elidegenítésből származó nyereség vagy veszteség meghatározásakor a tevékenység könyv szerinti értékébe kell beszámítani. Az ilyen körülmények között elidegenített goodwillt az elidegenített tevékenység és a pénztermelő egység megtartott részének relatív értéke alapján értékeli a Csoport.

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

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

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

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

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

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

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

A tőkemódszer alkalmazását követően a Csoport meghatározza, hogy szükséges-e értékvesztés elszámolása a társult vállalkozásban vagy közös vállalkozásban lévő befektetéseire. A Csoport minden egyes beszámolási fordulónapon meghatározza, hogy van-e objektív bizonyíték arra, hogy a társult vagy közös vállalkozásban lévő befektetés értékvesztésre szorul. Ha van ilyen bizonyíték, a Csoport az értékvesztés összegét a társult vagy közös vállalkozás megtérülő értéke és könyv szerinti értéke közötti különbségként számítja ki, majd a veszteséget a " Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből " soron jeleníti meg az eredménykimutatásban.



A társult vállalkozás feletti jelentős befolyás vagy a közös vállalkozás feletti közös ellenőrzés elvesztése esetén a Csoport a megtartott befektetést valós értéken értékeli és jeleníti meg. A társult vállalkozás vagy közös vállalkozás könyv szerinti értéke a jelentős befolyás vagy a közös ellenőrzés elvesztésekor, valamint a megtartott befektetés valós értéke és az elidegenítésből származó bevétel közötti különbözetet az eredményben számolják el.

#### 2.1.5 Rövid/hosszú lejáratú megkülönböztetés

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

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

Vagy

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

Minden egyéb eszköz hosszú lejáratúnak minősül.

Egy kötelezettség akkor rövid lejáratú, ha:

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

Vagy

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

A Csoport minden egyéb kötelezettséget hosszú lejáratúnak minősít.

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

#### 2.1.6 Árbevétel

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

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

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

1. lépés: A vevővel kötött szerződés azonosítása,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

### **2.1.7 Szerződéses eszközök**

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

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

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

### **2.1.8 Szerződéses kötelezettségek**

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

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

### **2.1.9 Ingatlanok, gépek, berendezések**

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

A 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 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.

#### 2.1.10 Értékvesztés

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

#### 2.1.11 Immateriális javak

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

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A 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 írődnek le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Márkanevek	20 év
Vásárolt szerződések	4-5 év
Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év

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

#### 2.1.12 Készletek

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

A ingatlanfejlesztési projektek bekerülési értéke tartalmaz valamennyi olyan beszerzési-, átalakítási-, és minden más olyan közvetlen költséget, amely annak érdekében merült fel, hogy az fejlesztett ingatlan elkészüljön.

#### 2.1.13 Hitelfelvételi költségek

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

Az aktivált kamatot a Csoport hitelfelvételi költségeinek súlyozott átlaga alapján számítják ki, az egyedi fejlesztésekhez kapcsolódó hitelfelvételek kiigazítása után. Amennyiben a hitelfelvételek egyedi fejlesztésekhez kapcsolódnak, az aktivált összeg az adott fejlesztéshez kapcsolódó hitelfelvételek után felmerült bruttó kamatot. A kamatot a fejlesztési munkák megkezdésétől a gyakorlati befejezés időpontjáig aktiválják, azaz amikor a fejlesztési munkák lényegében teljes egészében befejeződtek. A finanszírozási költségek aktiválását felfüggesztik, ha a fejlesztési tevékenység hosszabb ideig szünetel.

#### 2.1.14 Követelések

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

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

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

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

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

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

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

A megszűnt tevékenységek nem tartoznak a folytatódó tevékenységek eredményei közé, és az eredménykimutatásban a megszűnt tevékenységek adózás utáni nyereségeként vagy veszteségeként egyetlen összegben kerülnek bemutatásra. A további közzétételeket a 15. megjegyzés tartalmazza. A pénzügyi kimutatások összes többi megjegyzése a folytatódó tevékenységekre vonatkozó összegeket tartalmazza, kivéve, ha másként van feltüntetve.

### 2.1.16 Pénzügyi instrumentumok

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

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

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

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

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

A követő értékelés az adott pénzügyi instrumentum besorolásán alapszik.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Eredménnyel szemben valós értéken értékelt**

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

### **Valós értéken történő értékelés**

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

### **A pénzügyi instrumentumok kivezetése**

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

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

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

#### **2.1.17 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 használnak, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

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

A 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.

A Forest Hill Lakópark ingatlanfejlesztési projekt vonatkozásában a vonatkozó jogszabályi rendelkezések, valamint az adásvételi szerződések alapján a Reviczky 6-10. Kft.-t jótállási és kellékszavatossági kötelezettségek terhelik, amelyek az ingatlan elkészülte után legfeljebb tíz évig terjedő időszakra vonatkoznak, abban az esetben, amennyiben az Ingatlan vonatkozásában a teljesítés időpontjában



meglévő hiba merül fel (épületszerkezet, épületgépészet, stb.). Ezek a feltételek olyan "biztosíték típusú" garanciákat jelentenek, amelyeket jogszabályi kötelezettségként minőségi garanciaként kell nyújtani. A kisebb javítások azonnal költségként kerülnek elszámolásra, és az igénybevett szolgáltatások, anyagköltségek között szerepelnek.

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

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

#### **2.1.18 Befektetési célú ingatlanok**

Befektetési célú ingatlanként 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 üzleti 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 bevételeken belül „Befektetési célú ingatlanok átértékelése” soron. A befektetési célú ingatlanoknak nincsen terv szerinti értékcsökkenése.

A befektetési célú ingatlanokat valós értéken tartja nyilván a Cégcsoport. Az értékelés alapjául külső független értékbecslő által végzett ingatlanértékelési szakértői vélemények szolgálnak. Az értékbecslés módszertana piaci összehasonlító értékelés és piaci hozadéki megközelítés átlaga. Az értékbecslő félévente, minden év június 30-ra és december 31-re végzi el a teljes portfólió felülvizsgálatát.

A 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.

#### **2.1.19 Jövedelemadók**

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

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

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

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

Halasztott adót nem számolunk el abban az esetben, ha egy eszközt vagy kötelezettséget először ismerünk el a könyvekben egy olyan – nem akvizíciós – tranzakció keretében, amely nincs hatással sem a számviteli, sem az adózandó eredményre.

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

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

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

#### 2.1.20 Lízing

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

#### **A Csoport mint lízingbevevő**

A Csoport egységes megjelenítési és értékelési megközelítést alkalmaz minden lízingre, kivéve a rövid távú lízingeket és a kis értékű eszközök lízingjét. A Csoport lízingkötelezettségeket jelenít meg a lízingfizetések

---

teljesítésére, valamint az alapul szolgáló eszközök használatának jogát megtestesítő, használathoz való jogot.

i) Használati jog eszközök

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

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

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

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

ii) Lízingkötelezettségek

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

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

A lízingfizetések jelenértékének kiszámításakor a Csoport a lízing kezdetekor érvényes kamatlábat használja, mivel a lízingben rejlő kamatláb nem könnyen meghatározható. A kezdőnapot követően a lízingkötelezettségek összegét növelik a kamatok felhalmozódásának tükrözése érdekében, és csökkentik a lízingfizetések összegét. Ezen túlmenően a lízingkötelezettségek könyv szerinti értékét újra kell értékelni, ha módosításra kerül sor, ha a lízing futamideje megváltozik, ha a lízingfizetések megváltoznak (pl. a jövőbeni kifizetések változása, amely az ilyen lízingfizetések meghatározásához használt index vagy kamatláb változásából ered), vagy ha a mögöttes eszköz megvásárlására vonatkozó opció értékelésében változás következik be. A Csoport lízingkötelezettségeit lejárati szerinti megbontva „Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek” és „Rövid lejáratú lízingkötelezettségek” sorokon mutatja be pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásában.

iii) Rövid távú lízingek és kis értékű eszközök lízingje

A Csoport a gépek és berendezések rövid távú lízingjeire (azaz azokra a lízingekre, amelyek lízingjének időtartama a kezdő naptól számított 12 hónap vagy annál rövidebb, és nem tartalmaznak vételi opciót) a

rövid távú lízingek megjelenítésére vonatkozó mentességet alkalmazza. A kis értékű eszközök lízingjének megjelenítési mentességét alkalmazza az alacsony értékűnek minősülő, 1,5 millió Ft alatti irodai berendezések lízingjére is. A rövid távú lízingek és a kis értékű eszközök lízingje esetén a lízingdíjakat a lízing futamideje alatt lineárisan, ráfordításként számolják el.

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

#### **A Csoport, mint lízingbeadó**

A Csoport ingatlanbefektetési üzletága rövidtávra ad bérbe ingatlanokat. A bérbeadási tevékenység árbevétele a Csoport összes bevételét tekintve nem materiális, lásd 30. pontot.

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

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

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

#### **2.1.22 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 hasznot 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.

#### **2.1.23 Visszavásárolt saját részvények**

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

#### **2.1.24 Osztalék**

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

#### **2.1.25 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.

#### 2.1.26 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.

#### 2.1.27 Részvényjuttatások, opciós programok

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

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

#### 2.1.28 Pénz és pénzeszköz egyenértékesek

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

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

#### 2.1.29 Elkülönített pénzeszközök

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

#### 2.1.30 Fordulónap utáni események

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

## 2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2023. június 30-án hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

## 2.3 Múltbeli kimutatások módosításai

A Csoport a 2022. december 31-i konszolidált éves pénzügyi kimutatásaiban 2022. január 1-ről 2022. április 1-re módosította a Hgroup S.p.A. feletti irányítás és így a konszolidáció kezdődátumát, valamint erre az időpontra készült el a felvásárlással kapcsolatos vételár-allokáció. A módosítás hatására változtak a Hgroup S.p.A. és leányvállalatai konszolidált kimutatásokat érintő komponensei, így a Csoport 2022. június 30-i dátummal készített konszolidált féléves pénzügyi kimutatásaiban publikált számok is. A Csoport jelen konszolidált féléves pénzügyi kimutatásokban a módosított pénzügyi számokat mutatja be 2022. június 30-ra vonatkozóan, jelen pontban pedig ismerteti a módosításokat.

ezer Ft	2022.06.30 (Módosított)	Módosítás	2022.06.30
<b>Módosítással érintett ESZKÖZÖK</b>			
Immateriális javak	6 891 145	6 514 197	376 948
Goodwill	7 842 543	-2 906 618	10 749 161
Ingatlanok	1 803 753	28 997	1 774 757
Gépek és berendezések	59 783	-14 072	73 854
Befektetések leányvállalatban	111 417	-82 157	193 573
Befektetések társult vállalkozásokban	232 554	133 155	99 399
Halasztott adó követelések	978 801	727 882	250 919
Vevőkövetelések	4 084 974	-36 348	4 121 321
Aktív időbeli elhatárolások	2 207 105	1	2 207 104
<b>Módosítással érintett Eszközök összesen</b>	<b>24 212 075</b>	<b>4 365 037</b>	<b>19 847 036</b>
<b>MÉRLEGŐSSZEG</b>	<b>47 708 939</b>	<b>4 365 037</b>	<b>43 343 902</b>
<b>Módosítással érintett FORRÁSOK</b>			
Értékelési tartalék	939 440	240 809	698 632
Eredménytartalék	6 874 628	2 650 075	4 224 552
Tárgyévi eredmény	1 297 305	-84 595	1 381 900
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	498 009	-147 298	645 308
Céltartalékok várható kötelezettségekre	139 057	139 057	0
Halasztott adó kötelezettségek	1 827 254	1 566 989	260 265
Passzív időbeli elhatárolások	987 079	0	987 078
<b>Módosítással érintett Források összesen</b>	<b>12 562 772</b>	<b>4 365 037</b>	<b>8 197 735</b>
<b>MÉRLEGŐSSZEG</b>	<b>47 708 939</b>	<b>4 365 037</b>	<b>43 343 902</b>

Konzolidált eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás

<i><b>Folytatódó tevékenységek</b></i>	<b>2022.06.30 Módosított</b>	<b>Módosítás</b>	<b>2022.06.30 Eredeti</b>
Értékesítés nettó árbevétele	12 940 891	(4 053 967)	16 994 858
Egyéb működési bevétel	264 052	(24 851)	288 903
<b>Bevételek összesen</b>	<b>13 204 943</b>	<b>(4 078 818)</b>	<b>17 283 761</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	(192 026)	0	(192 026)
Anyagköltségek	(120 620)	4 737	(125 357)
Eladott áruk és szolgáltatások	(1 111 824)	0	(1 111 824)
Igénybevett szolgáltatások	(8 606 445)	3 437 496	(12 043 941)
Személyi jellegű ráfordítások	(858 676)	278 841	(1 137 517)
Értékcsökkenés és amortizáció	(313 566)	(137 173)	(176 393)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	(92 986)	42 032	(135 018)
Egyéb működési ráfordítások	(377 389)	32 148	(409 537)
<b>Működési költségek</b>	<b>(11 673 532)</b>	<b>3 658 081</b>	<b>(15 331 613)</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>1 531 411</b>	<b>(420 737)</b>	<b>1 952 148</b>
Pénzügyi bevételek	249 654	0	249 654
Pénzügyi ráfordítások	(270 091)	25 175	(295 267)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből	212 711	133 155	79 556
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>	<b>1 723 685</b>	<b>(262 407)</b>	<b>1 986 091</b>
Jövedelemadók	(305 324)	84 489	(389 813)
<b>Folytatódó tevékenységek adózott eredménye</b>	<b>1 418 361</b>	<b>(177 918)</b>	<b>1 596 278</b>
<i><b>Megszűnő tevékenységek</b></i>			
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	0	0	0
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 418 361</b>	<b>(177 918)</b>	<b>1 596 278</b>
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	450 304	(179 923)	630 227
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>450 304</b>	<b>(179 923)</b>	<b>630 227</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>1 868 665</b>	<b>(357 841)</b>	<b>2 226 505</b>

## 2.4 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 információon alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és

feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

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

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

#### **2.4.1 Goodwill értékvesztése**

A jelentős számviteli elvek 2.1.3. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható pénzáramlását (cash flow-ját) és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

#### **2.4.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés**

A Csoport az IFRS 9 standarddal összhangban értékvesztést számol el a behajthatatlan és kétes követelésekre az abból adódó veszteségek fedezetére, hogy a vevők nem tudnak fizetni. A behajthatatlan és kétes követelésekre képzett értékvesztés megfelelőségének értékeléséhez a Csoport a várható hitelezési veszteség (expected credit loss =ECL) modellt használja. A várható veszteség becslése során a társaság figyelembe vesz minden rendelkezésre álló információt, legyen az a társaságon belül elérhető vagy külső, illetve múltbeli tapasztalat vagy jövőbe tekintő előrejelzés. A hitelezési kockázat becslése során a társaság a belső kockázatelemzési politikájának megfelelő fizetéképtelenség („default event”) definíciót alkalmazza és a becslés során legalább a fizetés és nemfizetés valószínűségét, valamint a pénzáramok várható időbeliségét határozza meg. A fenti előírások alapján amennyiben a pénzáramok időzítése, vagy felmerülésének valószínűsége eltér a szerződésestől (már késedelmes fizetés esetén is), akkor értékvesztést számol el.

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

#### **2.4.3 Speratív jutalékok**

A Csoport speratív jutalékbevételt számol el a 2.1.6. és 2.1.7. pontokban leírtaknak megfelelően. A speratív jutalékok becslésénél a Csoport több változót is figyelembe vesz, melyek változása becslési bizonytalanságokat jelent. A speratív jutalékok becsléséhez használt változók felülvizsgálatára minden beszámoló készítésénél kerül sor.



#### **2.4.4 Befektetési célú ingatlanok**

A Csoport a 2.1.18. pont szerint 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

#### **2.4.5 Értékcsökkenés**

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor. Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint az immateriális eszközök értékcsökkenését a Csoport a Konszolidált eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás „Értékcsökkenés és amortizáció” során mutatja ki.

#### **2.4.6 Halasztott vételár és opciós kötelezettség**

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

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

<b><u>Leányvállalatként</u></b>	<b>címe:</b>	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.12.31</b>
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Credipass Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Sp. z. o.o	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
MyCity Panoráma Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Center Realty s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94,0%	71,1%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	93,8%	67,4%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94,0%	71,1%
Realizza S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	84,6%	58,3%
Realizza Franchising S.r.l. (korábban Relabora S.r.l.)	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94,0%	52,6%
<b><u>Közös vezetésű vállalkozásként</u></b>			
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

A Társaság és leányvállalatainak beszámolási időszaka megegyezik.

Az Impact Alapkezelő Zrt-ben meglévő részesedését „Értékesítésre tartott eszköz”-ként tartja nyilván a Csoport 2022. október 1-től (16. fejezet).

A Társaság leányvállalatai az alábbi cégekkel bővültek 2022. évben:

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

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

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

## **2.5.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása**

### **2.5.1.1 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.

### **2.5.1.2 REIF 2000 Kft.**

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

### **2.5.1.3 Hitelcentrum Kft.**

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

### **2.5.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.**

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

#### **2.5.1.5 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.

#### **2.5.1.6 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.

#### **2.5.1.7 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.

#### **2.5.1.8 Superior Real Estate Kft.**

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

#### **2.5.1.9 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.

#### **2.5.1.10 GDD Commercial Kft.**

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

#### **2.5.1.11 SMART Ingatlan Kft.**

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

#### **2.5.1.12 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.

#### **2.5.1.13 MyCity Residential Development Kft. és projekt-társaságai**

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

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

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

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

A MyCity feletti irányító befolyás megszerzését követően a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban mind a MyCity, mind pedig annak 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.

#### **2.5.1.14 Akadémia Plusz 2.0 Kft.**

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

#### **2.5.1.15 Duna House Szolgáltatóközpont Kft.**

Korábban pénzügyi alku-szi engedéllyel rendelkezett. Jelenleg a Cégcsoport leányvállalatai számára nyújt központi szolgáltatásokat.

#### **2.5.1.16 Lengyelországi leányvállalatok**

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

A Metrohouse Csoport holding szerepet betöltő vállalata a Metrohouse Franchise S.A, amelyben a Duna House Holding Nyrt. 2016. áprilisában 100%-os tulajdonrészt szerzett. A Metrohouse Csoport elsősorban

---

Lengyelország nagyvárosaiban, többek között Varsóban, Krakkóban, Gdanskban és Lodz-ban működtet saját és franchise irodákat, amelyek az ingatlanközvetítési szolgáltatásokon túl pénzügyi termékközvetítéssel, elsősorban jelzáloghitelek közvetítésével is foglalkoznak.

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

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

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

#### **2.5.1.17 Csehországi leányvállalatok**

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

#### **2.5.1.18 Olaszországi leányvállalatok**

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

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

**Megszerzett tulajdonrész bemutatása**

A részletes tulajdoni hányadokat az alábbi táblázat szemlélteti:

Cég	Duna House Csoport részese­dése 2022. 01. 13-án	Duna House Csoport részese­dése 2022. 12. 31-én	Duna House Csoport részese­dése 2023. 06. 30-án
Hgroup S.p.A.	70,0%	71,1%	94,0%
Credipass S.r.l.	66,3%	67,4%	93,8%
Medioinsurance S.r.l.	70,0%	71,1%	94,0%
Realizza S.r.l.	57,4%	58,3%	84,6%
Realizza Franchising S.r.l. (korábban Relabora S.r.l.)	51,8%	52,6%	94,0%

**2.5.2 2022. évben végrehajtott akvizíciók**

**2.5.2.1 Üzleti kombináció – Hgroup S.p.A.**

A Duna House Holding Nyrt. 2021. december 10-én kötelező érvényű Befektetői Szerződést kötött az olaszországi Bergamo székhelyű Hgroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlására. A Hgroup S.p.A. több társaságban részesedéssel rendelkező holdingtársaság (a Hgroup Csoportot 2.5.1.18. Olaszországi leányvállalatok c. fejezet mutatja be.)

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

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

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

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

Megszerzett társaság eszközeinek és kötelezettségeinek valós értéke az akvizíció időpontjában :

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

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

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

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



Az akvizíció során átadott ellenérték összegzése:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ezek számítása az alábbiak szerint történik:

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

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

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

ezer EUR	2022	2023	2024
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	6 249	6 471	7 171
- Módosítások (24% adó)	-1 500	-1 553	-1 721
<b>Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA</b>	<b>4 749</b>	<b>4 918</b>	<b>5 450</b>
<b>EV/EBITDA szorzó</b>	<b>10,0x</b>	<b>10,0x</b>	<b>10,0x</b>
<b>Várható Cégmenték</b>	<b>47 492</b>	<b>49 181</b>	<b>54 496</b>
- Nettó hitelállomány	-6 835	-6 835	-6 835
<b>Várható Saját tőke érték</b>	<b>40 657</b>	<b>42 346</b>	<b>47 661</b>
	8,40%	8,40%	8,40%
<b>Várható Earn out</b>	<b>3 415</b>	<b>3 557</b>	<b>4 003</b>

A Csoport menedzsmentje figyelembe vette, hogy az egyes earn-out időszakok utáni kifizetések várhatóan a következő év közepén történnek és 7,2%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow-k jelenértékét. A Csoport egyedi megállapodásokat kötött 2022. december folyamán összesen 1,14% tulajdoni hányaddal rendelkező kisebbségi tulajdonosokkal, amely megállapodások a halasztott kifizetéseket is érintették és pénzügyileg is teljesült 2022. során. A várható earn-out kifizetések jelenértéke e megállapodásokat átértékelési hatásait figyelembe véve 2 596 013 eFt volt 2023. június 30-án (2022. december 31: 3 800 802 eFt).

### Opciók vételár értékének bemutatása

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

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

A várható opciós kifizetések részleteit alábbi táblázat mutatja be:

ezer EUR	2022	2023	2024	2025	2026	Átlag
Hgroup Csoport várható konszolidált EBITDA	6 249	6 471	7 171	7 314	7 460	7 387
- Módosítások (24% adó)	-1 500	-1 553	-1 721	-1 755	-1 790	-1 773
<b>Hgroup Csoport várható konszolidált módosított EBITDA</b>	<b>4 749</b>	<b>4 918</b>	<b>5 450</b>	<b>5 559</b>	<b>5 670</b>	<b>5 614</b>
<i>EV/EBITDA szorzó</i>						<b>10,5x</b>
<b>Várható Cégérték</b>						<b>58 949</b>
- Nettó hitelállomány						0
<b>Várható Saját tőke érték</b>						<b>58 949</b>
						30,00%
<b>Várható opciós kifizetés</b>						<b>17 685</b>

A Csoport menedzsmentje figyelembe vette, hogy az opciós vételár kifizetése várhatóan 2027. júniusában fog megtörténni és 7,2%-os EUR diszkontrátával számította a cash flow jelenértékét. A Csoport egyedi megállapodásokat kötött 2022. december folyamán összesen 1,14% tulajdoni hányaddal rendelkező kisebbségi tulajdonosokkal, amely megállapodások az opciós kifizetéseket is érintették és pénzügyileg is teljesültek 2022. során. A várható opciós kifizetések jelenértéke e megállapodásokat is figyelembe véve 4 021 091 eFt volt 2023. június 30-án (2022. december 31: 4 985 424 eFt).

### 2.5.3 2023. évben végrehajtott tranzakciók

#### 2.5.3.1 Kisebbségi tulajdonosok kivásárlása – Hgroup S.p.A.

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

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

#### 2.5.3.2 Kisebbségi tulajdonosok kivásárlása – Credipass S.r.l.

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

### 3. Ingatlanok, gépek és berendezések

Bruttó érték	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Összesen
<b>2021. december 31-én</b>	<b>601 855</b>	<b>152 151</b>	<b>754 006</b>
Beszerzés	23 164	170 021	193 185
Üzleti kombinációk	1 394 375	165 025	1 559 400
Értékesítések	(22 816)	(10 498)	(33 314)
Deviza átváltási különbözetek	124 179	19 877	144 056
<b>2022. december 31-én</b>	<b>2 120 757</b>	<b>496 576</b>	<b>2 617 333</b>
Beszerzés	0	1 353	1 353
Üzleti kombinációk	0	0	0
Értékesítések	(35 557)	(1 562)	(37 119)
Deviza átváltási különbözetek	(110 483)	(15 411)	(125 894)
<b>2023. június 30-án</b>	<b>1 974 717</b>	<b>480 956</b>	<b>2 455 673</b>
<b>Értékcsökkenés</b>			
<b>2021. december 31-én</b>	<b>(192 785)</b>	<b>(129 310)</b>	<b>(322 095)</b>
Üzleti kombinációk	(126 637)	(132 694)	(259 331)
Éves értékcsökkenés	(23 822)	(37 813)	(61 635)
Értékesítések	20 815	7 074	27 889
Deviza átváltási különbözetek	(11 278)	(16 736)	(28 014)
<b>2022. december 31-én</b>	<b>(333 707)</b>	<b>(309 479)</b>	<b>(643 186)</b>
Üzleti kombinációk	0	0	0
Éves értékcsökkenés	(31 360)	(20 387)	(51 747)
Értékesítések	280	1 181	1 461
Deviza átváltási különbözetek	11 502	13 186	24 688
<b>2023. június 30-án</b>	<b>(353 285)</b>	<b>(315 499)</b>	<b>(668 784)</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>			
2023. június 30-án	1 621 432	165 457	1 786 889
2022. december 31-én	1 787 050	187 097	1 974 147
2021. december 31-én	409 070	22 840	431 910

2022. évben az olasz Hgroup konszolidálásával a Csoport ingatlanjainak nettó könyv szerinti értéke 1 267 738 eFt-tal emelkedett, a Csoport további összesen 124 179 eFt átváltási különbözetet könyvelt el az olasz ingatlanokkal kapcsolatban. A Hgroup ingatlanállománya jelzáloggal terhelt. A jelzáloghitelek részleteit a 21. pont mutatja be. 2023. első félévében a Csoport egy saját használatú üzlethelyisget értékesített Magyarországon.

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

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

#### 4. Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanokat valós értéken tartja nyilván a Cégcsoport. Az értékelés alapjául külső független értékbecslő által végzett ingatlanértékelési szakértői vélemények szolgálnak. Az értékbecslés módszertana piaci összehasonlító értékelés és piaci hozadéki megközelítés átlaga. Az értékbecslő félévente, minden év június 30-ra és december 31-re végzi el a teljes portfólió felülvizsgálatát.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének pénzügyi kimutatásokban való bemutatásához az ingatlanértékelési szakvéleményekből származó piaci értékek módosítás nélkül elfogadásra kerültek. A befektetési célú ingatlanok valós értéke 3-es szintű értékelésnek minősül. Az ingatlanok piaci összehasonlító értékelésénél a szakvélemények az adott ingatlanhoz lekinkább hasonlító ingatlanok valós tranzakcióit veszik alapul az átlagos négyzetméterár alapján. Az átlagos négyzetméterárak változása közvetlen hatással van az ingatlanok becsült piaci értékére.

A befektetési célú ingatlanok valós értékének nyitó és záró egyenlegét az alábbi táblázat mutatja be.

eFt-ban	<b>Befektetési ingatlanok</b>
<b>2021. december 31-én</b>	<b>1 849 500</b>
Értékelési nyereség	44 616
Értékesítések	(668 900)
Értékelési veszteség	(16 500)
Átminősítés értékesítésre tartott eszközözzé	(226 216)
<b>2022. december 31-én</b>	<b>982 500</b>
Értékelési nyereség	0
Értékesítések	(218 000)
Értékelési veszteség	0
Átminősítés értékesítésre tartott eszközözzé	(764 500)
<b>2023. június 30-án</b>	<b>0</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
2023. június 30-án	0
2022. december 31-én	982 500
2021. december 31-én	1 849 500

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

A Csoport profiltisztítás jegyében teljes befektetési ingatlanportfólióját értékesíti, minden meglévő ingatlan átSOROLT Értékesítésre tartott eszközözzé (15. fejezet). A Csoport 2022. december 31-én három lakást és egy irodahelyiséget tartott nyilván befektetési célú ingatlanként. Az Értékesítésre tartott eszközökön és a befektetési célú ingatlanokon összesen nettó 28 116 eFt átértékelési eredményt ért el a Csoport, adó előtt (az átértékelt ingatlanok 2021. december 31-i könyv szerinti értékének 2,4%-a).

## 5. Immateriális eszközök

Bruttó érték	Immateriális eszközök
<b>2021. december 31-én</b>	<b>825 517</b>
Beszerzés	248 209
Üzleti kombinációk	6 634 708
Deviza átváltási különbözetek	600 811
<b>2022. december 31-én</b>	<b>8 309 245</b>
Beszerzés	104 869
Deviza átváltási különbözetek	(529 719)
<b>2023. június 30-án</b>	<b>7 884 395</b>
<b>Értékcsökkenés</b>	
<b>2021. december 31-én</b>	<b>(490 723)</b>
Üzleti kombinációk	(898 648)
Éves értékcsökkenés	(170 339)
Deviza átváltási különbözetek	(83 402)
<b>2022. december 31-én</b>	<b>(1 643 112)</b>
Éves értékcsökkenés	(322 847)
Deviza átváltási különbözetek	88 843
<b>2023. június 30-án</b>	<b>(1 877 116)</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
2023. június 30-án	6 007 279
2022. december 31-én	6 666 133
2021. december 31-én	334 794

A Csoport immateriális eszközeit összesen 6 634 708 eFt-tal növelte Hgroup Spa. akvizíciója 2022-ben (az azonosított immateriális eszközökkel kapcsolatban lásd 2.5.2.1. pontot). 2023. első félévében 104 869 eFt összegben aktivált hitel-, és ingatlanközvetítő ERP rendszereit érintő fejlesztéseket (2022. egész év: 248 209 eFt).

## 6. Lízingek

	<u>2023.06.30</u>	<u>2022.12.31</u>
<b>Eszközhasználati jog</b>		
Ingatlanok	1 519 034	1 251 998
Gépek és berendezések	236 278	288 931
	<b>1 755 312</b>	<b>1 540 929</b>
<b>Lízingkötelezettségek lejárat szerint</b>		
1 éven belüli	461 673	292 382
1-5 év közötti	1 173 078	1 470 175
5 éven túli	345 501	0
	<b>1 980 252</b>	<b>1 762 557</b>
<b>Eszközhasználati jog értékcsökkenés</b>	(191 936)	(235 513)
<b>Kamatráfordítás</b>	(48 818)	(37 909)
	<b>(240 754)</b>	<b>(273 422)</b>

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

<b>Eszközök</b>	<b>Gépjármű bérleti díj</b>	<b>Iroda bérleti díj</b>	<b>Összesen</b>
<b>2021.12.31</b>	<b>46 816</b>	<b>300 564</b>	<b>347 380</b>
(+) Üzleti kombinációból származó növekedés	257 614	1 018 880	1 276 494
(+) Növekedés	52 290	100 278	152 568
(-) Csökkenés			0
Értékcsökkenés	(67 789)	(167 724)	(235 513)
<b>2022.12.31</b>	<b>288 931</b>	<b>1 251 998</b>	<b>1 540 929</b>
(+) Növekedés	121 798	416 625	538 424
(-) Csökkenés	(130 296)	(1 810)	(132 106)
Értékcsökkenés	(44 156)	(147 780)	(191 936)
<b>2023.06.30</b>	<b>236 278</b>	<b>1 519 034</b>	<b>1 755 312</b>

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

<b>Kötelezettségek</b>	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>időszak elején</b>	<b>1 762 557</b>	<b>448 917</b>
(+) Üzleti kombinációból származó növekedés		1 311 151
(+) Növekedés	493 949	201 311
(+) Kamatnövekedés	48 818	37 909
(-) Csökkenés	(132 808)	
(-) Lízing fizetések	(192 263)	(236 731)
<b>időszak végén</b>	<b>1 980 252</b>	<b>1 762 557</b>

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

2022. során a Csoport eszközhasználati jogai 1 276 494 eFt-tal emelkedtek a Hgroup felvásárlásának következtében. 2022. során 100 278 eFt-tal bővült a Csoport által bérelt irodák eszközhasználati joga és 52 290 eFt-tal a bérelt gépjárművéké. A lízingkötelezettségek 201 311 eFt-os növekedésén belül 62 042 eFt olyan összesen 133 079 eFt vételárú gépjárművekhez köthető amelyeket Gépek és berendezések soron tart nyilván a Csoport.

## 7. Goodwill

	<b>2023.06.30</b>	<b>Átváltási különbözet</b>	<b>2022.12.31</b>	<b>Növekedés (csökkenés)</b>	<b>Átváltási különbözet</b>	<b>2021.12.31</b>
Lengyel franchise CGU <i>Metrohouse Franchise S.A.</i>	696 221	(16 364)	712 585		712 585	0
Lengyel saját iroda CGU <i>Metrohouse Sp. Zoo.</i>	195 904	(5 966)	201 870	(57 954)	259 824	0
Lengyel pénzügyi közvetítő CGU <i>Gold Finance Sp. z o.o.</i> <i>Alex TG Sp. z o.o.</i>	633 805	(15 596)	649 401		38 384	611 017
Cseh franchise CGU <i>Duna House Franchise s.r.o.</i>	18 945	3 829	15 116		1 586	13 530
Cseh saját iroda CGU <i>Center Reality s.r.o.</i>	304 702	61 586	243 116		25 514	217 602
Magyar kapcsolódó szolgáltatások CGU <i>Home Management Kft.</i>	18 500	0	18 500		0	18 500
Olasz pénzügyi közvetítő CGU	3 464 601	(357 595)	3 822 196	3 822 196	0	
Mérlegfordulónapi halmozott átváltási különbözet			0			
<b>Összesen</b>	<b>5 332 678</b>	<b>(330 106)</b>	<b>5 662 784</b>	<b>3 764 242</b>	<b>1 037 893</b>	<b>860 649</b>

A Csoportnak évente tesztelnie kell, hogy a goodwillt érte-e bármilyen értékvesztés. A megtérülő értéket használati érték számítások alapján határozza meg a Cégcsoport. A módszer megköveteli a jövőbeni cash flow-k becslését és a diszkontráták meghatározását a cash flow-k jelenértékének kiszámításához. A külföldi leányvállalatok akvizíciója során keletkezett goodwillt az IAS 21.47 szerint mérlegfordulónapi árfolyamon váltjuk át.



## 8. Pénzügyi eszközök

A Társaság éven túli pénzügyi eszközei a következők voltak:

	<u>2023. június 30.</u>	<u>2022. december 31.</u>
Kaució, óvadék	66 383	91 676
Egyéb tartósan adott kölcsön	44 681	18 926
<b>Összesen</b>	<b><u>111 064</u></b>	<b><u>110 602</u></b>

## 9. Halasztott adó követelések

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport. A magyarországi tevékenység kapcsán felmerülő halasztott adót a Csoport 9% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközökkel és kötelezettségekkel összefüggő átmeneti különbségek tényleges adóhatása olyan időszakokban jelentkezik majd, amikor a társasági nyereségadó kulcsa várhatóan 9% lesz. Mind a lengyelországi, mind a csehországi operáció tekintetében 19%-os, az olasz operáció tekintetében 24%-os adókulcs kerül alkalmazásra

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

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

<b>Halasztott adó követelés</b>	<b><u>2023.06.30</u></b>	<b><u>2022.12.31</u></b>
Üzleti kombinációból származó-Hgroup	620 912	692 507
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	127 653	106 925
Veszteségelhatárolás	72 621	92 831
Vevőkövetelések értékvesztése	21 015	26 886
Konszolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	(885)	(8 831)
Céltartalék	1 530	0
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbsége miatt	143	157
<b>Összesen</b>	<b><u>842 989</u></b>	<b><u>910 475</u></b>

### 10. Készletek

	<u>2023.06.30</u>	<u>2022.12.31</u>
Készletre vett ingatlanok értéke	2 914 212	6 038 280
Marketing eszközök	13 411	20 795
Göngyölegek	15	0
<b>Összesen</b>	<b><u>2 927 638</u></b>	<b><u>6 059 075</u></b>

A készletek könyv szerinti értékét meghatározóan a MyCity projektcégekben megvalósítás alatt lévő lakóingatlanok bekerülési értéke adja. E készletek megtérülése a projekt átadási ütemének megfelelően 2023-2025. években várható. A készletet nem terheli elidegenítési és terhelési tilalom.

### 11. Vevőkövetelések

	<u>2023.06.30</u>	<u>2022.12.31</u>
Vevőkövetelések	2 982 409	3 400 374
Vevőkövetelések értékvesztése	(241 796)	(170 609)
<b>Összesen</b>	<b><u>2 740 613</u></b>	<b><u>3 229 765</u></b>

A vevőkövetelések könyv szerinti értéke 417 965 eFt -tal csökkent elsősorban az olaszországi hitelközvetítési tevékenység szokásos évközi dinamikáinak köszönhetően.

	<u>2023.06.30</u>	<u>2022.12.31</u>
<b>Nyitó vevőkövetelések értékvesztése</b>	<b>170 609</b>	<b>163 129</b>
Növekedés	55 909	95 668
Behajthatatlan követelés (kivezetés)	-55 147	0
Csökkenés	(8 242)	(88 188)
Tárgyévi vevőkövetelés értékvesztés változás	-7 480	7 480
<b>Záró vevőkövetelések értékvesztése</b>	<b><u>163 129</u></b>	<b><u>170 609</u></b>

### 12. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

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

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

- ellenőrzést, közös ellenőrzést gyakorol, vagy
- jelentős befolyással rendelkezik a Társaság felett;

- kulcspozícióban lévő vezető a beszámolót készítő gazdálkodó egységnél vagy annak egy anyavállalatánál.

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

- A gazdálkodó egység és a beszámolót készítő gazdálkodó egység ugyanazon csoport tagja (tehát minden egyes anyavállalat, leányvállalat és társleányvállalat kapcsolt viszonyban áll egymással).
- Az egyik gazdálkodó egység a másik gazdálkodó egység társult vállalkozása vagy közös vállalkozása (vagy olyan csoport tagjának társult vállalkozása vagy közös vállalkozása, amelynek a másik gazdálkodó egység is tagja).
- Mindkét gazdálkodó egység ugyanazon harmadik fél közös vállalkozása.
- Az egyik gazdálkodó egység egy harmadik gazdálkodó egység közös vállalkozása, a másik gazdálkodó egység pedig a harmadik gazdálkodó egység társult vállalkozása.
- A gazdálkodó egység munkaviszony megszűnése utáni juttatási programot biztosít a beszámolót készítő gazdálkodó egység munkavállalói vagy a beszámolót készítő gazdálkodó egységgel kapcsolt viszonyban álló gazdálkodó egység munkavállalói részére. Ha a beszámolót készítő gazdálkodó egység maga biztosítja az ilyen programot, akkor a szponzoráló munkáltatók szintén kapcsolt viszonyban állnak a beszámolót készítő gazdálkodó egységgel.
- A gazdálkodó egység egy a Társasággal kapcsolt viszonyban álló magánszemély ellenőrzése vagy közös ellenőrzése alatt áll vagy ilyen személy a gazdálkodó egységben kulcspozíciót tölt be.
- A gazdálkodó egység vagy annak a csoportnak bármely tagja, amelyeknek a gazdálkodó egység részét képezi, kulcspozícióban lévő vezetői szolgáltatásokat nyújt a beszámolót készítő gazdálkodó egységnek vagy a beszámolót készítő gazdálkodó egység anyavállalatának.

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

#### Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2023.06.30</u>	<u>2022.12.31</u>
<b>Anyavállalat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kölcsönkövetelés Hunor utca 24. Kft.-től	4 161	4 161
Osztalék Hunor utca 24. Kft.-nek	7 000	0
<b>Közös vállalkozások</b>	<b>11 161</b>	<b>4 161</b>
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök, kölcsön	0	21 184
<b>Más kapcsolt felek</b>	<b>0</b>	<b>21 184</b>
<b>Összesen</b>	<b>11 161</b>	<b>25 345</b>

A kapcsolt követelések összértéke 11 161 eFt-ra csökkent a tárgyidőszak alatt (2022: 25 345 eFt). A Csoportnak 2023. december 31-én 21 184 eFt kölcsönkövetelése volt az Értékesítésre tartottnek minősített Impact Alapkezelő Zrt. felé (15. fejezet). Az alapkezelő a kölcsönt 2023. január hónap során visszafizette.

A Csoport kapcsot felekkel szembeni kötelezettségeit a 27. pont, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 48. pont mutatja be.

### 13. Egyéb követelések

	2023.06.30	2022.12.31
Adott előlegek	994 960	945 502
Üzletrész vásárlással kapcsolatos követelések	429 878	585 121
Egyéb követelések (adó)	325 216	80 943
Rövid lejáratú kölcsönök	18 525	17 175
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	1 742	13 993
Egyéb követelés	87 216	11 658
Kaució	4 196	7 562
Peres ügyek illetékkövetelése	2 868	1 914
Engedményezett követelések	1 180	1 180
Egyéb óvadék, letét	92 050	0
<b>Összesen</b>	<b>1 957 832</b>	<b>1 665 048</b>

Az adott előleg összegét a hiteltanácsadóknak egyes promóciók keretében adott jutalékelőlegek adják. A Csoportnak összesen 429 878 eFt követelése áll fenn a Hgroup Spa. eladóival szemben vételárkorrekció kapcsán (2022: 585 121 eFt; a felvásárlásról lásd 2.5.2.1. fejezetet). A felek közötti megállapodás értelmében a követelést a halasztott vételárakba számítják be (halasztott vételár kapcsán lásd még 25. fejezetet).

A Csoportnak összesen 325 216 eFt adókövetelése volt adóelőlegek és banki partnerek által adófizetésre visszatartott tételek miatt (2022: 80 943 eFt).

### 14. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2023.06.30	2022.12.31
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	7 244 663	10 542 075
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	500	92 550
Pénztárak	14 500	11 739
<b>Összesen</b>	<b>7 259 663</b>	<b>10 646 364</b>

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

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

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

pool hitelkeret Magyarországon 100 millió Ft, Olaszországban 1,56 millió EUR. A beszámolási időszak végén felhasználásra került összeget a 21. pont mutatja be.

#### 15. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2023. 06. 30.</u>	<u>2022. 12. 31.</u>
Speratív jutalék	733 798	734 386
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	45 734	171 193
Költségek aktív időbeli elhatárolása	367 482	5 626
<b>Összesen</b>	<b><u>1 147 014</u></b>	<b><u>911 205</u></b>

A speratív jutalék a hosszútávú hitelközvetítések fenntartási jutaléka. Bár pénzügyi partnerenként némileg különbözőek az elszámolási elvek, általánosságban elmondható, hogy e jutalékforma célja, hogy a közvetített pénzügyi termék tényleges futamidejével arányban álljon az elszámolható közvetítői jutalék összege. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A speratív jutalékok emelkedését a közvetített hitel volumenének növekedése okozta. A speratív jutalékokat szerződéses eszközöknek tekinti a Csoport (a szerződéses egyenlegek kapcsán lásd. 31. fejezetet).

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

A költségek aktív időbeli elhatárolása elsősorban előre fizetett hatósági és IT szolgáltatási díjakat tartalmaz.

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

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

Az igazgatóság döntött továbbá az Impact Alapkezelő Zrt. értékesítéséről, mivel a nyilvános nyíltvégű ingatlanalapokat hátrányosan érintő visszaváltási szabályok miatt folyamatos csökkent az által kezelt alap nettó eszközértéke. Az Impact Alapkezelő Zrt. üzleti tevékenysége 2022. október 1-jéig a Csoport Kapcsolódó szolgáltatások működési szegmensének részét képezte.

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

	Impact Alapkezelő Zrt. 2023.06.30	Befektetési célú ingatlanok 2023.06.30	Összesen 2023.06.30
Bekerülési érték kivezetése (eszközök)	123 949	992 620	1 116 569
Bekerülési érték kivezetése (források)	(16 019)	0	(16 019)
<b>Nettó eszköz összesen</b>	<b>107 930</b>	<b>992 620</b>	<b>1 100 550</b>
<b><u>Bekerülési érték kivezetése (eszközök)</u></b>			
Befektetési célú ingatlanok		992 620	992 620
Gépek és berendezések	168	0	168
Halasztott adó követelések	690	0	690
Kapcsolt követelések	1 697	0	1 697
Egyéb rövid lejáratú követelések	238	0	238
Társasági adó követelések	1 194	0	1 194
Aktív időbeli elhatárolások	97	0	97
Pénzeszközök	119 865	0	119 865
<b>Értékesítésre tartottnak minősített eszközök</b>	<b>123 949</b>	<b>992 620</b>	<b>1 116 569</b>
<b><u>Bekerülési érték kivezetése (források)</u></b>			
Szállítók	(6 177)	0	(6 177)
Kapcsolt kötelezettségek	(5 025)	0	(5 025)
Egyéb adókötelezettségek	(952)	0	(952)
Egyéb kötelezettségek	(1 494)	0	(1 494)
Társasági adó kötelezettségek	0	0	0
Passzív időbeli elhatárolások	(2 371)	0	(2 371)
<b>Értékesítésre tartottnak minősített eszközök (kötelezettségek)</b>	<b>(16 019)</b>	<b>0</b>	<b>(16 019)</b>
<b><u>Eredménykimutatás</u></b>			
Megszűnő tevékenység eredménye	(35 439)	0	(35 439)

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

## 17. Jegyzett tőke és eredménytartalék

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

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

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

Részvényosztály	2023. 06. 30.		2022. 12. 31.	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
"A" Törzsrészvény, 5 Ft névérték	34 387 870	171 939	34 387 870	171 939
"B" Dolgozói részvény, 50 Ft névérték	1 000	50	1 000	50
<b>Összesen</b>	<b>34 388 870</b>	<b>171 989</b>	<b>34 388 870</b>	<b>171 989</b>

"A" Törzsrészvény, 5 Ft névérték	2022		2021	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
<b>Január 1.</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
<b>December 31.</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>	<b>34 387 870</b>	<b>171 939</b>

"B" Dolgozói részvény, 50 Ft névérték	2022		2021	
	Darabszám	Össznévérték (eFt)	Darabszám	Össznévérték (eFt)
<b>Január 1.</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>
Kibocsátott részvények	0	0	0	0
<b>December 31.</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>	<b>1 000</b>	<b>50</b>

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



---

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

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

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

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

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

A Társaság Közgyűlése 2022. április 27-én határozott 1 175 700 eFt osztalék kifizetéséről. A fentieknek megfelelően a 2021. évi, befektetési célú ingatlanok ártértékeléséből és a tőke módszerrel konszolidálásba bevont részesedések ártértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg, azaz (75 300 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg a 1 100 400 eFt a törzsrészvényesek számára került kifizetésre (részvényenként 32,0 Ft). Az elhatározott osztalék 2022. június 17-én került kifizetésre a törzsrészvényesek részére. A Társaság által tulajdonolt saját részvények következtében a ténylegesen kifizetett osztalék részvényenként 32,31 Ft volt.

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

<b>Osztalék levezetése</b>	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.12.31</b>
Osztalék "A" sorozatú törzsrészvényre közgyűlési határozat alapján	(3 690 000)	(1 100 400)
Osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényre közgyűlési határozat alapján	(146 900)	(75 300)
<b>Elhatározott osztalék összesen</b>	<b>(3 836 900)</b>	<b>(1 175 700)</b>
Levont SZJA		(8 724)
<b>Elhatározott osztalék SZJA után</b>	<b>(3 836 900)</b>	<b>(1 166 976)</b>
1. negyedév	0	0
2. negyedév	(3 653 053)	(1 091 381)
3. negyedév		(8 724)
<b>Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrészvényekre</b>	<b>(3 653 053)</b>	<b>(1 100 104)</b>
1. negyedév	(18 825)	(15 112)
2. negyedév	(36 725)	(18 825)
3. negyedév		(18 825)
4. negyedév		(18 825)
<b>Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényekre</b>	<b>(55 550)</b>	<b>(71 587)</b>
<b>Ténylegesen fizetett osztalék összesen</b>	<b>(3 708 603)</b>	<b>(1 171 692)</b>

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

## 18. Saját részvények

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

### Vezetői opciós program

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

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

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

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

### 2023/2033 Program

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

### Munkavállalók 2021 program

A 2020. április 17-én a közgyűlési hatáskörben tartott Igazgatóság jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2021 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2020. április 1. óta

alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2020. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2022-ben.

#### **Munkavállalók 2022 program**

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

#### **Munkavállalók 2023 program**

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

#### **Munkavállalók 2024 program**

A 2023. április 27-én tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2024 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2023. április 1. óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2023. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2025-ben.

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

<b>Saját részvények száma (db)</b>	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Időszak elején</b>	<b>744 287</b>	<b>614 671</b>
Részvényvásárlás	114 001	703 192
Vezetői opciós MRP keretében átadott	(522 515)	(535 660)
Munkavállalói MRP keretében átadott	(35 014)	(37 916)
<b>Időszak végén</b>	<b>300 759</b>	<b>744 287</b>

### **19. Átváltási tartalék**

Az átváltási tartalék év végi egyenlege -148 812 eFt (2022: 504 502 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

## 20. Nem ellenőrző részesedések

Az alábbi táblázat mutatja be a nem ellenőrző tulajdonrészek mértékét az egyes leányvállalatokban:

### Nem ellenőrző részesedések tulajdoni hányada

Név	Székhely és működési ország	2023.06.30	2022.12.31
Hgroup S.p.A.	Olaszország	6,02%	28,86%
Credipass S.r.l.	Olaszország	6,23%	32,57%
Medioinsurance S.r.l.	Olaszország	6,02%	28,86%
Realizza S.r.l.	Olaszország	15,42%	35,97%
Relabora S.r.l.	Olaszország	6,02%	28,86%
Duna House Franchise s.r.o.	Csehország	20,00%	20,00%
Duna House Hypoteky s.r.o.	Csehország	20,00%	20,00%
Center Reality s.r.o.	Csehország	20,80%	20,80%
Primse.com Sp. z o.o.	Lengyelország	10,00%	10,00%

## 21. Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

### Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	2023.06.30	2022.12.31
Cash pool hitel, Olaszország	426 401	357 048
Rövid lejáratú kölcsön, Lengyelország	41 969	0
<b>Összesen</b>	<b>468 370</b>	<b>357 048</b>

	Kamat	Lejárat	2023.06.30	2022.12.31
			<i>eFt</i>	<i>eFt</i>
BPER jelzálog, 2 100 000 EUR	2,90%	2031.11.08	574 252	651 640
Volksbank jelzálog, 440 000 EUR	1,60%	2032.06.11	126 090	142 154
Unicredit, 2 000 000 EUR	5,20%	2024.05.05	225 826	19 774
Creval, 1 500 000 EUR	Euribor 3m + 2,75%	2024.10.05	156 005	360 692
Banca Privata Leasing, 560 000 EUR	Euribor 3m + 4,50%	2023.03.27	0	229 767
<b>Összesen</b>			<b>1 082 173</b>	<b>1 404 027</b>

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

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

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

E hiteleket múltbeli felvásárlások finanszírozására vette fel a Hgroup Spa. Jelzáloggal nem biztosítottak.

## **22. Tartozások kötvénykibocsátásból**

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

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

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

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

	<u>Kupon</u>	<u>Lejárat</u>	<u>2023.06.30</u>	<u>2022.12.31</u>
Duna House NKP Kötvény 2030/I., HUF	3.00%	2030.09.02	6 685 924	6 875 081
Duna House NKP Kötvény 2032/I., HUF	4.50%	2032.01.12	6 323 381	6 184 747
<b>Összesen</b>			<b><u>13 009 305</u></b>	<b><u>13 059 828</u></b>

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

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

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

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

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

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

	<b>Kamatfizetés</b>	<b>Tőketörlesztés</b>	<b>Összes Cash Flow</b>
2022	-198 000	0	-198 000
2023	-198 000	0	-198 000
2024	-198 000	0	-198 000
2025	-198 000	0	-198 000
2026	-198 000	-1 320 000	-1 518 000
2027	-158 400	-1 320 000	-1 478 400
2028	-118 800	-1 320 000	-1 438 800
2029	-79 200	-1 320 000	-1 399 200
2030	-39 600	-1 320 000	-1 359 600
<b>Összesen</b>	<b>-1 386 000</b>	<b>-6 600 000</b>	<b>-7 986 000</b>

#### **Duna House NKP Kötvény 2032/I.**

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

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

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

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

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

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

### 23. Céltartalékok

	Biztosíték típusú garanciák	Peres ügyek várható kifizetései	Összesen
<b>2021. december 31-én</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Üzleti kombinációk		128 812	128 812
Év során felmerülő	17 000	0	17 000
Felhasznált	0	(65 777)	(65 777)
<b>2022. december 31-én</b>	<b>17 000</b>	<b>63 035</b>	<b>80 035</b>
Árfolyamkülönbözet	0	(4 586)	(4 586)
<b>2023. június 30-án</b>	<b>17 000</b>	<b>58 449</b>	<b>75 449</b>

#### Biztosíték típusú garanciák

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

#### Peres ügyek várható kifizetései

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

#### 24. Halasztott adó kötelezettségek

	2023.06.30	2022.12.31
Üzleti kombinációból származó-Hgroup	1 337 888	1 496 574
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	81 392	111 531
Speratív jutalék elszámolása miatt	66 042	66 095
Veszteségelhatárolás	24 928	6 363
Céltartalék	4 680	2 935
Vevőkövetelések értékvesztése	71	153
<b>Összesen</b>	<b>1 515 001</b>	<b>1 683 651</b>

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek.

Hgroup üzleti kombináció felvásárlása kapcsán 1 337 888 eFt (2022: 1 496 574 eFt) halasztott adó kötelezettséggel rendelkezik a Csoport az azonosított eszközökkel kapcsolatban.

#### 25. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2023.06.30	2022.12.31
Halasztott vételár	2 596 013	3 800 802
Kisebbségi részesedésre vonatkozó kötelezettségek	4 021 091	4 985 424
Végkielégítési alap	273 697	351 544
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	1 232	1 328
<b>Összesen</b>	<b>6 892 033</b>	<b>9 139 098</b>

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségeken belül 2 596 013 eFt (2022: 3 800 802 eFt) Hgroup S.p.A. 70%-os tulajdonrészének megvásárlásához kapcsolódó halasztott vételár jelenértéke, 4 021 091 eFt (2022: 4 985 424 eFt) pedig a kisebbségi tulajdonosok részesedésére vonatkozó put/call opciók várható ellenértékének jelenértéke.

Olaszországban kötelező végkielégítési alap kapcsán 273 697 eFt (2022: 351 544 eFt) kötelezettséget tart nyilván a Csoport.



## 26. Szállítói kötelezettségek

	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.12.31</b>
Szállítók	2 709 068	3 106 913
<b>Összesen</b>	<b>2 709 068</b>	<b>3 106 913</b>

A szállítói kötelezettségállományt meghatározóan a hitelközvetítő partnereknek fizetendő díjak éven belüli alakulása mozgatja.

## 27. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Anyavállalat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dolgozói osztalék előírás	110 174	18 825
<b>A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői</b>	<b>110 174</b>	<b>18 825</b>
Részvénytulajdonosi osztalék előírás	0	628
Bitkover Kft.	2 154	2 457
Hunor osztalékelőleg	0	70 000
Tagi kölcsön	0	51 029
Megszűnő tevékenységekkel szemben	0	906
<b>Más kapcsolt felek</b>	<b>2 154</b>	<b>125 020</b>
<b>Összesen</b>	<b>112 328</b>	<b>143 845</b>

A dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás 110 174 eFt (2022: 18 825 eFt). A jóváhagyott osztalékokat a 17. fejezet mutatja be.

Az olasz Hgroup összesen 51 029 eFt tulajdonosi kölcsöntartozást törlesztett nem ellenőrző részesedések tulajdonosai felé.

A Társaság csehországi leányvállalata összesen 2 154 eFt kamattartozással rendelkezik a Bitkover Kft. felé amely a Duna House Franchise s.r.o 20%-os üzletrészének tulajdonosa (2022: 2 457 eFt).

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

A kapcsolt felekkel bonyolított tranzakciók szokásos piaci feltételek mellett történtek.

A Csoport kapcsot felekkel szembeni követeléseit a 12. pont, az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság javadalmazását a 48. pont mutatja be.

## 28. Egyéb kötelezettségekl

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2023.06.30	2022.12.31
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	143 035	3 164 874
Adókötelezettség	559 009	495 403
Lakástulajdonosok elszámolási számla	163 778	126 389
Bérlők elszámolási számlája	114 942	105 602
Biztosítási kötelezettség	182 530	195 238
Jövedelemtartozás	120 915	103 749
Peres ügyekkel kapcsolatos kötelezettségek	16 463	16 618
Kapott kauciók	2 905	4 353
Egyéb	29 038	13 427
<b>Összesen</b>	<b>1 332 615</b>	<b>4 225 653</b>

A vevőktől kapott összesen 143 035 eFt (2022: 3 164 873 eFt) összegű előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok meghatározóan a MyCity projektcégekben folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektekkel összefüggésben vevőktől kapott letétekből és előlegekből állnak, amelyeket a Csoport szerződéses kötelezettségnek tekint (lásd 31. pont). E tételek összege a vevőknek átadott lakások és vételárban elismert előlegek miatt csökkent jelentősen 2023. folyamán.

A Csoportnak 559 009 eFt le nem járt adótartozása volt (2022: 495 403 eFt).

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

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

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

A Cégcsoport nem rendelkezett függő kötelezettségekkel 2022. december 31-én és 2023. június 30-án, kivéve a Hgroup Spa. felvásárlásához kapcsolódó kötelezettségeket amelyeket a 2.5.2.1 és 25. fejezetek mutatnak be.

### 29. Passzív időbeli elhatárolások

	<u>2023.06.30</u>	<u>2022.12.31</u>
Költségek passzív időbeli elhatárolása	454 023	482 348
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	195 855	249 429
<b>Összesen</b>	<b><u>649 878</u></b>	<b><u>731 777</u></b>

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

### 30. Árbevétel

Értékesítés nettó árbevétele	<u>2023.06.30</u>	<u>2022.06.30</u> (Módosított)
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	10 788 138	9 645 571
Ingtatlan értékesítés bevétele	3 791 980	943 156
Ingtatlanközvetítés árbevétele	870 787	1 054 076
Franchise díjak	710 281	858 293
Ingtatlankezelés bevétele	110 147	108 709
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	95 780	112 531
Marketing bevétel bankoktól	58 000	34 249
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	53 363	20 735
Oktatások, képzések bevétele	29 769	33 293
Biztosításközvetítés bevétele	22 203	23 001
Bérleti díj bevétele	13 436	34 144
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	8 401	13 140
Értékbecslés árbevétele	7 592	17 744
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	4 837	32 551
Értékesítés támogatás bevétele	1 690	9 698
Üzemeltetési díj árbevétele	90	0
<b>Összesen</b>	<b><u>16 566 494</u></b>	<b><u>12 940 891</u></b>

A Duna House Csoport konszolidált árbevétele 28%-kal 16 566 494 eFt-ra emelkedett 2023. első félévében. Olaszország vezető hitelközvetítő csoportja, a Hgroup Spa. felvásárlása összesen 8 451 891 eFt árbevétellel (2022: 5 182 587 eFt) járult hozzá a Csoport számaihoz. A hitel-, és lakástakarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel a konszolidált árbevétel 65%-át tette ki (2022: 75%). Az ingatlanközvetítéshez kapcsolódó bevételek, úgy mint Ingatlanközvetítés árbevétele és franchise díjak 17-17%-kal mérséklődtek. A MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt átadott lakásai

következtében 3 791 980 eFt-ot tettek ki az ingatlan értékesítésből származó bevételek (2022: 943 145 eFt).

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

Olasz, lengyel és magyarországi banki termékek (különösképpen a lakossági jelzáloghitelek) közvetítési díjait foglalja magában. A Cégcsoport a pénzügyintézetektől szed közvetítési díjakat, amelyre a hitelfolyósítás pillanatában válik jogosulttá. A díjazás jellemzően a közvetített hitel volumenének egy meghatározott százaléka, ugyanakkor egyes termékek esetén fix összeg.

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

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

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

*Marketingdíj bevétele:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 31. Szerződéses egyenlegek

	<u>2023.06.30</u>	<u>2022.12.31</u>
Vevőkövetelések	2 740 613	3 229 765
Szerződéses eszközök	733 798	734 386
Szerződéses kötelezettségek	338 890	3 390 922

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

A szerződéses kötelezettségek a Csoport ingatlanközvetítő franchise üzletága által kiszámlázott és elhatárolt belépési díjak és az ingatlanfejlesztési tevékenység által kiszámlázott előlegek és foglalók összegét takarják. Egyenlege a Csoport által átadott lakások miatt csökkent, az ehhez kapcsolódó egyenleg 2023.június 30-án 63 499 eFt-ot tett ki (2022: 3 071 915 eFt).

Év közben az alábbi árbevétel került elismerésre:

	<u>2023.06.30</u>	<u>2022.12.31</u>
Év elején szerződéses kötelezettségben szereplő egyenlegek árbevételben való elismerése	4 154 377	3 975 474

Az év elején szerződéses kötelezettségben szereplő egyenlegekből meghatározóan az ingatlanfejlesztési tevékenység lakásátadásaihoz kerültek előlegek és foglalók elismerésre árbevételben 2022. és 2023. év során.

### 32. Egyéb működési bevételek

	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.06.30 (Módosított)</b>
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	30 715	185 989
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	79 614	24 810
Követelések értékvesztésének visszairása	6 332	24 644
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	0	17 500
Elévült kötelezettségek	16 297	6 384
Konzolidációs korrekció	-12 242	4 202
Társasági adó támogatás	0	524
<b>Összesen</b>	<b>120 716</b>	<b>264 052</b>

### 33. Saját termelésű készletek állományváltozása

	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.06.30</b>
Pusztakúti 12. Kft.	(2 832 258)	(192 026)
<b>Összesen</b>	<b>(2 832 258)</b>	<b>(192 026)</b>

#### Tárgyévi készletváltozás levezetése

	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.06.30</b>
Saját termelésű készletváltozás mérlegből	(3 129 737)	(124 372)
Saját termelésű készletváltozás eredménykimutatásból	(2 832 258)	(192 026)
<b>Eltérés</b>	<b>297 479</b>	<b>(67 654)</b>
Ebből:		
Áruként figyelembevett készletmozgás	298 388	71 833
Egyéb működési ráfordítás		0
Pénzügyi műveletek ráfordításáról aktivált kamat	(909)	(139 487)
<b>Összes saját termelésű készlet módosítás</b>	<b>297 479</b>	<b>(67 654)</b>

A Társaság ingatlanfejlesztési projektjei esetében készletre aktiválja a kivitelezési költséget és a projektek finanszírozása kapcsán harmadik feleknek fizetett kamatok egy részét. 2023. első félévében a fejlesztési projektek kapcsán összesen felmerült 960 eFt harmadik feleknek fizetett kamatból 909 eFt (2022: 139 487 eFt) kamatot aktivált a társaság (94,72 %-os aktiválási ráta, 2022: 94,72%).

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

### 34. Anyagköltségek

	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.06.30 (Módosított)</b>
Közműdíjak	52 757	46 282
Nyomtatvány, irodaszer	6 701	7 674
Üzemanyag	6 577	4 049
Karbantartási költségek	1 085	2 249
Kivitelezés felhasznált anyagköltsége	0	60 366
<b>Összesen</b>	<b>67 120</b>	<b>120 620</b>

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

### 35. Eladott áruk és szolgáltatások

	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.06.30</b>
Pénzügyi termék közvetítés költsége	358 219	596 163
Ingyanértékesítés közvetlen költsége	312 275	75 853
Egyéb továbbszámolás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	63 228	29 934
Ingyanközvetítés közvetlen költsége	58 097	83 174
Értékbecslői díjak	3 019	7 357
Alvállalkozói teljesítmények	899	318 806
Energetikai tanúsítvány díjak	125	536
<b>Összesen</b>	<b>795 862</b>	<b>1 111 824</b>

A Csoport az ingatlanértékesítés közvetlen költsége soron mutatja be a lakóingatlan projektek értékesített lakásai kapcsán kivezetett telekértéket, míg az aktivált kivitelezési költségeket a 33. pontban bemutatott saját termelésű készletek állományváltozása alatt vezeti ki.

### 36. Igénybevett szolgáltatások

	2023.06.30	2022.06.30 (Módosított)
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	7 220 430	6 582 974
Szakmai szolgáltatási díjak	942 354	457 976
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	432 790	352 067
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	317 980	363 439
IT üzemeltetés költsége	308 728	79 793
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	298 642	487 307
Hirdetés-, reklám	135 886	110 859
Ügyvédi díjak	64 736	36 276
Bérleti díj, közös költség	30 307	53 477
Telefon-, kommunikációs költségek	23 802	36 539
Bankköltség, biztosítási díj	23 261	14 044
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	16 251	10 497
MyCity tervezési és építészeti költségek	9 651	3 604
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	5 987	4 164
Duna House Magyar Lakásingatlan Alap forgalmazási költség	3 138	6 217
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	6	4 073
Értékbecslés közvetlen költsége	0	3 139
<b>Összesen</b>	<b>9 833 949</b>	<b>8 606 445</b>

Az igénybevett szolgáltatások 73%-át a pénzügyi termékek közvetítésének közvetlen költségei adják (2022: 76%). A Cégcsoport a megkapott közvetítői jutalékból jutalékszabályzata szerinti részt megfizeti a hiteltanácsadóknak. E költség sor éves szinten 10%-kal bővült, ami némileg meghaladja a hitelközvetítési bevételek növekedési ütemét (lásd 30. pontot) az országonként eltérő jutalékstruktúrák következtében. A pénzügyi termékközvetítés közvetlen költségein belül 5 605 535 eFt-ot tettek ki a felvásárolt olasz leányvállalatok (2022: 3 524 984 eFt) (2.5.2.1. fejezet).

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



### 37. Személyi jellegű ráfordítások

	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.06.30 (Módosított)</b>
Béreköltség	796 410	667 554
Járulékok	200 323	125 242
Vezetői részvényprogram	-2 017	22 750
Munkavállalók részvényprogram	8 738	14 639
Egyéb személyi jellegű juttatások	103 608	28 491
<b>Összesen</b>	<b>1 107 063</b>	<b>858 676</b>
Átlagos statisztikai létszám	225	188

A Csoport foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 188-ról 225 főre emelkedett. A növekedés meghatározó oka az olasz leányvállalatok 2022. április 1-től való konszolidációja. Lengyelországban 2,3 fővel csökkent a statisztikai létszám. A magyar munkavállalók száma átlagosan 2,9 fővel gyarapodott. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2023-ban.

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

### 38. Egyéb működési ráfordítások

	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.06.30 (Módosított)</b>
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	101 273	79 386
Behajthatatlan követelések leírása	3 898	156 621
Követelések értékvesztése	48 418	52 406
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás	5 150	10 486
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	330	3 872
Adott támogatás	1 750	3 000
Bírságok	2 990	2 492
Kötbér, késedelmi kamat	1 525	1 989
Hiányzó készlet	0	863
Egyéb	64 178	66 273
<b>Összesen</b>	<b>229 512</b>	<b>377 389</b>

A Csoport a Forest Hill lakópark fejlesztését végző projektársaságban 154 383 eFt behajthatatlan követelést írt le 2022. első féléve során a korábbi kivitelező Pricons Kft-vel és annak alvállalkozóival szemben, míg 2023-ban további leírás nem történt a projektársaságban.

A követelések értékvesztése 48 418 eFt-ot tett ki (2022: 52 406 eFt).

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

### 39. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2023.06.30</u>	<u>2022.06.30</u>
Árfolyamnyereség	248 391	190 327
Kapott kamatok	665 477	59 327
Valós értéken tartott követelések/kötelezettségek átértékelése	276 974	0
<b>Összesen</b>	<b><u>1 190 842</u></b>	<b><u>249 654</u></b>

Az árfolyamnyereség soron meghatározóan a devizában nyilvántartott, jellemzően EUR eszközök időszak végi átértékelésének árfolyamnyeresége kerül kimutatásra, valamint itt jelenik meg a Duna House Holding Nyrt. adóssághkonszolidáció során kiszűrt, csoporton belüli devizában fennálló hitelkövetelésével kapcsolatos realizált/nem realizált árfolyamkülönbözetet is.

A Csoport 2023. első félévében 665 477 eFt kamatbevételre és lejáratig tartott diszkont kincstárjegyekből szerzett bevételre tett szert (2022: 59 327 eFt).

A Csoport 276 974 eFt bevételt realizált a Hgroup felvásárlással kapcsolatos halasztott kötelezettségek és követelések átértékelésén.

### 40. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2023.06.30</u>	<u>2022.06.30</u> (Módosított)
Fizetett kamatok	85 275	39 836
Kötvény kamat	219 477	198 646
Lízing kamat	48 818	17 513
Árfolyamveszteség	185 059	14 096
<b>Összesen</b>	<b><u>538 629</u></b>	<b><u>270 091</u></b>

A Csoport 2023. első félévi kamatráfordításaiból 43 572 eFt-az olasz leányvállalatokban merült fel (2022: 17 570 eFt). A Csoport kötvényeivel kapcsolatos részletes információkat a 22. fejezet, a hitelekkel, kölcsönökkel kapcsolatos információkat a 21. fejezet tartalmazza.

#### 41. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.06.30</b> <b>(Módosított)</b>
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	294 991	285 828
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	81 814	22 578
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	3 896	4 347
Halasztott adó	-38 027	-7 429
<b>Összesen</b>	<b>342 674</b>	<b>305 324</b>

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

#### 42. Egyéb átfogó jövedelem

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

	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.06.30</b> <b>(Módosított)</b>
A külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	(673 829)	450 304
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>(673 829)</b>	<b>450 304</b>
Következő időszakokban eredménybe átsorolásra kerülő összegek <i>A külföldi leányvállalatok átváltási különbözete</i>	(673 829)	450 304

### 43. Egy részvényre jutó eredmény

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

	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.06.30 (Módosított)</b>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1 537 993	1 297 305
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	-90 913	-70 963
<b>Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)</b>	<b>1 447 080</b>	<b>1 226 342</b>
Kibocsátott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (alap, ezer db)	33 322	33 658
Kibocsátott törzsrészesvények súlyozott átlagos száma (hígított, ezer db)	33 344	33 713
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)</b>	<b>43,4</b>	<b>36,4</b>
<b>Egy részvényre jutó eredmény (hígított) (Ft)</b>	<b>43,4</b>	<b>36,4</b>

A Társaságnak nincs olyan részvényprogramja, amely eredményességi feltételei jelenleg teljesültek volna.

---

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

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

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

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2023. JÚNIUS 30.  
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2023. június 30.	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszúrések	Összesen
Immateriális javak	392 922	5 584 184	54	29 187	31	901	6 007 279
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlanok	0	3 805	34 300	2 769	321 543	1 259 015	1 621 432
Gépek és berendezések	18 125	4 863	8 792	257	3 045	130 375	165 457
Vevőkövetelések	255 699	2 362 098	77 561	13 062	3 171	29 022	2 740 613
Készletek	10 756	0	534	15	2 914 212	2 121	2 927 638
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	2 465 104	5 700 173	459 817	567 229	1 503 068	9 154 775	19 850 165
<b>Eszközök összesen</b>	<b>3 142 606</b>	<b>13 655 122</b>	<b>581 058</b>	<b>612 519</b>	<b>4 745 070</b>	<b>10 576 208</b>	<b>33 312 585</b>
Szállítók	(134 990)	2 620 320	1 265	18 723	142 198	61 552	2 709 068
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	3 278 219	6 171 964	1 133 865	546 094	2 340 499	14 069 820	27 540 461
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>3 143 229</b>	<b>8 792 284</b>	<b>1 135 130</b>	<b>564 817</b>	<b>2 482 697</b>	<b>14 131 372</b>	<b>30 249 529</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1 040 846	10 905 348	657 812	155 790	3 806 657	40	16 566 494
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	120 192	0	25 419	23 011	43 043	(211 666)	(0)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 161 039</b>	<b>10 905 348</b>	<b>683 231</b>	<b>178 802</b>	<b>3 849 700</b>	<b>(211 626)</b>	<b>16 566 494</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>(312 093)</b>	<b>(7 815 593)</b>	<b>(415 347)</b>	<b>(54 079)</b>	<b>(3 227 241)</b>	<b>113 117</b>	<b>(11 711 236)</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>848 945</b>	<b>3 089 755</b>	<b>267 884</b>	<b>124 722</b>	<b>622 459</b>	<b>(98 509)</b>	<b>4 855 258</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(156 999)	(284 518)	(48 421)	(2 591)	(12 192)	(56 044)	(560 766)
Közvetett működési költségek	(782 244)	(2 020 300)	(274 096)	(96 481)	84 150	55 159	(3 033 812)
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>(90 298)</b>	<b>784 937</b>	<b>(54 633)</b>	<b>25 650</b>	<b>694 417</b>	<b>(99 394)</b>	<b>1 260 680</b>
Pénzügyi bevételek							1 190 842
Pénzügyi ráfordítások							(538 629)
Részesedés közös vezetőségű vállalkozások eredményéből							3 212
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>							<b>1 916 105</b>

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2023. JÚNIUS 30.  
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2022. június 30. Módosított	Pénzügyi			Kapcsolódó		Egyéb és kiszűrések	Összesen
	Franchise	termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések		
Immateriális javak	315 699	6 535 501	194	23 262	39	16 451	6 891 145
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 597 600	0	1 597 600
Ingatlanok	0	6 753	38 791	1 947	372 654	1 383 609	1 803 753
Gépek és berendezések	9 847	17 592	13 756	3 211	4 692	10 684	59 783
Vevőkövetelések	262 367	2 018 209	59 297	45 930	1 721 865	(22 694)	4 084 974
Készletek	13 832	0	294	15	7 284 392	2 155	7 300 688
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	2 410 502	7 375 693	425 281	946 537	2 967 075	11 845 908	25 970 996
<b>Eszközök összesen</b>	<b>3 012 247</b>	<b>15 953 747</b>	<b>537 613</b>	<b>1 020 902</b>	<b>13 948 317</b>	<b>13 236 113</b>	<b>47 708 939</b>
Szállítók	(126 433)	2 728 980	50 343	28 488	172 614	(4 957)	2 849 035
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	2 142 571	6 350 703	866 323	1 275 537	12 256 764	10 944 819	33 836 717
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>2 016 138</b>	<b>9 079 683</b>	<b>916 666</b>	<b>1 304 025</b>	<b>12 429 378</b>	<b>10 939 862</b>	<b>36 685 752</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1 152 698	9 735 228	921 280	194 115	935 883	1 685	12 940 889
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	125 488	253	25 869	9 264	34 295	(195 169)	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 278 186</b>	<b>9 735 481</b>	<b>947 149</b>	<b>203 380</b>	<b>970 179</b>	<b>(193 484)</b>	<b>12 940 889</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>(240 688)</b>	<b>(7 064 743)</b>	<b>(539 447)</b>	<b>(43 680)</b>	<b>(416 138)</b>	<b>117 157</b>	<b>(8 187 539)</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1 037 497</b>	<b>2 670 738</b>	<b>407 702</b>	<b>159 700</b>	<b>554 041</b>	<b>(76 328)</b>	<b>4 753 350</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	(114 984)	(206 025)	(25 717)	(3 178)	(19 640)	(37 007)	(406 551)
Közvetett működési költségek	(715 682)	(1 329 159)	(292 761)	(130 679)	(314 888)	(32 220)	(2 815 388)
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>206 832</b>	<b>1 135 554</b>	<b>89 223</b>	<b>25 843</b>	<b>219 513</b>	<b>(145 555)</b>	<b>1 531 411</b>
Pénzügyi bevételek							249 654
Pénzügyi ráfordítások							(270 091)
Részesedés közös vezetőségű vállalkozások eredményéből							212 711
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>							<b>1 723 685</b>

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

	2023.01.01- 2023.06.30	2022.01.01- 2022.06.30 (Módosított)
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>		
Magyarország	5 450 529	3 372 306
Olaszország	8 451 891	5 182 587
Lengyelország	2 572 419	4 202 808
Csehország	91 655	183 190
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>16 566 494</b>	<b>12 940 891</b>
<b>EBITDA</b>		
Magyarország	1 025 029	974 187
Olaszország	842 310	814 202
Lengyelország	(34 951)	149 766
Csehország	(10 942)	(192)
<b>EBITDA összesen</b>	<b>1 821 446</b>	<b>1 937 963</b>
<b>Működési eredmény</b>		
Magyarország	869 196	838 339
Olaszország	496 988	579 096
Lengyelország	(89 203)	114 168
Csehország	(16 301)	(192)
<b>Működési eredmény összesen</b>	<b>1 260 680</b>	<b>1 531 411</b>

#### 45. Tőkemenedzsment

A Csoport politikája, hogy megőrizze a befektetői és hitelezői bizalom a jövőbeni fenntartásához szükséges alaptőkét. Az Igazgatóság hitelfelvételből eredő magasabb kitétséget csak magasabb hozam mellett vállal, az ahhoz kapcsolódó előnyök és kockázatok mérlegelése alapján.

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 17-19. és 21-22. pontjai adnak részletes tájékoztatást.

A Csoport akvizíciókkal kapcsolatos fizetési kötelezettségeit a 2.5.2.1 és 25. pontok mutatják be.

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

	2023.06.30	2022.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	3 063 056	5 250 910
<b>Saját tőke/Jegyzett tőke aránya</b>	<b>1781%</b>	<b>3053%</b>



A Csoport kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (22. pont). A Csoport - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a kötvényeket a lejárat előtt visszaváltani ha a kötvények hitelminősítése:

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

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

A Társaság tőke kockázata 2023. első féléve során nem jelentős.

#### **46. Kockázatkezelés**

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport tőkemenedzsmentjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén. A Csoportnál három független tagból álló Felügyelő Bizottság és Audit Bizottság működik.

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

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

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

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

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

## Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2023. június 30-án és 2022. december 31-én:

Hitelezési kockázat	2023.06.30	2022.12.31
Vevőkövetelések	2 740 613	3 229 765
Egyéb követelések	1 999 844	1 665 047
Pénzügyi eszközök	111 064	110 602
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	7 218 152	10 646 364
Elkülönített pénzeszközök	500	92 550
<b>Összesen</b>	<b>12 070 173</b>	<b>15 744 328</b>

Elkülönített pénzeszközök	500	92 550
Pusztakúti 12. kft. (Forest Hill)	0	92 050
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

Az elkülönített pénzeszközök között 2022-ben 92 550 eFt volt a Forest Hill projekt kapcsán letéti számlán, valamint 500 eFt az oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékaul szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a 14. jegyzetben mutattuk be.

A Cégcsoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei (ideértve az elkülönített pénzeszközöket is) az alábbi bankoknál vannak elhelyezve:

	2023.06.30	2022.12.31
Raiffeisen Bank Zrt.	3 130 759	9 370 737
Takarékbank Zrt.	0	93 361
Magyar Bankholding Zrt.	1 033	0
Gránit Bank Zrt.	2 095 891	0
OTP Bank Nyrt.	1 037 471	0
Bank Millennium SA	249 252	347 370
Société Générale	15 533	24 760
Banca Unicredit	487 213	673 789
BPER BANCA	163 322	0
UBI BANK	64 689	124 608
<b>Összesen</b>	<b>7 245 163</b>	<b>10 634 625</b>

---

### Deviza kockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Csoport egyes vállalatai a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajtanak végre. A Csoport politikája az, hogy amennyiben lehetséges a csoporttagok a funkcionális pénznemben denominált kötelezettségeket a funkcionális pénznemükben, saját tevékenységükből származó pénzeszközökkel rendezzék.

A Csoport leányvállalatai jellemzően saját funkcionális pénznemükben kötnek tranzakciókat, export – import tevékenységet nem végeznek. Devizakitettséget az egyes bérelt ingatlanoknál felmerülő, euró-ban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében. A 2022. januári HGroup akvizíció első vételár részletére a Cégcsoport a megelőző hónapokban felépítette a szükséges deviza összegeket.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.12.31</b>
HUF	6 235 147	7 650 275
EUR	759 323	2 623 959
PLN	248 521	347 370
CZK	16 672	24 760
Összesen	<b>7 259 663</b>	<b>10 646 364</b>

## Likviditási kockázat

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

A Csoport forrásainak lejárataát az alábbi táblázat foglalja össze:

### Törlesztési ütemezés összefoglaló 2023. június 30.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök (21. pont)	695 359	636 158	390 124	1 721 642
Kamatozó kötvények (22. pont)	468 000	5 672 400	9 537 600	15 678 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (25. pont)	966 114	5 822 127	0	6 788 240
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek (28. pont)	278 673			278 673
Lízing kötelezettségek (6. pont)	461 673	1 173 078	345 501	1 980 252
Szállítói kötelezettségek (0. pont)	2 709 068			2 709 068
<b>Összesen</b>	<b>5 578 887</b>	<b>13 303 763</b>	<b>10 273 225</b>	<b>29 155 876</b>

### 2022. december 31.

	1 évnél hamarabb	1 és 5 év között	5 éven túl	Összesen
Kamatozó hitelek és kölcsönök (21. pont)	890 308	672 044	416 622	1 978 973
Kamatozó kötvények (22. pont)	468 000	4 472 400	11 403 600	16 344 000
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (25. pont)	2 104 019	7 701 939	0	9 805 957
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek (28. pont)	263 854			263 854
Lízing kötelezettségek (6. pont)	330 712	1 559 999	0	1 890 711
Szállítói kötelezettségek (0. pont)	3 106 913			3 106 913
<b>Összesen</b>	<b>7 163 805</b>	<b>14 406 381</b>	<b>11 820 222</b>	<b>33 390 409</b>

A Csoport hiteleinek és kibocsátott kötvényeinek feltételeit a 21. és 22. pontok mutatják be.

### **Piaci kockázat**

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

### **Ingyatlanfejlesztői kockázatok**

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

### **Érzékenységi elemzés**

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

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekszik 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	2023.01.01	2022.01.01
	2023.06.30	2022.06.30 (Módosított)
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 302 977	2 009 287
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	613 128	-23 198
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 916 106</b>	<b>1 986 089</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 302 977	2 009 287
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	619 260	-23 430
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 922 237</b>	<b>1 985 857</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>6 131</i>	<i>-232</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,319%</i>	<i>-0,012%</i>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 302 977	2 009 287
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	643 785	-24 358
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 946 762</b>	<b>1 984 929</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>30 656</i>	<i>-1 160</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>1,575%</i>	<i>-0,058%</i>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 302 977	2 009 287
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	674 441	-25 518
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 977 419</b>	<b>1 983 769</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>61 313</i>	<i>-2 320</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>3,101%</i>	<i>-0,117%</i>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 302 977	2 009 287
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	606 997	-22 966
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 909 975</b>	<b>1 986 321</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-6 131</i>	<i>232</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,321%</i>	<i>0,012%</i>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 302 977	2 009 287
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	582 472	-22 038
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 885 449</b>	<b>1 987 249</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-30 656</i>	<i>1 160</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-1,626%</i>	<i>0,058%</i>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás és kamatbevétel nélkül	1 302 977	2 009 287
Nettó kamatbevétel (bevétel - ráfordítás)	551 816	-20 878
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 854 793</b>	<b>1 988 409</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-61 313</i>	<i>2 320</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-3,306%</i>	<i>0,117%</i>

#### 47. Pénzügyi instrumentumok

2023. június 30.	Könyv szerinti érték	Valós érték
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	111 064	111 064
Vevőkövetelések	2 740 613	2 740 613
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	7 259 663	7 259 663
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	1 082 173	1 082 173
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	13 009 305	9 797 107
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	468 370	468 370
Lízingkötelezettségek	1 980 252	1 980 252
<i>Valós értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Halasztott vételár és opciós kifizetések	6 617 104	6 617 104
2022. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	110 602	110 602
Vevőkövetelések	3 229 765	3 229 765
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	10 646 364	10 646 364
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	1 404 027	1 404 027
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	13 059 828	8 579 325
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	357 048	357 048
Lízingkötelezettségek	1 762 557	1 762 557
<i>Valós értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Halasztott vételár és opciós kifizetések	8 786 226	8 786 226

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok könyv szerinti értéke a valós érték ésszerű megközelítését adja a Csoport által kibocsátott fix kamatozású kötvények kivételével. A 22. pontban bemutatott Duna House NKP 2030/I. és 2032/I. kötvények valós értéke a hosszú távú referenciakamatok 2022. évi jelentős emelkedése következtében 9 797 107 eFt-ot tett ki 2023. június 30-án (könyv szerinti érték: 13 009 305 eFt). A Csoport a valós érték és a könyv szerinti érték különbsége miatti eredményt a választott számviteli politika miatt nem mutatja ki pénzügyi kimutatásaiban. A Csoport a valós érték kiszámításához az alábbi paramétereket használta:

	Duration (év)	Zérókupon	Felár	Elvárt hozam
		hozam		
NKP 2032/I. kibocsátás	6,74	4,66%	1,92%	6,58%
<b>2023. június 30.</b>				
NKP 2032/I.	5,46	7,42%	1,92%	9,34%
NKP 2030/I.	4,53	7,84%	1,92%	9,76%
<b>2022. december 31.</b>				
NKP 2032/I.	5,46	10,18%	1,92%	12,10%
NKP 2030/I.	4,97	9,92%	1,92%	11,84%

A kötvények cash flow-ját a 22. pont ismerteti.

#### Pénzügyi műveletek bevételeinek bontása

	2023.06.30	2022.06.30
Cashpool kamat	36 363	15 712
Adott kölcsön után kapott kamat	0	8 900
Bankkamat bevétel	7 053	6 110
Értékpapír kamatbevétel	0	28 604
Lekötött betét kamata	622 061	0
<b>Kapott kamatok</b>	<b>665 477</b>	<b>59 327</b>
Értékpapír árfolyamnyereség	0	68 644
Árfolyamnyereség	248 391	121 684
<b>Árfolyamnyereség</b>	<b>248 391</b>	<b>190 327</b>
Hgroup vételár korrekció	276 974	0
<b>Valós értéken tartott kötelezettségek átértékelése</b>	<b>276 974</b>	<b>0</b>
<b>Összesen</b>	<b>1 190 842</b>	<b>249 654</b>



#### Pénzügyi műveletek ráfordításainak bontása

	2023.06.30	2022.06.30 (Módosított)
Cashpool kamat	40 031	16 486
Bankkamat ráfordítás	2 341	2 365
Bankhitel után fizetett kamat	42 903	20 985
<b>Fizetett kamatok</b>	<b>85 275</b>	<b>39 836</b>
Árfolyamveszteség	185 059	14 096
<b>Árfolyamveszteség</b>	<b>185 059</b>	<b>14 096</b>
Lízing kamat	48 818	17 513
Kötvény kamat	219 477	198 646
<b>Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatráfordítás</b>	<b>268 295</b>	<b>216 159</b>
<b>Összesen</b>	<b>538 629</b>	<b>270 091</b>

#### 48. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2023. első félévben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 78 281 eFt javadalmazásban részesültek (2022: 48 669 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.

#### Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

	2023.06.30	2022.06.30 (Módosított)
Igazgatósági tagok	74 381	45 969
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)</i>	27 616	23 593
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbbségi osztalék)</i>	43 347	22 376
<i>Részvényalapú kifizetések</i>	3 417	0
Felügyelőbizottsági tagok	3 900	2 700
<i>Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)</i>	3 900	2 700
<b>Összesen</b>	<b>78 281</b>	<b>48 669</b>

Ezen felül a Csoport menedzsmentjének tagjai számára az alábbi opciós programokat működteti (további részletek a 18. pontban). Az Igazgatóság tagjai közül Máté Ferenc és Schilling Dániel mellett a Csoport

meghatározott felső-, és középvezetői vesznek részt a programokban. A táblázat az összes résztvevő által elérhető opciós darabszámokat tartalmazza:

Program	Eredményességi feltétel	Hatályba lépés	Lehívási időszak kezdete	Lehívási időszak vége	Lehívási árfolyam, Ft	2023.06.30	2022.12.31
						Fennálló darabszám	Fennálló darabszám
2018/2020	Teljesült	2018	2020	2022	375		0
2019/2021	Teljesült	2018	2021	2023	391		0
2020/2022	Teljesült	2020	2022	2023	511		311 990
2021/2023	Teljesült	2021	2023	2023	475		210 526
2022/2024	Folyamatban	2022	2024	2026	520	250 000	250 000
2022/2024	Folyamatban	2023	2025	2027	520	250 000	
<b>Összesen</b>						<b>250 000</b>	<b>772 516</b>

A Csoport kapcsot felekkel szembeni követeléseit a 12. pont, kötelezettségeit a 27. pont mutatja be.

#### 49. Mérlegfordulónap utáni események

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

##### Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a Közgyűlés 2023. április 27-án meghozott döntése alapján 2023. június 30 és 2023. szeptember 26. között összesen 20 000 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban. A Társaság saját részvény állománya 2023. szeptember 26-án 320 759 darab volt.

---

**50. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek**

A Csoport IFRS szerinti konszolidált féléves beszámolója könyvvizsgálatra nem kötelezett.

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

A beszámoló aláírására jogosultak Doron Dymshiz igazgatósági tag (1025 Budapest, Szépvölgyi út 206/A), Gay Dymshiz igazgatósági tag (1125 Budapest, Mátyás király út 52.), Máté Ferenc igazgatósági tag (1121 Budapest, Denevér út 70.), Dr. Nagy Jenő igazgatósági tag (1037 Budapest, Vízmű utca 22.) és Schilling Dániel igazgatósági tag (1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 38.).

A Társaság konszolidált féléves beszámolóját a Társaság honlapján a <https://dunahouse.com/hu/kozvetetek> alatt teszi közzé.

---

**51. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

A Társaság igazgatósága a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendeletének 2. sz melléklete szerint nyilatkozik, hogy jelen – 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 igazgatósága 2023. szeptember 29-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2023. szeptember 29.

**A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:**

---

**Doron Dymisch**  
Igazgatósági tag

---

**Gay Dymisch**  
Igazgatósági tag

---

**Máté Ferenc**  
Igazgatósági tag

---

**Dr. Nagy Jenő**  
Igazgatósági tag

---

**Schilling Dániel**  
Igazgatósági tag

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE

A CSOPORT 2023. ELSŐ FÉLÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

# DUNA HOUSE GROUP

## 1. A Csoport bemutatása

Jelen üzleti jelentés a Duna House Holding Nyrt. (a „Társaság”) és leányvállalatainak (együttesen „Csoport” vagy „Duna House Csoport”) konszolidált pénzügyi kimutatásain alapul és 2023. június 30-ával végződő félévre vonatkozóan készítette el az Igazgatóság. A Duna House Holding Nyrt, mint anyavállalat, Budapesten bejegyzett, nyilvánosan működő részvénytársaság, székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17. A Duna House Csoport 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – vezetői pozíciót tölt be Közép-Európában. Összesen 315 ingatlanirodával több, mint 5 000 ingatlanközvetítő és hiteltanácsadó áll ügyfelei rendelkezésére Magyarországon, Olaszországban, Lengyelországban és Csehországban.

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

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

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

### COVID-19 hatásának bemutatása

A COVID-19 pandémia kizárólag a 2020. év második negyedévében hatott negatívan a Cégcsoport piacaira és működésére. 2021-2023.. évi hatása elhanyagolható volt.

### Orosz-ukrán háború hatásának bemutatása

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

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Csoport főbb tevékenységei:

- franchise rendszer(ek) értékesítése, működtetése

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

## 1.1 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

<u>Leányvállalatként</u>	címe:	2023.06.30	2022.12.31
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Credipass Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékcsemlő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Sp. z. o.o	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Credipass Polska S.A.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22, Polska (Lengyelország)	90%	90%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
MyCity Panoráma Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60 (Csehország)	80%	80%
HGroup S.p.A.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94,0%	71,1%
Credipass S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	93,8%	67,4%
Medioinsurance S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94,0%	71,1%
Realizza S.r.l.	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	84,6%	58,3%
Realizza Franchising S.r.l. (korábban Relabora S.r.l.)	24121 Bergamo, via Martiri di Cefalonia 5 (Olaszország)	94,0%	52,6%
<b><u>Közös vezetésű vállalkozásként</u></b>			
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%



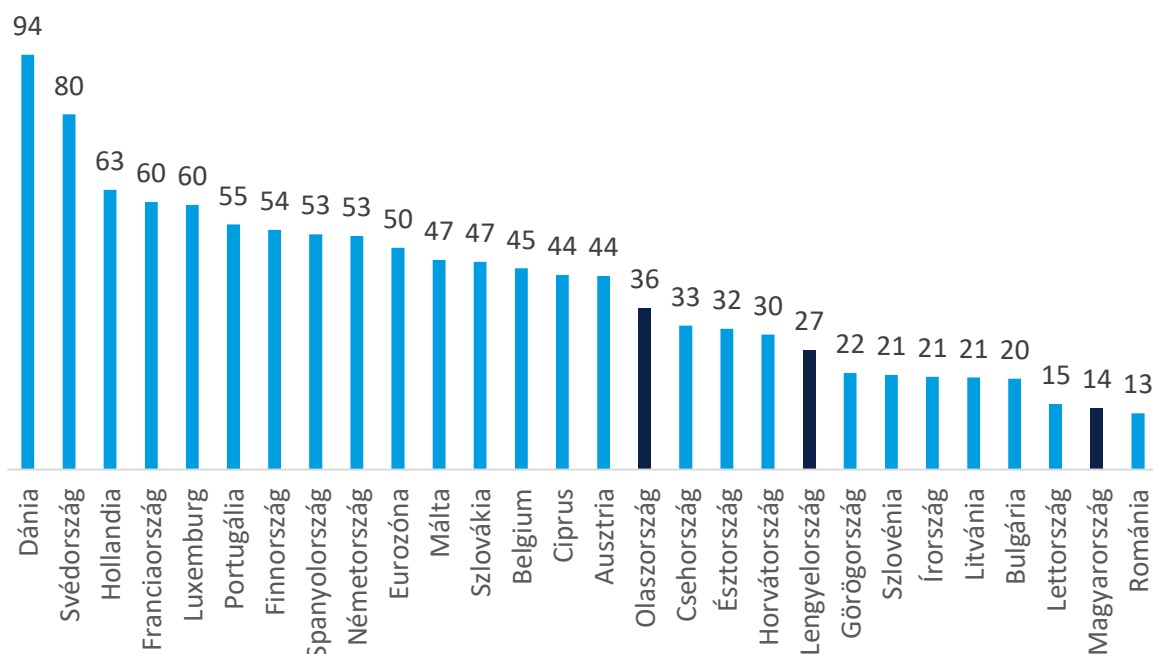
## 2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

### 2.1 Hitelpiac<sup>1</sup>

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

2022-ben a Cégcsoport földrajzi piacain a lakosság hitelkitettsége európai összehasonlításban nem jelentős, az MNB és az EKB adatai szerint Olaszországban 36, Lengyelországban 27, Magyarországon a GDP 14%-át tette ki a lakossági hitelállomány 2022. III. negyedévében.

Lakossági hitelek GDP-hez viszonyított aránya, %



Forrás: Magyar Nemzeti Bank, Hitelezési folyamatok 2023. március

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

Az olasz hitelpiacon hosszú kamatperiódusú hitelek a népszerűek és a hitelkamatok emelkedésével a CRIF elemzői<sup>2</sup> szerint a teljes olasz jelzálogpiac 22,7%-kal csökkent 2022. év egészében, 2023. első félévében pedig folytatódott a kétszámjegyű, 22-24% év/év csökkenés. Bár a közvetítők teljes piacon belüli részesedése jelentősen növekedett a covid előtti 10% körüli szintről az elmúlt években, még mindig csak 20% körüli és további hosszú távú növekedési lehetőséget tartogat a Csoport számára. További

<sup>1</sup> Forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/hitelezesi-folyamatok/hitelezesi-folyamatok-2023-marcius>

<sup>2</sup> Forrás: <https://www.crif.it/ricerche-e-pubblicazioni/barometri/>

lehetőséget jelent a kamatmozgásokra kevésbé érzékeny, a hitelmixben válságtűrőbbnek számító CQS (cessione del quinto), bérrel és nyugdíjjal fedezett hitelek terén való piacszerzés.

A lengyel Credit Information Bureau (BIK) adatai szerint 49,1%-kal csökkent a jelzáloghitel-piac 2022. év egészében. A drasztikus esés a jellemzően rövid kamatperiódusú termékstruktúra, emelkedő kamatok, szigorú PTI szabályok (payment-to-income) és a mindezek következtében eltűnő lakossági hitelképességnek tudható be. A lengyel szabályozó hatóság (KNF) fix kamatozású hitelek esetében enyhítette a PTI szabályokat, ami átlagosan 20%-kal emeli a felvehető hitel összegét. A változás hatására 2023. május-július hónapokra megduplázódtak a jelzáloghitel folyósítások a 2022. október – 2023. február közti szintekről. Továbbá, a lengyel kormány fiatal, első lakásukat vásárlók számára tervezi kamattámogatott hitelek bevezetését az év folyamán ami további lendületet adhat az ingatlan és hitel piacoknak.

Magyarországon 2022. harmadik negyedévben 29%-kal, a negyedik negyedévben 54%-kal, 2023. első és második negyedévben pedig 65%-kal csökkent az új lakáshitelek folyósítása év/év alapon. A 20 éves BIRS 2022. októberében tetőzött közel 11%-on, jelenleg 6,5-7,5% sávban mozog. Az infláció lassulásával a hitelkamatok fokozatos mérséklődése és a hitelezés növekedése várható 2023-2024 során.

## 2.2 Ingatlanpiac

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

A Duna House Csoport becslése szerint a magyarországi lakóingatlan piacon 2023. első félévében 44 ezer tranzakció valósult meg, ami 41%-os csökkenést jelent 2022. azonos időszakához képest. A COVID-19 után átalakuló fogyasztói magatartás hatására felpörgő ingatlanpiacot jelentősen lehűtötték az inflációs nyomásra megemelt hitelkamatok. A Cégcsoport által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján nominálisan stagnált a használt lakások ára 2022. júniusához képest<sup>3</sup>. Jelentős volt az igénybe vett állami támogatások szerepe, a Cégcsoport saját adatai szerint a hiteligenylések 28,3%-a mellé CSOK igenylést is adtak be a vevők 2023. második negyedévében. A 2023. év második felének piaci dinamikáját várhatóan meghatározza majd a családtámogatási programok év végi változása.

Lengyelországban több negatív tényező alakította az ingatlanpiacot 2022. évben. Az orosz-ukrán háború általános bizonytalanságot jelent a térségben, amelyet tetézt a kamatszintek jelentős emelkedése. Az árak az elmúlt másfél évben stagnáltak és az újonnan bevezetett, 2023. július 1-től elérhető, első lakásukat vásárlóknak szóló támogatott hitelprogramokkal megtámogatott kereslet miatt jelentős fellendülés várható a piacon 2023. második felében.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 144. száma

<sup>4</sup> Forrás: A Metrohouse Franchise S.A. által kiadott Barometr Metrohouse i Credipass 2023. II. negyedévi száma

Olaszországban a lakáspiaci tranzakciók 2014 óta tartó növekedési pályáját a COVID-19 után az emelkedő kamatok is lelassították. A lakásértékesítések száma 748 500 körül volt 2021-ben, 34%-kal több, mint 2020-ban és 24%-kal több, mint 2019-ben. Az Olasz Nemzeti Statisztikai Intézet (ISTAT) szerint 2022. negyedik negyedévében 3,5%-kal kevesebb lakóingatlan tranzakció történt, mint egy évvel korábban, az árak emelkedése pedig évi 2,0%-os a legfrissebb 2023. második negyedévi adatok szerint.

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

#### 3.1 Eredménykimutatás

<i>Folytatódó tevékenységek</i>	2023.06.30	2022.06.30 Módosított
Értékesítés nettó árbevétele	16 566 494	12 940 891
Egyéb működési bevétel	120 716	264 052
<b>Bevételek összesen</b>	<b>16 687 210</b>	<b>13 204 943</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	(2 832 258)	(192 026)
Anyagköltségek	(67 120)	(120 620)
Eladott áruk és szolgáltatások	(795 862)	(1 111 824)
Igénybevett szolgáltatások	(9 833 949)	(8 606 445)
Személyi jellegű ráfordítások	(1 107 063)	(858 676)
Értékcsökkenés és amortizáció	(368 830)	(313 566)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	(191 936)	(92 986)
Egyéb működési ráfordítások	(229 512)	(377 389)
<b>Működési költségek</b>	<b>(15 426 530)</b>	<b>(11 673 532)</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>1 260 680</b>	<b>1 531 411</b>
Pénzügyi bevételek	1 190 842	249 654
Pénzügyi ráfordítások	(538 629)	(270 091)
Részesedés közös vezetésű vállalkozások eredményéből	3 212	212 711
<b>Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye</b>	<b>1 916 105</b>	<b>1 723 685</b>
Jövedelemadók	(342 673)	(305 324)
<b>Folytatódó tevékenységek adózott eredménye</b>	<b>1 573 432</b>	<b>1 418 361</b>
<b>Megszűnő tevékenységek</b>		
Megszűnő tevékenység adózott eredménye	(35 439)	0
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 537 993</b>	<b>1 418 361</b>
Külföldi leányvállalatok átváltási különbözete	(673 829)	450 304
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>	<b>(673 829)</b>	<b>450 304</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>864 164</b>	<b>1 868 665</b>
<b>Adózott eredményből</b>		
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	1 525 523	1 297 305
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész	12 470	121 056
<b>Teljes átfogó jövedelemből</b>		
Anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	872 208	1 757 495
Nem ellenőrző részesedésre jutó rész	(8 044)	111 170

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

A Duna House Csoport a nehéz piaci környezet mellett az olaszországi terjeszkedés és a Forest Hill lakóingatlan projekt átadásai miatt növekedni tudott 2023. első félévében, konszolidált árbevétele 28%-kal 16 566 millió Ft-ra bővült (2022: 12 941 millió Ft). Működési eredménye a piaci környezet miatti organikus csökkenés következtében 18%-kal mérséklődve 1 261 millió Ft-ot tett ki (2022: 1 531 millió Ft). A 2. pontban bemutatott piaci folyamatok következtében Lengyelországban 39%-kal és Csehországban 50%-kal csökkent a Csoport árbevétele. Magyarországon a Forest Hill lakóingatlan projekt aktívan zajló átadásai miatt 62%-kal nőtt az árbevétel.

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

<b>Bevétel szegmensenként</b>	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.06.30 (Módosított)</b>	<b>Változás %</b>
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	10 905 348	9 735 481	12%
Saját iroda szegmens bevételei	683 231	947 149	-28%
Franchise szegmens bevételei	1 161 039	1 278 186	-9%
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	178 802	203 380	-12%
Befektetés szegmens bevételei	3 849 700	970 179	297%
Szegmensek egymással bonyolított forgalma	-211 626	-193 484	9%
<b>Végösszeg</b>	<b>16 566 494</b>	<b>12 940 891</b>	<b>28%</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója*

A Csoport üzleti szegmensei nagyon eltérő dinamika mentén fejlődtek 2022. és 2023. években. A pénzügyi termékközvetítés bevételei inorganikusan növekedtek a Hgroup Spa. olaszországi felvásárlása következtében (Hgroup-ot 2022. április 1-től konszolidálja a Csoport). Szintén kimagaslóan fejlődtek a befektetések szegmens bevételei a MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt átadott lakásai következtében. A szegmens átbevétele négyszerezve 3 850 millió Ft-ot tett ki (2022: 970 millió Ft).

A működési költségek 32%-kal emelkedtek a 2022. első félévéhez képest, összesen 15 427 millió Ft-ot tettek ki. A növekedésben meghatározó volt a Forest Hill lakások átadása kapcsán kivezetett 3 152 millió Ft készletérték.

A Csoport jelentős szabad készpénzállománnyal rendelkezik amelyet likvid bankbetétekben tart. A félév során a Csoport összesen 665 millió Ft kamatbevételt ért el (2022: 59 millió Ft).

A Társaság az adófizetési kötelezettség soron tartja nyilván a társasági adó és iparüzési adó fizetési kötelezettségeit. A 2023. első félévében a számított tényleges és halasztott adó együttes összege 343 millió Ft (2022: 305 millió Ft).

Össességében a Csoport adózott eredménye 1 538 millió Ft-ra emelkedett (2022: 1 418 millió Ft). Az adózott eredményen belül 12 millió Ft nem ellenőrző részesedésekre jut (2022: 121 millió Ft).

### **Tisztított core eredmény**

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

2023-ban a Csoport az alábbi korrekciókat alkalmazta:

- Akvizíciót megelőző időszak költségei: Csoport 8 millió Ft kártérítést fizetett olyan ügylettel kapcsolatban amely a Goldfinance felvásárlás előtti időszakát érintette és az eladó szavatossági garanciái alá tartozik. A szavatosság érvényesítése folyamatban van.

- Tárgyi eszköz értékesítés eredménye: A Csoport ingatlanértékesítései nem tartoznak a menedzsment által core tevékenységnek tekintettek közé, így az alaptevékenység könnyebb megítélése érdekében korrigálja annak eredményét.
- Portfólió átértékelés eredménye: A Csoport félévente átértékeltetti befektetési célú ingatlanjait azok piaci értékére, az értékelési különbözetet pedig eredményben ismeri el. Az átértékelések tükrözhetik ugyan az ingatlanpiaci tendenciákat, ugyanakkor a portfólió koncentrálttsága miatt torzíthatják a core üzleti tevékenység megítélését.
- Akvizíciós költség: A Csoport aktív akvizíciós politikát folytat, egyszerre akár több tranzakciós célpont felvásárlásával kapcsolatban folytat tárgyalásokat. A folyamat során az átvilágítási és tárgyalási szakaszban jogi, pénzügyi és egyéb tanácsadói költségek merülnek fel a tárgyalások kimenetelétől függetlenül. A potenciális felvásárlásokhoz kapcsolódó tanácsadói díjak a menedzsment véleménye szerint one-off tételek.
- Deviza tételek átértékelésének eredménye: A Csoport mérlegnapj árfolyamon váltja át deviza pénzeszközait amelyek átértékelési eredményét nem tekinti a normál működés részének
- Hgroup minority kivásárlás eredménye és EarnOur kötelezettség átértékelése: Hgroup S.p.A. felvásárláshoz kapcsolódó kötelezettségek átértékelésén elért eredmény nem tartozik a Csoport core tevékenységéhez.
- Hgroup immateriális javak értékcsökkenése: A Csoport értékcsökkenést számolt el a Hgroup akvizícióhoz kapcsolódóan a mérlegben felvett immateriális javakra (márkanév, banki és ügynöki szerződések értéke). Ezen eszközök fenntartása nem jár kiadással a Csoport számára.

Adatok ezer Ft-ban	<b>2023.01.01- 2023.06.30</b>	<b>2022.01.01- 2022.06.30 Módosított</b>	<b>Változás %</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1 821 446</b>	<b>1 937 963</b>	<b>-6,0%</b>
(-) MyCity EBITDA	591 088	170 683	246,3%
<b>Core EBITDA</b>	<b>1 230 358</b>	<b>1 767 280</b>	<b>-30,4%</b>
(-) Akvizíciót megelőző időszak költségei	0	-8 090	-100,0%
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	79 614	24 810	220,9%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0	17 500	-100,0%
(-) Akvizíciós költség	0	-98 000	-100,0%
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>-79 614</b>	<b>63 780</b>	<b>-224,8%</b>
<b>Tisztított core EBITDA</b>	<b>1 150 744</b>	<b>1 831 060</b>	<b>-37,2%</b>

	2023.01.01- 2023.06.30	2022.01.01- 2022.06.30 Módosított	Változás %
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1 537 997</b>	<b>1 418 361</b>	<b>8%</b>
(-) MyCity adózott eredménye	452 458	61 415	637%
<b>Core adózott eredmény</b>	<b>1 085 538</b>	<b>1 198 658</b>	<b>-9%</b>
(-) Akvizíciót megelőző időszak költségei	0	-8 090	-100%
(-) Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	79 614	24 810	221%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0	17 500	-100%
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	63 332	107 588	-41%
(-) Hgroup minority kivásárláson elért eredmény	82 700	0	-
(-) Hgroup EarnOut kötelezettségek átértékelése	194 274	0	-
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése	-212 400	-162 057	31%
(-) Akvizíciós költség	0	-98 000	-100%
<b>Core-t érintő korrekciók összesen</b>	<b>-207 520</b>	<b>118 249</b>	<b>-275%</b>
<b>Korrekciók adóhatása (9%)</b>	<b>18 677</b>	<b>-10 642</b>	<b>-275%</b>
<b>Tisztított core adózott eredmény</b>	<b>896 695</b>	<b>1 306 265</b>	<b>-31%</b>

A Csoport tisztított core EBITDA-ja 37%-kal csökkenve 1 151 millió Ft-ot tett ki 2023. első félévében (2022: 1 831 millió Ft). A lengyel, a magyar és a cseh alaptevékenységek eredménye is jelentősen csökkent a piaci visszaesés következtében.

A MyCity üzletág EBITDA-ja 591 millió Ft volt a 2023. első félévben (2022: 171 millió Ft).

A tisztított core adózott eredmény 896 695 millió Ft-ot tett ki (-31%)

### Szegmensek eredménykimutatása

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

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

- 1) A franchise szegmens a Duna House, Metrohouse és Realizza márkanevek alatt működő franchise rendszernek működtetését végzi. A Társaság Magyarország és Lengyelország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata és a Cégcsoport jelen van Olaszországban és Csehországban is.
- 2) A Saját iroda üzemeltetés szegmens a Duna House és Metrohouse márkák alatt a Cégcsoport által üzemeltetett ingatlanközvetítő irodákat foglalja magában.
- 3) A pénzügyi termékek közvetítése szegmens a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára Credipass márkanev alatt Olaszországban, Magyarországon és Lengyelországban egyaránt.

- 4) A kapcsolódó szolgáltatások szegmens a lakóingatlankezelési-, energiatanúsítványokkal és értékbecsléssel kapcsolatos tevékenységet és az alapkezelési tevékenységet foglalja magában.
- 5) Az ingatlan befektetések szegmens a Társaság által tulajdonolt lakó és kereskedelmi célú ingatlanok hasznosítását végzi. Itt kapnak helyet a MyCity márkanev alatt futó lakóingatlan fejlesztési projektek is.
- 6) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. „Az egyéb és kiszűrések” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat, holdingtevékenység hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését.

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

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

**2023.01.01- 2023.06.30.**

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konszolidált összesen
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 161</b>	<b>10 905</b>	<b>683</b>	<b>179</b>	<b>3 850</b>	<b>-212</b>	<b>16 566</b>
Közvetlen költségek	312	7 815	415	54	3 227	-112	11 711
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>849</b>	<b>3 090</b>	<b>268</b>	<b>125</b>	<b>623</b>	<b>-100</b>	<b>4 855</b>
Közvetett működési költségek	782	2 020	274	97	-84	-55	3 034
<b>EBITDA</b>	<b>67</b>	<b>1 070</b>	<b>-6</b>	<b>28</b>	<b>707</b>	<b>-45</b>	<b>1 821</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	157	284	48	3	12	56	560
<b>EBIT</b>	<b>-90</b>	<b>786</b>	<b>-54</b>	<b>25</b>	<b>695</b>	<b>-101</b>	<b>1 261</b>

<b>Fedezeti hányad</b>	<b>73%</b>	<b>28%</b>	<b>39%</b>	<b>70%</b>	<b>16%</b>	<b>47%</b>	<b>29%</b>
<b>EBITDA margin</b>	<b>6%</b>	<b>10%</b>	<b>-1%</b>	<b>16%</b>	<b>18%</b>	<b>21%</b>	<b>11%</b>
<b>EBIT margin</b>	<b>-8%</b>	<b>7%</b>	<b>-8%</b>	<b>14%</b>	<b>18%</b>	<b>48%</b>	<b>8%</b>



**2022.01.01- 2022.06.30.**  
**(Módosított)**

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingatlan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 278</b>	<b>9 736</b>	<b>947</b>	<b>203</b>	<b>970</b>	<b>-193</b>	<b>12 941</b>
Közvetlen költségek	241	7 065	539	44	416	-117	8 188
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1 037</b>	<b>2 671</b>	<b>408</b>	<b>159</b>	<b>554</b>	<b>-76</b>	<b>4 753</b>
Közvetett működési költségek	715	1 329	293	131	315	32	2 815
<b>EBITDA</b>	<b>322</b>	<b>1 342</b>	<b>115</b>	<b>28</b>	<b>239</b>	<b>-108</b>	<b>1 938</b>
Értékcsökkenés és értékvesztés	115	206	26	3	20	37	407
<b>EBIT</b>	<b>207</b>	<b>1 136</b>	<b>89</b>	<b>25</b>	<b>219</b>	<b>-145</b>	<b>1 531</b>

<b>Fedezeti hányad</b>	<b>81%</b>	<b>27%</b>	<b>43%</b>	<b>78%</b>	<b>57%</b>	<b>39%</b>	<b>37%</b>
<b>EBITDA margin</b>	<b>25%</b>	<b>14%</b>	<b>12%</b>	<b>14%</b>	<b>25%</b>	<b>56%</b>	<b>15%</b>
<b>EBIT margin</b>	<b>16%</b>	<b>12%</b>	<b>9%</b>	<b>12%</b>	<b>23%</b>	<b>75%</b>	<b>12%</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója*

A Csoport üzleti szegmensei nagyon eltérő dinamika mentén fejlődtek 2023. évben.

A franchise szegmens árbevétele 9%-kal csökkent. Eredményességi mutatóit rontotta a bekerült olasz Realizza leányvállalat még veszteséges működése.

A pénzügyi termékközvetítés bevételei 12%-kal emelkedtek 2023. első félévében, csökkenő magyar és lengyel árbevétel mellett (lásd a 2.1. fejezetet) a konszolidációba bekerülő olasz tevékenységek miatt. Fedezeti hányad 28%-ra emelkedett (2022: 27%), míg a visszaeső magyar és lengyel árbevétel miatt az EBITDA és EBIT marzsok romlottak.

A saját iroda ingatlanközvetítő szegmens árbevétele 28%-ot csökkent 2023. első félévében és csökkenp közvetett működési költségek ellenére veszteségbe fordult a szegmens eredménye.

Kimagaslóan teljesített a befektetések szegmens a MyCity ingatlanfejlesztési üzletágon belül a Forest Hill projekt átadott lakásai következtében. A szegmens átbevétele négyszeresre 3 850 millió Ft-ot tett ki (2022: 970 millió Ft), EBITDA marzsa pedig 21%-ot ért el.

A Csoport konszolidált EBITDA-ja az összehasonlító időszak 1 938 millió Ft-ról 1 821 millió Ft-ra mérséklődött (-6%)

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

*Adatok ezer Ft-ban*

	<b>2023.01.01- 2023.06.30</b>	<b>2022.01.01- 2022.06.30 (Módosított)</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>		
Magyarország	5 450 529	3 372 306
Olaszország	8 451 891	5 182 587
Lengyelország	2 572 419	4 202 808
Csehország	91 655	183 190
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>16 566 494</b>	<b>12 940 891</b>
<b>EBITDA</b>		
Magyarország	1 025 029	974 187
Olaszország	842 310	814 202
Lengyelország	(34 951)	149 766
Csehország	(10 942)	(192)
<b>EBITDA összesen</b>	<b>1 821 446</b>	<b>1 937 963</b>
<b>Működési eredmény</b>		
Magyarország	869 196	838 339
Olaszország	496 988	579 096
Lengyelország	(89 203)	114 168
Csehország	(16 301)	(192)
<b>Működési eredmény összesen</b>	<b>1 260 680</b>	<b>1 531 411</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója*

A Cégcsoport az olaszországi akvizícióval újrapozícionálta magát a nemzetközi piacokon. Az olasz Hgroup a Csoport árbevételének 51%-át, az EBITDA 46%-át adta 2023. első félévében.

Magyarországon az éves árbevétel 62%-kal, az EBITDA 5%-kal emelkedett 2022. első félévéhez képest. A hazai tevékenység árbevételére jelentős hatással volt a Forest Hill lakások felpörgő átadása, ami 2022. első félévéhez képest 2 891 millió Ft-tal növelte az árbevételt és 420 millió Ft-tal javította az EBITDA-t.

A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele év/év alapon 39%-kal csökkent, EBITDA-ja 35 millió Ft veszteségbe, működési eredménye 89 millió Ft veszteségbe fordult a volumenek drasztikus esése, valamint a működési költségek infláció miatti növekedése következtében.

### 3.2 Eszközök

adatok e Ft-ban

<b>ESZKÖZÖK</b>	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Éven túli eszközök</b>		
Immateriális eszközök	6 007 279	6 666 133
Eszközhasználati jog	1 755 312	1 540 929
Befektetési célú ingatlanok	0	982 500
Ingatlanok	1 621 432	1 787 050
Gépek és berendezések	165 457	187 097
Goodwill	5 332 678	5 662 784
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	12 839	101 127
Pénzügyi eszközök	111 064	110 602
Halasztott adókövetelések	842 989	910 475
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>15 849 050</b>	<b>17 948 697</b>
 <b>Forgóeszközök</b>		
Készletek	2 927 638	6 059 075
Vevőkövetelések	2 740 613	3 229 765
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	11 161	25 345
Egyéb követelések	1 957 832	1 665 048
Tényleges jövedelemadó követelések	302 545	192 168
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	7 259 663	10 646 364
Elkülönített pénzeszközök	500	92 550
Aktív időbeli elhatárolások	1 147 014	911 205
Értékesítésre tartott eszközök	1 116 569	402 421
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>17 463 535</b>	<b>23 223 941</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>33 312 585</b>	<b>41 172 638</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója*

A Csoport folytatta ingatlanportfóliójának értékesítését, összesen 4 db ingatlant értékesített a félév során 322 millió Ft értékben és valamennyi befektetési célú ingatlanját átsorolta „Értékesítésre tartott eszközök”-re.

A Cégcsoport készletállománya a megelőző év vége óta 3,1 milliárd Ft-tal csökkent a Forest Hill lakások folytatódó átadása következtében.

A Csoport pénzeszközállománya 3,7 milliárd Ft-os osztalékfizetés következtében csökkent a félév során.

A fentiek következtében a mérlegfőösszeg 19,1%-kal csökkent 2022. december 31-hez képest.

### 3.3 Források

adatok eFt-ban

<b>FORRÁSOK</b>	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>Saját tőke</b>		
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	(138 016)	(370 862)
Tőketartalék	1 548 398	1 564 066
Átváltási tartalék	(148 812)	504 502
Eredménytartalék	1 387 439	3 205 707
<b>Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen</b>	<b>2 820 998</b>	<b>5 075 402</b>
Nem ellenőrző részesedések	242 058	175 508
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>3 063 056</b>	<b>5 250 910</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		
Hosszú lejáratú hitelek	1 082 173	1 404 027
Céltartalékok várható kötelezettségekre	75 449	80 035
Halasztott adó kötelezettségek	1 515 001	1 683 651
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	6 892 033	9 139 098
Tartozások kötvénykibocsátásból	13 009 305	13 059 828
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	1 518 579	1 470 175
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>24 092 540</b>	<b>26 836 814</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	468 370	357 048
Szállítói kötelezettségek	2 709 068	3 106 913
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	112 328	143 845
Egyéb kötelezettségek	1 332 615	4 225 653
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	461 673	292 382
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	407 038	194 460
Passzív időbeli elhatárolások	649 878	731 777
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	16 019	32 836
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>6 156 989</b>	<b>9 084 914</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>33 312 585</b>	<b>41 172 638</b>

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója*

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

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvényekhez az alábbiak szerint osztalékelsőbbbségi jog kapcsolódik. Amennyiben a közgyűlés egy adott év tekintetében osztalékfizetést rendel el, az 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 törzsrésvényeket 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.

A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje a 3,7 milliárd Ft-os osztalékfizetés után 3,1 milliárd Ft-ot tett ki 2023. június 30-án.

A Csoport nettó külső hitelállománya 7,3 milliárd Ft volt 2023. június 30-én, a 12 havi tisztított core EBITDA 2,5-szerese.

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek soron a HGroup akvizíció kapcsán két halasztott kötelezettséget tart nyilván a Cégcsoport: i) 2,6 milliárd Ft earn-out kötelezettséget a 70% tulajdonrész megvásárlása kapcsán és ii) 4,0 milliárd Ft várható opciós kötelezettséget a fennmaradó kisebbségi tulajdonosok kivásárlására.

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**  
**2023. JÚNIUS 30.**  
**KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS**

### 3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

	2023.06.30	2022.06.30 (Módosított)
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	1 573 432	1 418 361
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	(35 439)	0
Adózás előtti eredmény	<b>1 537 993</b>	<b>1 418 361</b>
<i>Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:</i>		
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	348 464	406 551
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	212 302	106 151
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	8 738	14 639
Nettó árfolyamkülönbözet	(481 234)	(24 250)
Ingtatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	(76 900)	(38 500)
Függő kifizetések valós értékének kiigazítása	(277 000)	
Pénzügyi bevételek	(913 842)	(249 654)
Pénzügyi költségek	538 629	270 091
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	(3 212)	(212 711)
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	4 586	(10 245)
<b>Működő tőke változásai</b>		
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	66 793	(4 504 029)
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	3 131 436	118 183
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	(3 022 426)	2 572 152
	<b>1 074 327</b>	<b>(133 262)</b>
Kapott kamatok	671 546	127 996
Kifizetett kamatok	(388 254)	(23 199)
Fizetett jövedelemadó	(278 030)	14 706
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>1 079 589</b>	<b>(13 758)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Ingtatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	322 000	290 400
Ingtatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(4 876)	(7 511)
Pénzügyi eszközök vásárlása	462	(6 762)
Közös vezetésű vállalattól kapott osztalék	183 000	194 500
Fejlesztési kiadások	(59 791)	(65 304)
Leányvállalat akvizíciója, a megszerzett készpénzzel csökkentve	0	(2 816 389)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>440 795</b>	<b>(2 411 065)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Részvényopciók lehívásából származó bevétel	259 426	155 612
Saját részvények vásárlása	(53 181)	(251 481)
Nem ellenőrző részesedések megszerzése	(1 011 062)	0
Lízingkötelezettségek tőkerészenek kifizetése	(220 624)	(103 113)
Hitelfelvételből származó bevétel	0	5 914 000
Hitelek visszafizetése	(210 532)	(867 956)
Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(3 745 550)	(1 134 337)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(4 981 523)</b>	<b>3 712 724</b>
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	(3 461 139)	1 287 901
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	10 646 364	5 226 528
Árfolyam átváltási különbözetelek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	74 438	176 231
<b>Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén</b>	<b>7 259 663</b>	<b>6 690 659</b>

14

*Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója*

A Csoport működési cash flowja 1 056 millió HUF-t tett ki 2023. első félévében (2022: -208 millió Ft).

A Cégcsoport 322 millió Ft-ra tett szert tárgyi eszközök értékesítéséből (2022: 290 millió Ft) és 183 millió Ft-ra közös vezetésű vállalkozástól kapott osztalékból (2022: 195 millió Ft).

A Hgroup Spa. és leányvállalatai készpénzállományával csökkentett első vételár összesen 2 816 millió Ft-ot tett ki 2022. első félévében, továbbá 1 011 millió Ft-ot költött Hgroup kisebbségi részvényesek kivásárlására 2023. első félévében.

A Csoport 211 millió Ft összegben fizetett vissza thiteleket és egyéb kölcsönöket (2022: 868 millió Ft hiteltörlesztés), hitelfelvétel nem történt a félév során (2022: 5 914 millió Ft NKP kötvénykibocsátás révén 2022. januárjában). Fizetett kamatok 388 millió Ft-ot tettek ki (2022: 23 millió Ft), kamatbevétele 672 millió Ft volt 2023. első félévében (2022: 128 millió Ft).

A Csoport összesen 3746 millió Ft osztalékot fizetett ki részvényeseinek 2023. első féléve során (2022: 1 134 millió Ft).

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 2022. év végi 10 646 millió Ft-ról 7 260 millió Ft-ra csökkent. Ezen összegben felül további 500 eFt felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

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

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

### 3.5 Konzolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatás

	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>	<b>171 989</b>	<b>(243 406)</b>	<b>1 544 146</b>	<b>5 400 252</b>	<b>112 494</b>	<b>6 985 475</b>	<b>(64 013)</b>	<b>6 921 462</b>
Adózott eredmény				1 297 305		1 297 305	121 056	1 418 361
Egyéb átfogó jövedelem					460 190	460 190	(9 886)	450 304
Teljes átfogó jövedelem	0	0	0	1 297 305	460 190	1 757 495	111 170	1 868 665
Akvízió				2 650 075		2 650 075	450 852	3 100 928
Osztalék				(1 175 700)		(1 175 700)		(1 175 700)
Saját részvény vásárlás		(61 288)				(61 288)		(61 288)
MRP és vezetői részvényprogram			2 362			2 362		2 362
<b>Módosított egyenleg 2022. június 30-án (Módosított)</b>	<b>171 989</b>	<b>(304 694)</b>	<b>1 546 508</b>	<b>8 171 932</b>	<b>572 684</b>	<b>10 158 420</b>	<b>498 009</b>	<b>10 656 429</b>
Adózott eredmény				1 413 532		1 413 532	108 218	1 521 750
Egyéb átfogó jövedelem					(68 182)	(68 182)	131 435	63 253
Teljes átfogó jövedelem				1 413 532	(68 182)	1 345 350	239 653	1 585 003
Hgroup halasztott kötelezettség átvezetése				(6 379 757)		(6 379 757)	(562 154)	(6 941 912)
Saját részvény vásárlás		(66 168)				(66 168)		(66 168)
MRP és vezetői részvényprogram		0	17 558			17 558		17 558
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>171 989</b>	<b>(370 862)</b>	<b>1 564 066</b>	<b>3 205 707</b>	<b>504 502</b>	<b>5 075 402</b>	<b>175 508</b>	<b>5 250 910</b>



**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**  
**2023. JÚNIUS 30.**  
**KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS**

	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2022. december 31-én</b>	<b>171 989</b>	<b>(370 862)</b>	<b>1 564 066</b>	<b>3 205 707</b>	<b>504 502</b>	<b>5 075 402</b>	<b>175 508</b>	<b>5 250 910</b>
Adózott eredmény				1 525 523		1 525 523	12 470	1 537 993
Egyéb átfogó jövedelem					(653 314)	(653 314)	(20 515)	(673 829)
Teljes átfogó jövedelem				1 525 523	(653 314)	872 209	(8 045)	864 164
Hgroup üzletrész vásárlások				493 109		493 109	74 595	567 704
Osztalék				(3 836 900)		(3 836 900)		(3 836 900)
Saját részvény vásárlás		232 846				232 846		232 846
MRP és vezetői részvényprogram			(15 668)			(15 668)		(15 668)
<b>Egyenleg 2023. június 30-án</b>	<b>171 989</b>	<b>(138 016)</b>	<b>1 548 398</b>	<b>1 387 439</b>	<b>(148 812)</b>	<b>2 820 998</b>	<b>242 058</b>	<b>3 063 056</b>

Forrás: a Csoport IFRS szerinti nem-auditált Féléves Beszámolója

#### 4. A Csoport 2023. évre vonatkozó tervei

A Csoport Igazgatósága 2023. évre vonatkozó Vezetőségi előrejelzést tett közzé 2023. február 28-án, amelyet technikai tétellel korrigált 2023. augusztus 31-én kelt negyedéve jelentésében. A korrigált eredményszámokat az alábbi táblázat tartalmazza:

	2023 EBITDA sáv, mFt		2023 Adózott eredmény sáv, mFt	
Olaszország	2 020	2 469	1 418	1 692
Magyarország	829	1 013	934	1 120
Lengyelország	-105	-70	-112	-75
Csehország	-30	-10	-35	-12
<b>Tisztított core összesen</b>	<b>2 714</b>	<b>3 402</b>	<b>2 205</b>	<b>2 725</b>
<b>Tisztított core 2022</b>	<b>3 492</b>		<b>2 290</b>	

	Free cash flow
<b>MyCity ingatlanfejlesztés, Magyarország</b>	4,5 milliárd Ft 2023-2024 során

A Csoport core tevékenysége rekord évet zárt 2022-ben köszönhetően az olasz Hgroup felvásárlásának. Bár a Hgroup Csoportot csak 2022. április 1-től konszolidálta, a Duna House Csoport így is teljesíteni tudta 2022. évre vonatkozó EBITDA és Adózott eredmény célkitűzéseit.

A Forest Hill ingatlanfejlesztési projekt 2022. évben 3,3 milliárd Ft árbevételt, 1,0 milliárd Ft EBITDA-t, 617 millió Ft adózott eredményt és 1,7 milliárd Ft cash flow-t generált a Cégcsoport számára. A fennmaradó teljes cash flow 4,7 milliárd Ft, amelyből 4,5 milliárd Ft befolyására 2023-2024. évek során számít a Cégcsoport.

A Csoport folytatja a befektetési ingatlanportfóliójának értékesítését profiltisztítás jegyében. E portfólió piaci értéke 1,2 milliárd Ft volt 2022. december 31-én (eladásra tartott eszközökkel együtt).

A Forest Hill projektből és a befektetési ingatlanportfólió teljes értékesítéséből várt összesen 5,9 milliárd Ft cash flow-t az Igazgatóság osztalékfizetésre vagy akvizíciókra kívánja fordítani a jövőben.

#### Kiegészítések

Jelen vezetőségi előrejelzés rendkívül bizonytalan makrogazdasági környezetben készült. Az orosz-ukrán háború és a 2022. évben kibontakozó energia-, és inflációs válság rendkívül negatívan hatottak a Csoport piacaira, ezért az idei vezetőségi előrejelzés egy szélesebb sávban mozog.

A Csoport piacai előtt a legnagyobb kihívás a kamatemelések hitelezésre és áttételesen ingatlanvásárlásra gyakorolt hatása. A Csoport földrajzi jelenléte jelentősen diverzifikálódott az elmúlt években, e hatásokra való érzékenység országonként eltérő lehet, együttes hatása csökkenhet:

- Olaszország: A hitelkihelyezések 20-25%-al csökkentek egy év alatt és 2023. év első hónapjaiban további 23%-os csökkenés jellemző. A Csoport piaci lehetőségeit a teljes piachoz

képest javítja a brókeri részarányok növekedése, valamint a Csoport vezető pozíciója, így a profitabilitás megőrizhető,

- Magyarország: A lakáshitelpiac 2022. második félévében jelentősen esett, a negyedik negyedévben 54%-kal csökkent év/év alapon. A 20 éves BIRS 2022. októberében tetőzött, az infláció lassulásával a hitelkamatok fokozatos mérséklődével számol a Cégcsoport 2023. során,
- Lengyelország: A hitelpiacok 70-80%-al csökkentek a 2022. év utolsó hónapjaiban, ugyanakkor a fix kamatozású hiteleket érintő kedvező változások 2023. második negyedévéből újra növekedési pályára állíthatják a hitel-, és ingatlanpiacokat.

#### *A Vezetőségi előrejelzés 2023. augusztus 31-i technikai módosítása*

A menedzsment által 2023. február 28-án közzétett 2023. évre vonatkozó tisztított core adózott eredmény előrejelzés tartalmazott olyan tervezett tételt amelyet a vezetőség a Csoport alaptevékenységéből származó üzleti eredmények megítélés szempontjából korigálандónak tart: a Hgroup akvizícióhoz kapcsolódóan a mérlegben felvett immateriális javak (márkanév, banki és ügynöki szerződések értéke) amortizációja 643 millió Ft összegben. Ezen immateriális javak fenntartása nem jár kiadással a Csoport számára és a menedzsment megítélés szerint tisztább képet ad a Csoport alaptevékenységéből származó adózott eredmény ha ez a tétel korigálásra kerül.

A tisztított core adózott eredmény előrejelzés tényszámokkal való összemérhetőségének érdekében a Csoport menedzsmentje az előrejelzés technikai módosítása mellett döntött.

Az EBITDA előrejelzést nem érinti a változás.

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

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

A Csoport foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 188-ről 225 főre emelkedett. A növekedés meghatározó oka az olasz leányvállalatok 2022. április 1-től való konszolidációja. Lengyelországban 2,3 fővel csökkent a statisztikai létszám. A magyar munkavállalók száma átlagosan 2,9 fővel gyarapodott. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2023-ban. A Társaság hangsúlyt fektet a munkakörök munkavállalók képessége és képzettsége alapján történő diverzifikált betöltésére.

## 6. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

### A Társaság alaptőkéjének felemelése

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

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

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

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

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2023. június 30.-án

Részvényfajta	Részvény-osztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34 387 870 db	300 759 db	5 Ft	171 939 350 Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbiséget biztosító	„B”	1 000 db	0 db	50 Ft	50 000 Ft
<b>Alaptőke nagysága:</b>						<b>171 989 350 Ft</b>

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Saját részvények száma
„A”	34 387 870 db	5	171 939 350 db	1 503 795 db	300 759 db
„B”	1 000 db	50	50 000 db	0 db	0 db
<b>Összesen</b>	<b>34 388 870 db</b>	-	<b>171 989 350 db</b>	<b>3 721 435 db</b>	<b>744 287 db</b>

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

Az alábbi táblázatban a foglaljuk össze a Társaság alaptőkéjére vonatkozó jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényeseket<sup>5</sup>, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Gay Dymshiz	13 472 771	39,18%
Doron Dymshiz	13 472 338	39,18%
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt.	2 832 865	8,24%
<b>Alaptőke összesen</b>	<b>34 388 870</b>	<b>100,00%</b>

<sup>5</sup> 2023. június 30-i állapotra vonatkozóan

## 8. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve			Máté Ferenc	Összesen
Tulajdonában álló törzsrészvények száma (db)			416 440	416 440
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?			igen	
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége		
	2022.11.12	2023.11.11	120 000	120 000
	2023.11.12	2024.11.11	90 000	90 000
	2024.11.12	2025.11.11	60 000	60 000
	2025.11.12	2026.11.11	30 000	30 000

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve	Gay Dymischiz	Máté Ferenc	Schilling Dániel	Fülöp Krisztián	Varga Anikó	dr Szabadházy András	Összesen
Tulajdonában álló osztaléksőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	438	225	138	88	70	41	<b>1 000</b>

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

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

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

### **Igazgatóság**

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

A Társaság Igazgatóságának tagjai 2023. június 30-án:

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

Doron Dymschiz és Gay Dymschiz évente rotálják az elnöki pozíciót.

### **Felügyelőbizottság**

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

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

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai 2023. június 30-án:

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



### Audit Bizottság

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

A Társaság Audit Bizottságának tagjai 2023. június 30-án:

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

### Egyéb nyilatkozatok

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

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

## 10. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport tőkemenedzsmentjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén. A Társaság működésével kapcsolatos ellenőrzési feladatokat Felügyelő Bizottság és az Audit Bizottság látja el.

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

### Tőkemenedzsment

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

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

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

	2023.06.30	2022.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Saját tőke összesen	3 063 056	5 250 910
<b>Saját tőke/Jegyzett tőke aránya</b>	<b>1781%</b>	<b>3053%</b>

A Csoport kötvényeket bocsátott ki Duna House NKP kötvény 2030/I. és Duna House NKP kötvény 2032/I. név alatt (kiegészítő melléklet 22. pont). A Csoport - a bekövetkezés napjától számított 15 munkanapon belül - köteles a kötvényeket a lejárat előtt visszaváltani ha a kötvények hitelminősítése:

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

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

A Társaság tőke kockázata 2023. első féléve során nem jelentős.

### Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2023. június 30-án és 2022. december 31-én:

<b>Hitelezési kockázat</b>	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.12.31</b>
Vevőkövetelések	2 740 613	3 229 765
Egyéb követelések	1 999 844	1 665 047
Pénzügyi eszközök	111 064	110 602
Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek	7 218 152	10 646 364
Elkülönített pénzeszközök	500	92 550
<b>Összesen</b>	<b>12 070 173</b>	<b>15 744 328</b>
<b>Elkülönített pénzeszközök</b>	<b>500</b>	<b>92 550</b>
Pusztakúti 12. kft. (Forest Hill)	0	92 050
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

Az elkülönített pénzeszközök között 2022-ben 92 550 eFt volt a Forest Hill projekt kapcsán letéti számlán, valamint 500 eFt az oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékul szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a 14. jegyzetben mutattuk be.

A Cégcsoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei (ideértve az elkülönített pénzeszközöket is) az alábbi bankoknál vannak elhelyezve:

	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.12.31</b>
Raiffeisen Bank Zrt.	3 130 759	9 370 737
Takarékbank Zrt.	0	93 361
Magyar Bankholding Zrt.	1 033	0
Gránit Bank Zrt.	2 095 891	0
OTP Bank Nyrt.	1 037 471	0
Bank Millennium SA	249 252	347 370
Société Générale	15 533	24 760
Banca Unicredit	487 213	673 789
BPER BANCA	163 322	0
UBI BANK	64 689	124 608
Összesen	<b>7 245 163</b>	<b>10 634 625</b>

### Deviza kockázat

Árfolyamkockázat akkor merül fel, amikor a Csoport egyes vállalatai a funkcionális pénznemtől eltérő pénznemben denominált tranzakciókat hajtanak végre. A Csoport politikája az, hogy amennyiben lehetséges a csoporttagok a funkcionális pénznemben denominált kötelezettségeket a funkcionális pénznemükben, saját tevékenységükből származó pénzeszközökkel rendezzék.

A Csoport leányvállalatai jellemzően saját funkcionális pénznemükben kötnek tranzakciókat, export – import tevékenységet nem végeznek. Devizakitettség az egyes bérelt ingatlanoknál felmerülő, euróban meghatározott bérleti díjak esetében merül fel, valamint külföldi akvizíciók esetében. A 2022. januári HGroup akvizíció első vételár részletére a Cégcsoport a megelőző hónapokban felépítette a szükséges deviza összegeket.

A Csoport pénzeszközállományát az alábbi táblázat mutatja be devizákra bontva:

	<b>2023.06.30</b>	<b>2022.12.31</b>
HUF	6 235 147	7 650 275
EUR	759 323	2 623 959
PLN	248 521	347 370
CZK	16 672	24 760
Összesen	<b>7 259 663</b>	<b>10 646 364</b>

### Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét. A likviditási kockázat további minimalizálása, a tranzakciós költségek csökkentése és a hatékonyságnövelés jegyében a Csoport 2017. december 7-étől a magyarországi

operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló csoportfinanszírozást tesz lehetővé.

A Csoport forrásainak lejáratát az alábbi táblázat foglalja össze:

**Törlesztési ütemezés összefoglaló**  
**2023. június 30.**

	<b>1 évnél hamarabb</b>	<b>1 és 5 év között</b>	<b>5 éven túl</b>	<b>Összesen</b>
Kamatozó hitelek és kölcsönök (21. pont)	695 359	636 158	390 124	<b>1 721 642</b>
Kamatozó kötvények (22. pont)	468 000	5 672 400	9 537 600	<b>15 678 000</b>
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (25. pont)	966 114	5 822 127	0	<b>6 788 240</b>
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek (28. pont)	278 673			<b>278 673</b>
Lízing kötelezettségek (6. pont)	461 673	1 173 078	345 501	<b>1 980 252</b>
Szállítói kötelezettségek (0. pont)	2 709 068			<b>2 709 068</b>
<b>Összesen</b>	<b>5 578 887</b>	<b>13 303 763</b>	<b>10 273 225</b>	<b>29 155 876</b>

**2022. december 31.**

	<b>1 évnél hamarabb</b>	<b>1 és 5 év között</b>	<b>5 éven túl</b>	<b>Összesen</b>
Kamatozó hitelek és kölcsönök (21. pont)	890 308	672 044	416 622	<b>1 978 973</b>
Kamatozó kötvények (22. pont)	468 000	4 472 400	11 403 600	<b>16 344 000</b>
Halasztott vételár és opciós kötelezettség (25. pont)	2 104 019	7 701 939	0	<b>9 805 957</b>
Bérlőktől, ingatlan tulajdonosoktól kapott letétek (28. pont)	263 854			<b>263 854</b>
Lízing kötelezettségek (6. pont)	330 712	1 559 999	0	<b>1 890 711</b>
Szállítói kötelezettségek (0. pont)	3 106 913			<b>3 106 913</b>
<b>Összesen</b>	<b>7 163 805</b>	<b>14 406 381</b>	<b>11 820 222</b>	<b>33 390 409</b>

A Csoport hiteleinek és kibocsátott kötvényeinek feltételeit a 21. és 22. pontok mutatják be.

**Piaci kockázat**

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

**Ingatlanfejlesztői kockázatok**

A Társaság az ingatlanfejlesztési tevékenységet jellemző, előbbieken felsorolt finanszírozási és piaci kockázatokon túl elsősorban az emelkedő építési költségekre fókuszál. A MyCity csoport a banki

finanszírozás bekapcsolódásáig növekvő mértékű likviditási kockázatnak van kitéve a projektcégekben megvalósításra kerülő projektek számának növekedésével és a fejlesztési fázis előrehaladtával.

## 11. Mérlegzárást követő változások

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

### Saját részvény vásárlás

A Társaság Igazgatósága a Közgyűlés 2023. április 27-án meghozott döntése alapján 2023. június 30. és 2023. szeptember 26. között összesen 20 000 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban. A Társaság saját részvény állománya 2023. szeptember 26-án 320 759 darab volt.

## 12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolókészítési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2023. első félévére vonatkozó, nem könyvvizsgált, konszolidált beszámolójának adatai alapján, a legjobb tudása szerint készítette el.

Jelen, összevont (konszolidált) jelentés megbízható képet ad a Társaság és annak konszolidációba bevont vállalkozásainak helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

Budapest, 2023. szeptember 29.

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

---

**Doron Dymischiz**  
Igazgatósági tag

---

**Gay Dymischiz**  
Igazgatósági tag

---

**Máté Ferenc**  
Igazgatósági tag

---

**Dr. Nagy Jenő**  
Igazgatósági tag

---

**Schilling Dániel**  
Igazgatósági tag