

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2018. DECEMBER 31.



**DUNA HOUSE®**

## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	9
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	10
2.	Számviteli politika.....	12
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	12
2.1.1	A konszolidáció alapja .....	12
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	13
2.1.3	Árbevétel .....	13
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	14
2.1.5	Értékvesztés.....	15
2.1.6	Immateriális javak .....	15
2.1.7	Goodwill .....	16
2.1.8	Készletek.....	16
2.1.9	Követelések .....	16
2.1.10	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek .....	16
2.1.11	Pénzügyi kötelezettségek.....	16
2.1.12	Céltartalékok .....	17
2.1.13	Befektetési célú ingatlanok .....	18
2.1.14	Jövedelemadók.....	18
2.1.15	Lízing.....	19
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	20
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	20
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények.....	20
2.1.19	Osztalék .....	20
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye .....	20
2.1.21	Állami támogatások.....	21
2.1.22	Részvényjuttatások, opciós programok .....	21
2.1.23	Elkülönített pénzeszközök.....	21
2.1.24	Fordulónap utáni események.....	21
2.2	A számviteli politika változásai.....	22
2.2.1	A számviteli politika változás korábbi időszakokra gyakorolt hatása .....	22
2.2.2	Meglévő standardok módosításai, értelmezései és új standardok, amelyek még nem hatályosak, és amelyeket a Csoport hatálybalépésük előtt nem alkalmaz .....	22
2.3	Bizonytalansági tényezők .....	22
2.3.1	Goodwill értékvesztése .....	23
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés .....	23
2.3.3	Speratív jutalékok.....	23
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok .....	23
2.3.5	Értékcsökkenés.....	24
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások .....	24
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása .....	25
3.	Ingatlanok, gépek és berendezések .....	30
4.	Befektetési célú ingatlanok .....	31

5.	Immateriális javak .....	32
6.	Goodwill.....	33
7.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések .....	33
8.	Pénzügyi eszközök .....	34
9.	Halasztott adó követelések .....	34
10.	Készletek.....	35
11.	Vevőkövetelések.....	36
12.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben .....	36
13.	Egyéb követelések .....	37
14.	Aktív időbeli elhatárolások .....	37
15.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek .....	38
16.	Értékesítésre tartottnak minősített eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek .....	39
17.	Jegyzett tőke és eredménytartalék .....	40
18.	Saját részvények .....	41
19.	Átváltási tartalék.....	42
20.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés .....	42
21.	Hosszú lejáratú hitelek .....	43
22.	Halasztott adó kötelezettségek .....	45
23.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök .....	45
24.	Szállítói kötelezettségek .....	46
25.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	46
26.	Egyéb kötelezettségek.....	46
27.	Passzív időbeli elhatárolások.....	47
28.	Árbevétel .....	48
29.	Egyéb működési bevételek.....	50
30.	Anyagköltségek.....	50
31.	Eladott áruk és szolgáltatások .....	51
32.	Igénybevett szolgáltatások .....	51
33.	Személyi jellegű ráfordítások .....	52
34.	Egyéb működési ráfordítások .....	53
35.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	53
36.	Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	54
37.	Jövedelemadóráfordítás.....	54
38.	Egy részvényre jutó eredmény .....	55
39.	Szegmensinformációk.....	56
40.	Kockázatkezelés.....	60
41.	Pénzügyi instrumentumok .....	64
42.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása .....	65
43.	Mérlegfordulónap utáni események.....	65
44.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	65

**Konszolidált mérleg**

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

A 2017-es módosítások indoklását 2.2 fejezet tartalmazza.

<b>ESZKÖZÖK</b>	<b>Melléklet</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31 módosított</b>
<b>Éven túli eszközök</b>			
Immateriális eszközök	5	66.807	82.656
Befektetési célú ingatlanok	4	1.443.600	1.061.613
Ingatlanok	3	520.387	538.484
Gépek és berendezések	3	171.100	108.082
Goodwill	6	1.320.667	1.048.936
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	7	168.731	206.009
Pénzügyi eszközök	8	79.950	69.609
Halasztott adókövetelések	9	212.418	160.322
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>3.983.659</b>	<b>3.275.712</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Készletek	10	3.882.715	3.399.013
Vevőkövetelések	11	710.861	455.840
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	12	154.622	146.098
Egyéb követelések	13	386.607	176.766
Tényleges jövedelemadó követelések		25.380	35.405
Aktív időbeli elhatárolások	14	424.648	316.446
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	15	756.919	485.742
Elkülönített pénzeszköz	16	752.694	942.758
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök		0	196.143
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>7.094.448</b>	<b>6.154.211</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>11.078.107</b>	<b>9.429.923</b>

## Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

A 2017-es módosítások indoklását 2.2 fejezet tartalmazza.

<b>FORRÁSOK</b>	<b>Melléklet</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31 módosított</b>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	17	171.989	171.989
Visszavásárolt saját részvény		(117.000)	0
Tőketartalék	17	1.493.267	1.490.536
Átváltási tartalék	18	35.283	27.518
Eredménytartalék	18	3.917.124	2.862.649
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>		<b>5.500.663</b>	<b>4.552.693</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	(56.027)	(48.581)
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>5.444.637</b>	<b>4.504.112</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek	20	236.082	1.271.662
Céltartalékok várható kötelezettségekre		8.327	0
Halasztott adó kötelezettségek	21	163.992	144.087
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	22	0	0
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>408.401</b>	<b>1.415.749</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	23	2.746.177	996.748
Szállítói kötelezettségek	24	599.094	388.240
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	54	292.360	581.775
Egyéb kötelezettségek	26	995.783	1.140.882
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		128.386	8.799
Passzív időbeli elhatárolások	27	463.269	388.136
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	16	0	5.481
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>5.225.070</b>	<b>3.510.062</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>11.078.107</b>	<b>9.429.923</b>

## Konzolidált eredménykimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

A 2017-es módosítások indoklását 2.2 fejezet tartalmazza.

<i>adatok eFt-ban</i>	Melléklet	2018.01.01- 2018.12.31.	2017.01.01- 2017.12.31. módosított
Értékesítés nettó árbevétele	28	7.985.170	4.684.844
Egyéb működési bevétel	29	302.790	134.780
		51.946	0
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye			
<b>Bevételek összesen</b>		<b>8.339.907</b>	<b>4.819.624</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	10	(621.540)	(1.434.113)
Anyagköltségek	30	61.618	63.285
Eladott áruk és szolgáltatások	31	1.405.221	908.946
Igénybevett szolgáltatások	32	4.415.172	3.652.162
Személyi jellegű ráfordítások	33	677.017	572.413
Értékcsökkenés és amortizáció		99.697	86.973
Egyéb működési ráfordítások	34	188.211	132.613
<b>Működési költségek</b>		<b>6.225.396</b>	<b>3.982.278</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>2.114.510</b>	<b>837.346</b>
Pénzügyi bevételek	35	38.292	195.388
Pénzügyi ráfordítások	36	(100.989)	(48.632)
Tőke módszerrel értékelt részesedés	7	(37.278)	81.456
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>2.014.535</b>	<b>1.065.558</b>
Jövedelemadó	37	310.085	173.068
<b>Adózott eredmény</b>		<b>1.704.450</b>	<b>892.491</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>3.361</b>	<b>24.481</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>1.707.811</b>	<b>916.222</b>
<b>Teljes átfogó jövedelemből</b>			
Anyavállalatra jutó rész		1.715.258	924.586
Külső tulajdonosra jutó rész		(7.446)	(8.363)
<b>Egy részvényre jutó eredmény (Ft)</b>	38		
Alap			
Hígított		472	253

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

**Konzolidált saját tőke változás kimutatás**

	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2016. december 31-én</b>	<b>153.050</b>	<b>0</b>	<b>9.479</b>	<b>2.444.092</b>	<b>(23.318)</b>	<b>2.583.303</b>	<b>(40.154)</b>	<b>2.543.149</b>
Osztalék				(479.260)		(479.260)		(479.260)
Tőkeemelés	18.939		1.481.057			1.499.997		1.499.997
IFRS 9 értékvesztés 2017-es záró egyenleg korrekció				(26.407)		(26.407)		(26.407)
Teljes átfogó jövedelem				924.224	50.836	975.060	(8.427)	966.633
<b>Egyenleg 2017. december 31-én</b>	<b>171.989</b>	<b>0</b>	<b>1.490.536</b>	<b>2.862.649</b>	<b>27.518</b>	<b>4.552.692</b>	<b>(48.581)</b>	<b>4.504.111</b>
Osztalék				(653.018)		(653.018)		(653.018)
Saját részvény vásárlás		(117.000)				(117.000)		(117.000)
MRP és vezetői részvényprogram			2.731			2.731		2.731
Teljes átfogó jövedelem				1.707.493	7.765	1.715.258	(7.446)	1.707.812
<b>Egyenleg 2018. december 31-én</b>	<b>171.989</b>	<b>(117.000)</b>	<b>1.493.267</b>	<b>3.917.124</b>	<b>35.283</b>	<b>5.500.663</b>	<b>(56.027)</b>	<b>5.444.636</b>

A nem ellenőrzésre jogosító részesedés értéke tartalmazza az eredménytartalék és az átváltási tartalék megfelelő hányadát is.  
A 9-66. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**Konzolidált Cash Flow kimutatás**

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	<b>2018.01.01- 2018.12.31</b>	<b>2017.01.01- 2017.12.31 módosított</b>
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózott eredmény	1.704.450	892.490
<i>Korrekciók:</i>		
Kapott/(fizetett) kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	49.965	17.814
Tárgyévi értékcsökkenés	99.697	86.973
Halasztott adó	(32.191)	(29.173)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	(188.060)	(53.320)
Részvényprogram	2.731	0
Badwill	0	(139.595)
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	37.278	(81.456)
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	(51.946)	0
<b>Működő tőke változásai</b>		
Készletek változása	(437.313)	(1.429.065)
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	(274.351)	(844.958)
Aktív időbeli elhatárolások változása	(108.203)	5.298
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	(150.633)	(215.642)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	(25.513)	497.904
Passzív időbeli elhatárolások változása	75.133	(97.149)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>701.043</b>	<b>(1.389.879)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(374.541)	(233.343)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	51.846	9.655
Eladásra tartott eszközök értékesítése	250.000	0
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	(271.731)	(171.668)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(344.425)</b>	<b>(395.355)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	713.849	1.225.942
Tőkebefizetés	(117.000)	0
Osztalék fizetése	(632.325)	(493.221)
Kapott / (fizetett) kamat	(49.965)	(45.430)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(85.441)</b>	<b>687.291</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	271.177	(1.097.944)
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	485.742	1.583.686
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>756.919</b>	<b>485.742</b>

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



---

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

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

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

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

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2018. december 31-én	Tulajdoni hányad 2017. december 31-én
Medasev Holding Kft.	39.68%	39.68%
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	38.04%	38.04%
Külső befektetők	14.14%	20.50%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	5.58%	-
Munkavállalók és egyéb magánszemélyek	1.65%	1.78%
Visszavásárolt saját részvény	0.91%	-
<b>Összesen:</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

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

## 1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az éves konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2019. március 22-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.

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

---

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

*ii) A beszámoló készítésének alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2018. december 31-ig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

Az anyavállalat a nem konszolidált éves beszámolóját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint készíti. E törvény egyes előírásai eltérnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban (IFRS) foglaltaktól. Annak érdekében, hogy a nemzetközi konszolidált beszámoló összhangban legyen a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Sztenderdekkel, bizonyos módosításokat kellett végrehajtani a Csoport magyar konszolidált beszámolóján.

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

*iii) Az értékelés alapja*

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

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

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

---

## 2. Számviteli politika

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

### 2.1 A számviteli politika lényeges elemei

#### 2.1.1 A konszolidáció alapja

##### ***Leányvállalatok***

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

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

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

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

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

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

### 2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

### 2.1.3 Árbevétel

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

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

#### 2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.1.5 **Értékvesztés**

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

#### 2.1.6 **Immateriális javak**

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

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

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

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

### 2.1.7 Goodwill

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

### 2.1.8 Készletek

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

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

### 2.1.9 Követelések

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

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

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

### 2.1.11 Pénzügyi kötelezettségek

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



---

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

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

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

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

#### **2.1.12 Céltartalékok**

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

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

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

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

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

#### 2.1.13 Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

#### 2.1.14 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 jövedelemadó-fizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz. A Társaság a látványsportra fizetett támogatás összegét is a társasági adó sorra sorolja be, mivel ezt tartalmában jövedelemadónak ítéli meg.

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

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

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

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

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

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

#### 2.1.15 Lízing

Pénzügyi lízingről beszélünk abban az esetben, amikor a lízing feltételei szerinti, az eszköz birtoklásból származó összes kockázat és költség a lízingbe vevőt terheli. Minden egyéb lízing operatív lízingnek minősül.

Pénzügyi lízing estén a Vállalatcsoport által lízingelt eszközök a Csoport eszközeinek minősülnek és megszerzési, piaci értéken kerülnek kimutatásra. A lízingbe adó felé felmerülő kötelezettség a mérlegben pénzügyi lízing kötelezettségként jelenik meg. A lízinggel kapcsolatosan felmerülő költségek, amelyek a beszerzett eszközök valós értékének és a teljes lízingkötelezettségnek a különbségei, az eredmény terhére kerülnek elszámolásra a lízing teljes futamideje alatt, úgy, hogy egy állandó, időszakosan megjelenő ráfordítást jelentsenek a kötelezettség fennálló összegére vonatkozóan az egyes időszakokban.

Az összes kötelezettség és a lízingelt eszköz megszerzési piaci értékének különbözetéből adódnak, vagy a releváns lízing futamidején túl - annak érdekében, hogy a fennmaradó

---

kötelezettség egyenlegében bekövetkezett változás időről időre nyomon követhető legyen -, vagy az egyes beszámolási időszakokban kerülnek az eredménykimutatásban elszámolásra.

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

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

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem a 2018. december 31-re, sem a 2017. december 31-ére végződő időszakban nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

#### **2.1.17 Mérlegen kívüli tételek**

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

#### **2.1.18 Visszavásárolt saját részvények**

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

#### **2.1.19 Osztalék**

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

#### **2.1.20 Pénzügyi műveletek eredménye**

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

### 2.1.21 Állami támogatások

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

### 2.1.22 Részvényjuttatások, opciós programok

A Csoport bizonyos munkavállalói részére saját részvényeket juttat a munkavállalói részvény programjai keretében. A juttatási programok részletes bemutatása a 18. mellékletben található. Ezek a juttatási programok tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetésként kerülnek elszámolásra.

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

### 2.1.23 Elkülönített pénzeszközök

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

### 2.1.24 Fordulónap utáni események

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

## 2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2018. december 31-én hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

### 2.2.1 A számviteli politika változás korábbi időszakokra gyakorolt hatása

Az IFRS 9 standard előírásai szerint a vevőkövetelések értékeléséhez kapcsolódó számviteli politika változást az Társaság visszamenőlegesen alkalmazta. A nyitó egyenlegek módosításra kerültek a legkorábbi bemutatott időszaki, mintha a Társaság mindig is az új számviteli politikát alkalmazta volna. A számviteli politika változás hatásai a nyitó egyenlegekre a következők:

Vevőkövetelések	2017. december 31. módosított	IFRS 9 módosító hatása	2017. december 31. eredeti
Vevőkövetelések	622.910		622.910
Vevőkövetelések értékvesztése	(167.070)	(26.407)	(140.663)
<b>Összesen</b>	<b>455.840</b>	<b>(26.407)</b>	<b>482.247</b>

A számviteli politika változásnak nem volt jelentős hatása az üzleti, befektetési és finanszírozási cash flow egyenlegére.

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

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

Az IASB 2016. január 13-án új standardot bocsátott ki a lízingek elszámolásával kapcsolatban. Az IFRS-t alkalmazó társaságok számára a 2019. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokban lesz kötelező az új lízing standard alkalmazása. Az új standard felváltja az IAS 17 Lízing standard jelenlegi szabályozását, és alapvetően megváltoztatja az operatív lízingek eddigi elszámolásait. A Csoport jellemzően gépjárműveket lízingel operatív lízing keretében, valamint irodákat bérel, amelyek elszámolását érinteni fogja az IFRS 16 hatályba lépése.

## 2.3 Bizonytalansági tényezők

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

---

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

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

### 2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.7. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

### 2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

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

### 2.3.3 Speratív jutalékok

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

### 2.3.4 Befektetési célú ingatlanok

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

### 2.3.5 Értékcsökkenés

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

### 2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

#### Leányvállalként

		2018	2017
	címe:	december 31.	december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Hitelalkusz Közvetítő Kft. (korábbi nevén IH Project X Kft.)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrofinance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	0%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

#### Közös vezetésű vállalkozásként

		2018. december 31.	2017. december 31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%



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

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

<b>Befektetés értéke</b>	<b>270.676.516</b>
<i>Megszerzett tulajdoni hányad</i>	<i>100%</i>
<b>Nettó eszközérték akvizíció napján</b>	<b>27.067.740</b>
Jegyzett tőke	404.028.000
Tőketartalék	538.747.994
	-
Eredménytartalék	915.708.254
<b>Goodwill értéke</b>	<b>243.608.776</b>

Az akvizíciót követően a működési hatékonyság fokozása érdekében a Metrofinance Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2019. február 28-i hatállyal.

## 2.4.1 A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása

### 2.4.1.1 Duna House Franchise Kft.

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

### 2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

Duna House Franchise Hálózat legnagyobb franchise partnere, mely jelenleg 16 irodát működtet. A Duna House cégcsoport stratégiájában fontos a saját irodák működtetése, mely nagyban hozzájárul ahhoz, hogy valós képet kapjunk az ingatlanpiac helyzetéről és segít az ingatlanpiaci innovációk, igények feltérképezésében és azok hálózati bevezetésében.

### 2.4.1.3 Hitelcentrum Kft.

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

---

tanácsadást és a teljeskörű ügyintézés. Szolgáltatásai az ügyfelei számára ingyenesek, azokat a hitelintézetek jutalék formájában díjazzák.

#### 2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

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

#### 2.4.1.5 DH Projekt Kft.

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

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

#### 2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.

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

#### 2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.

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

#### 2.4.1.8 Superior Real Estate Kft.

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

#### 2.4.1.9 Home Management Kft.

A Home Management Kft. lakáscélú ingatlanok mindenre kiterjedő kezelői tevékenységét látja el, főként külföldi ingatlantulajdonosok részére. A szolgáltatás kereteibe a következők tartoznak bele: bérbeadás, bérleti díj fizetési monitoring, behajtás, rezsikezelés, karbantartás, könyvelés és

---

tulajdonosi érdekképviselő. A karbantartási és egyéb feladatokat a DH Csoport alvállalkozóknak szervezi ki.

#### 2.4.1.10 GDD Commercial Kft.

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

#### 2.4.1.11 SMART Ingatlan Kft.

A cégcsoport ingatlanközvetítő SMART Ingatlan Franchise Hálózatának üzemeltetésével foglalkozó leányvállalata. A vállalkozás végzi többek között a franchise jogok értékesítését és hálózat működtetésével kapcsolatos feladatok koordinálását.

#### 2.4.1.12 Home Line Center Kft.

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

#### 2.4.1.13 Impact Alapkezelő Zrt.

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

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

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

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

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

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

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

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

A Társaság a 2018. év során értékesítette a korábban MyCity alá tartozó Zsinór 39 Projekt Kft-t, amely egy Budapest, XIII. kerületben található 43 lakásos lakóingatlan (Irisz Ház) felépítését és értékesítését végezte. A tranzakciót részletesen a 16. pontban mutatjuk be.

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

A 2018. első félévében alakult Akadémia Plusz 2.0 Kft. a Cégcsoport magyarországi franchise hálózataihoz kapcsolódó képzéseket fogja végezni.

#### **2.4.1.16 Hitelalkusz Közvetítő Kft.**

A Hitelalkusz Közvetítő Kft. (korábbi nevén IH Project X Kft.) pénzügyi alkuszként elsősorban hiteltermékek közvetítését végzi, amely tevékenységre 2018. május 25-én szerezte meg a Magyar Nemzeti Bank-tól az engedélyt.

#### **2.4.1.17 Lengyelországi leányvállalatok**

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

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

A Metrohouse Franchise S.A. az akvizíció időpontjában négy, 100%-os tulajdonrészű leányvállalattal rendelkezett. A lengyelországi működés hatékonyságának fokozása érdekében 2017. december 20-án összeolvadt a saját tulajdonú 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 pénzügyi termék közvetítést a Metrofinance Sp. z.o.o végzi.

A Metrohouse Franchise S.A. 2018. november. 6-án vásárolta meg a Gold Finance Sp. z. o.o 100%-os tulajdonrészét. A Gold Finance Sp. z. o.o Lengyelország 5. legnagyobb hitelközvetítő társasága. Az akvizíciót követően a működési hatékonyság fokozása érdekében a Metrofinance Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2019. február 28-i hatállyal.

#### 2.4.1.18 Csehországi leányvállalatok

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

### 3. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Összesen
<b>Bruttó érték</b>			
<b>2016. december 31-én</b>	<b>567.156</b>	<b>145.020</b>	<b>712.176</b>
Konzolidációs kör bővülése	0	0	0
Növekedés és átsorolás	46.655	133.895	180.549
Csökkenés és átsorolás	(141)	(56.711)	(56.852)
<b>2017. december 31-én</b>	<b>613.670</b>	<b>222.204</b>	<b>835.873</b>
Konzolidációs kör bővülése	0	0	0
Növekedés és átsorolás	43.289	138.272	181.562
Csökkenés és átsorolás	(20.228)	(71.942)	(92.169)
<b>2018. december 31-én</b>	<b>636.732</b>	<b>288.535</b>	<b>925.266</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>			
<b>2016. december 31-én</b>	<b>47.837</b>	<b>91.100</b>	<b>138.937</b>
Konzolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	27.348	29.000	56.348
Csökkenés	0	(5.978)	(5.978)
<b>2017. december 31-én</b>	<b>75.185</b>	<b>114.122</b>	<b>189.307</b>
Konzolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	41.159	21.734	62.893
Csökkenés	0	(18.421)	(18.421)
<b>2018. december 31-én</b>	<b>116.344</b>	<b>117.435</b>	<b>233.779</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>			
<b>2016. december 31-én</b>	<b>519.319</b>	<b>53.920</b>	<b>573.239</b>
<b>2017. december 31-én</b>	<b>538.484</b>	<b>108.082</b>	<b>646.566</b>
<b>2018. december 31-én</b>	<b>520.388</b>	<b>171.100</b>	<b>691.487</b>

#### 4. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Könyv szerinti érték</b>	
<b>2016. december 31-én</b>	<b>939.362</b>
Konszolidációs kör bővülése	192.551
Növekedés és átsorolás	72.431
Valós érték változása	53.320
Csökkenés és átsorolás	(196.051)
<b>2017. december 31-én</b>	<b>1.061.613</b>
Növekedés és átsorolás	236.640
Valós érték változása	196.060
Csökkenés és átsorolás	(50.714)
<b>2018. december 31-én</b>	<b>1.443.600</b>
<b>Könyv szerinti érték</b>	
<b>2016. december 31-én</b>	<b>939.362</b>
<b>2017. december 31-én</b>	<b>1.061.613</b>
<b>2018. december 31-én</b>	<b>1.443.600</b>

A 2017-es üzleti évben a befektetési célú ingatlanportfólióban részben a MyCity-csoport akvizíciója és ezáltal a konszolidációs kör bővülése, valamint kisebb mértékben közvetlen vásárlás kapcsán történt növekedés. A csökkenés oka, kizárólag a Zsinór utca 39. Kft.-ben lévő fejlesztési telek értékesítésre tartottnak minősített eszközök közé történő átsorolása.

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

## 5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2016. december 31-én</b>	<b>295.170</b>
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	28.589
Csökkenés és átsorolás	0
<b>2017. december 31-én</b>	<b>323.759</b>
Konszolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	21.509
Csökkenés és átsorolás	(4.669)
<b>2018. december 31-én</b>	<b>340.598</b>
<b>Halmozott értékcsökkenés</b>	
<b>2016. december 31-én</b>	<b>210.478</b>
Konszolidációs kör bővülése	0
Éves értékcsökkenési leírás	30.624
Csökkenés	0
<b>2017. december 31-én</b>	<b>241.103</b>
Konszolidációs kör bővülése	0
Éves értékcsökkenési leírás	32.702
Csökkenés	(13)
<b>2018. december 31-én</b>	<b>273.791</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2016. december 31-én</b>	<b>84.692</b>
<b>2017. december 31-én</b>	<b>82.656</b>
<b>2018. december 31-én</b>	<b>66.807</b>



## 6. Goodwill

	<u>2018.12.31</u>	<u>2017.12.31</u>
Metrohouse Franchise S.A.	598.313	592.367
Gold Finance Sp. z o.o.	243.609	0
MH Usługi Wspólne S.A.	191.334	191.334
Center Reality s.r.o.	167.601	167.601
MH Południe Sp. z.o.o	24.656	24.656
Home Management Kft.	18.500	18.500
Duna House Franchise s.r.o.	10.421	10.421
Mérlegfordulónapi átváltási különbözet	66.233	44.057
<b>Összesen</b>	<b><u>1.320.667</u></b>	<b><u>1.048.936</u></b>

A Goodwill könyv szerinti értéke a Gold Finance évközi akvizíciója és devizás átértékelések következtében változott. A tranzakció elszámolása a 2.4. fejezetben kerül bemutatásra.

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

## 7. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A társult és közös vezetésű vállalkozásokban való befektetések között a Hunor utca 24. Kft.-ben fennálló 50%-os részesedés értéke kerül kimutatásra, amely 2017. december 31. és 2018. december 31. között 37.278 eFt-tal csökkent társaság által végzett lakóingatlan fejlesztések évközi negatív eredménye következtében. A következő táblázat a közös vezetésű és társult vállalkozásokban fennálló befektetések értékének év közti alakulását mutatja eFt-ban:

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

## 8. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Kaució, óvadék	38.745	32.948
Opusse 138.000 kötvény	36.704	36.660
Egyéb tartósan adott kölcsön	4.501	0
<b>Összesen</b>	<b><u>79.950</u></b>	<b><u>69.609</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 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 követelésben figyelembe vett</b>	<b><u>2018.12.31</u></b>	<b><u>2017.12.31</u></b>
Veszteségelhatárolás	122.801	131.576
Vevőkövetelések értékvesztése	34.547	19.259
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	54.187	9.711
Ingatlanok, gépek, berendezések, befektetési célú ingatlanok és egyéb	132	(223)
Céltartalék	749	0
<b>Összesen</b>	<b><u>212.418</u></b>	<b><u>160.322</u></b>

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

<b>Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege (PLN)</b>						
Felhasználás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohouse S.A.	Gold Finance Sp. z. o.o	Összesen (PLN)	Összesen (eFt)	Megoszlás évek között
2019	124.549	550.205		674.754	50.477	13%
2020	214.618	693.721	304.208	1.212.546	90.709	23%
2021	339.166	860.087	376.211	1.575.464	117.858	30%
2022	442.050	877.764	72.003	1.391.817	104.120	26%
2023	351.981	79.761	0	431.742	32.298	8%
<b>Összesen</b>	<b>1.472.363</b>	<b>3.061.537</b>	<b>752.422</b>	<b>5.286.323</b>	<b>395.461</b>	<b>100%</b>

A csehországi cégek közül a Center Reality s.r.o és a Duna House Franchise s.r.o. esetében kerül jelentős összegű (16.464 eFt) halasztott adókövetelés kimutatásra, amelynek alapja a Center Reality s.r.o és a Duna House Franchise s.r.o. összességében mintegy 6,9 millió CZK összegű elhatárolt negatív adóalapja. A cseh társasági adótörvény értelmében az egyes üzleti években keletkezett negatív adóalapok öt évig felhasználhatóak fel.

## 10. Készletek

	<u><b>2018.12.31</b></u>	<u><b>2017.12.31</b></u>
Kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek	3.868.051	3.384.090
Marketing eszközök	14.665	14.923
<b>Összesen</b>	<u><b>3.882.715</b></u>	<u><b>3.399.013</b></u>

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

A kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek készletként kimutatott értékét (ebben telket, felépítményt) a Takarékbank Zrt. mindösszesen 4.996.493 eFt összegű elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított, ingatlannyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga terhelte 2018. december 31-én.

## 11. Vevőkövetelések

	<b>2018. december 31.</b>	<b>2017. december 31. módosított</b>
Vevőkövetelések	957.009	622.910
Vevőkövetelések értékvesztése	(246.147)	(167.070)
<b>Összesen</b>	<b>710.861</b>	<b>455.840</b>

A vevőkövetelésekre elszámolt értékvesztés a várható hitelezési veszteség alapján került elszámolásra. A vevőkövetelések nettó értékének változásában meghatározó volt a Gold Finance felvásárlása, amely 2018. december 31-én 204.945 eFt vevőköveteléssel és (21.844) vevőkövetelésre képzett értékvesztéssel rendelkezett.

## 12. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<b>2018. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>
Kölcsönkövetelés Hunor utca 24. Kft.-től	137.808	137.808
Adott foglалó Hunor utca 24. Kft.-nek	4.869	5.112
Vevőkövetelés Hunor utca 24. Kft.	8.212	0
Egyéb	3.733	3.178
<b>Összesen</b>	<b>154.622</b>	<b>146.098</b>

A kapcsolt követelések döntő hányadát a Társaság közös vezetésű vállalatával, a Hunor utca 24. Kft.-vel szemben 2018. december 31-én fennálló kölcsön- és az ahhoz kapcsolódó kamatkövetelés teszi ki.

### 13. Egyéb követelések

Az egyéb követelések értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Adott előlegek	261.669	73.342
Egyéb követelések (adó)	43.052	31.789
Óvadék	30.000	30.000
Egyéb követelés	23.129	2.057
Kaució	20.385	25.450
Rövid lejáratú kölcsönök	4.000	5.500
Peres ügyek illetékkövetelése	2.669	6.963
Engedményezett követelések	1.473	1.473
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	230	192
<b>Összesen</b>	<b><u>386.607</u></b>	<b><u>176.766</u></b>

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

### 14. Aktív időbeli elhatárolások

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Speratív jutalék	409.700	286.977
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	11.640	25.700
Költségek aktív időbeli elhatárolása	3.308	3.769
<b>Összesen</b>	<b><u>424.648</u></b>	<b><u>316.446</u></b>

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

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

Az üzleti év folyamán a speratív jutalékok becslésére használt modell kiterjesztésre került, valamint az intenzív hitelezési aktivitásnak köszönhetően növekedett a speratív jutalékra jogosító hitelportfólió. A modell kiterjesztése következtében retrospektív módosításra az IAS 8 előírásaival összhangban nem került sor.

### 15. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	<b>2018. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	752.131	482.512
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	752.694	942.758
Pénztárak	4.789	3.231
<b>Összesen</b>	<b>1.509.613</b>	<b>1.428.501</b>

Az összesített bankszámlaegyenlegen belül mintegy 753 millió Ft felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

A Csoport 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló belső csoportfinanszírozást tesz lehetővé.

Korlátozással érintett (2018. év)		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaegyenleg (eft)	
Pusztakúti 12. kft.	625.994	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárolt bankszámlára befolyt vevői foglalókat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.

Impact Asset Management Zrt.	95.000	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie, amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Duna House Holding Nyrt.	31.700	A Metrohouse akvizíciót finanszírozó, Raiffeisen banktól felvett hitel fedezetül szolgáló, elkülönített és zárolt számlán nyilvántartott összeg.
<b>Összesen:</b>	<b>752.694</b>	

#### **16. Értékesítésre tartottnak minősített eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek**

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

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

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

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

## 17. Jegyzett tőke és eredménytartalék

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

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 (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont



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

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

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

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

A Társaság 2018. április 20-án megtartott éves rendes közgyűlésen 653.017 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2017. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg (47.791 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 605.227 eFt a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék.

A törzsrészvények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, 2018. június 19-én, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2018. június 29-én került 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 kezdettel megismételt. Programonként 31 200 db részvényre vonatkozó opciós jogot osztott ki a Társaság.

### Munkavállalói program

A 2018. december 18-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2019 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2018. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2018. átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén.

A Munkavállalók 2019 c. program eredményességi feltétele, hogy : a Társaság 2018. évi,

MyCity Residential Development Kft. Cg: 01 09 984485

Pusztakúti 12. Kft. Cg: 01 09 276819

Reviczky 6-10. Kft. Cg: 01 09 276817

Hunor utca 24 Ingatlanfejlesztő Kft. Cg: 01 09 276368

társaságok adózott eredménye nélkül számított konszolidált adózott eredménye meghaladja a Társaság ugyanezen módon számított 2017. üzleti évre vonatkozó konszolidált adózott eredményét.

	2017	2018	Feltétel teljesülésének megállapítása
Munkavállalók 2019 c. program eredményességi feltétele alapján számított eredmény	981.331	1.168.689	Teljesült

A 2018. április 20-án tartott Közgyűlés felhatalmazta az Igazgatóságot összesen 150 000 db egyenként, 50,- Ft névértékű „A” sorozatba tartozó törzsrészvény megszerzésére, legalább 500,- Ft, de legfeljebb 6.000,- Ft összegű darabonkénti vételár mellett.

<b>Saját részvények száma (db)</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Január 1-jén</b>	-	-
Részvényvásárlás	31 200	-
Vezetői opciós MRP keretében átadott	-	-
Munkavállalói MRP keretében átadott	-	-
<b>December 31-én</b>	<u>31 200</u>	<u>-</u>

## 19. Átváltási tartalék

Az átváltási tartalék év végi egyenlege (35.283 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

## 20. Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

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

## 21. Hosszú lejáratú hitelek

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Pusztakúti út 12. Kft. (Takarékbank)	0	865.099
DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)	180.674	301.124
GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)	41.963	65.963
HLC: Raiffeisen hitel II.	13.444	39.476
<b>Összesen</b>	<b><u>236.082</u></b>	<b><u>1.271.662</u></b>

### ***Pusztakúti 12. Kft.: Takarékbank***

A Pusztakúti 12. Kft. 2017. július 19-én a Forest Hill lakópark aktuális ütemének kivitelezésével összefüggésben éven túli kölcsönszerződést kötött a Takarékbank Zrt.-vel mindösszesen 4.000.000 eFt értékben. A hitelkeretből lehívott összegek törlesztése egyösszegben a futamidő végén, 2019. december 31-én esedékes. Előtörlesztésre van mód.

#### **A Takarékbank hitel törlesztési terve a következő:**

2019. év

**Összesen**

#### **Törlesztési terv**

2.575.697

**2.575.697**

### ***DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)***

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

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

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

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

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

A Raiffeisen (Metrohouse) hitel törlesztési terve<sup>1</sup> a következő:

	<b>Törlesztési terv</b>
2019. év	120.450
2020. év	120.450
2021. év	60.225
<b>Összesen</b>	<b>301.124</b>

**GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)**

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

	<b>Törlesztési terv</b>
2019. év	24.000
2020. év	24.000
2021. év	17.963
<b>Összesen</b>	<b>65.963</b>

**HLC: Raiffeisen hitel II.**

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

A kölcsön lejáratára 2022. február 25. A kölcsön törlesztése negyedévente egyenlő részletekben történik.

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

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

<sup>1</sup> A törlesztési ütemtervek tartalmazzák az adott hitel rövidlejáratú részét is.

<sup>2</sup> A törlesztési ütemtervek tartalmazzák az adott hitel rövidlejáratú részét is.

A hitelek fedezetét az finanszírozott ingatlanokra terhelt jelzálogjog biztosítja.

<b>Home Line Center Kft. (HLC) hiteltörlesztési ütemezése a következő:</b>	<b>Törlesztési terv</b>
2019. év	26.031
2020. év	13.444
<b>Összesen</b>	<b>39.475</b>

## 22. Halasztott adó kötelezettségek

	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b>
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	129.864	115.491
Speratív jutalék elszámolása miatt	36.873	24.428
Veszteségelhatárolás	(12.186)	(11.069)
Konszolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	9.432	14.710
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	0	960
Vevőkövetelések értékvesztése miatt	8	(434)
<b>Összesen</b>	<b>163.992</b>	<b>144.087</b>

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek. A 163.992 eFt-os egyenlegen belül 36.873 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség.

## 23. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<b>2018. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>
Pusztakúti út 12. Kft. (Takarékbank)	2.575.697	0
DHH: Raiffeisen hitel (Metrohouse)	120.450	120.450
HLC: Raiffeisen hitel II.	26.031	31.651
GDDC: Raiffeisen hitel (FHB hitel)	24.000	24.000
Reviczky 6-10. Kft.	0	770.647
MCR: Raiffeisen hitel	0	50.000
<b>Összesen</b>	<b>2.746.177</b>	<b>996.748</b>

Hitelállomány magyarázata kapcsán lásd 21. fejezetet.

## 24. Szállítói kötelezettségek

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Szállítók	599.094	388.240
<b>Összesen</b>	<b><u>599.094</u></b>	<b><u>388.240</u></b>

A szállítói kötelezettségállomány növekedésében meghatározó szerepet játszik a Gold Finance csoportba kerülése, amely kötelezettségállománya 225.954 eFt-ot tett ki a tárgyidőszak végén.

## 25. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Medasev Holding Kft.	269.775	499.890
Dolgozói osztalék előírás	11.948	8.054
Bitkover Kft.	6.814	10.827
GDD Ingatlan Kft.	0	63.003
Egyéb	3.823	0
<b>Összesen</b>	<b><u>292.360</u></b>	<b><u>581.775</u></b>

A a Medasev Holding Kft-vel szemben 2018. december 31-én fennálló egyenleg a társaságtól 2017. második felében kapott hitel összegével egyezik meg.

## 26. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	675.240	821.014
Lakástulajdonosok elszámolási számla	109.468	93.497
Adókötelezettség	75.736	107.762
Bérlők elszámolási számlája	82.524	77.245
Jövedelemtartozás	36.036	27.387
Egyéb	1.006	4.770
Kapott kauciók	15.773	9.206
Lízingtörlesztés rövid lejáratú része	0	0
<b>Összesen</b>	<b><u>995.783</u></b>	<b><u>1.140.882</u></b>

Az egyéb kötelezettségek jelentős összegű növekedése a MyCity projektcégekben folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektekkel összefüggésben vevőktől kapott letétekre és előlegekre vezethető vissza.

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 leányvállalaton belül. Az azonnal visszafizetendő összegek becsült értéke a leányvállalat bankszámláján folyamatosan elérhető.

## 27. Passzív időbeli elhatárolások

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	358.449	341.964
Költségek passzív időbeli elhatárolása	101.289	39.146
Kapott támogatások	3.531	7.026
<b>Összesen</b>	<b><u>463.269</u></b>	<b><u>388.136</u></b>

A franchise területek (általában 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.

## 28. Árbevétel

Értékesítés nettó árbevétele	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	2.750.003	1.853.700
Ingtalanértékesítés bevétele	1.965.047	3.550
Ingtalanközvetítés árbevétele	1.519.276	1.412.439
Franchise díjak	1.074.939	911.374
Ingtalankezelés bevétele	147.569	112.946
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	126.058	56.600
Bérleti díj bevétele	75.903	48.967
Értékbecslés árbevétele	69.320	77.868
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	56.047	42.832
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	55.057	53.573
Oktatások, képzések bevétele	43.597	49.520
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	36.461	37.267
Biztosításközvetítés bevétele	23.140	20.305
Központi szolgáltatások bevétele	20.000	0
Marketing bevétel bankoktól	19.667	0
Befektetési jegy értékesítés bevétele	1.540	0
Prime hozzájárulás bevétele	1.445	0
Értékesítés támogatás bevétele	100	3.902
<b>Összesen</b>	<b><u>7.985.170</u></b>	<b><u>4.684.844</u></b>

Az összehasonlítható időszakhoz képest a konszolidált árbevétel 3,3 milliárd forinttal növekedett. A növekedést elsősorban a Reviczky Liget fejlesztési projekt lakásainak értékesítése (ingatlanértékesítés bevétele), a Gold Finance 2018. november 6-i akvizíciója, valamint erős alaptervekenységi növekedés okozta.

### Hitel- és takarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel

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

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

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

*Franchise-, és szolgáltatási díjak bevétele:* A Duna House, Metrohouse és a Smart hálózat franchise partnerei által fizetett havi díj. Mértéke egységesen szabályozott a partnerek részére. A kondíciókat



---

hosszú távú (tipikusan 5 éves) szerződések biztosítják. A franchise díj jogdíj jellegű, a DH csoport által birtokolt és felépített márkák, know-how használatának az ellenértéke. A szolgáltatási díj pedig biztosítja a hálózat számára a zavartalan működéshez szükséges eszközöket, funkciókat (IT és CRM rendszer, panaszkezelés, szabályozások és ellenőrzések, stb.)

*Marketingdíj bevétel:*

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

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

**Ingtatlankezelés 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 ingatlanbefektetési szegmens befektetési célú ingatlanportfóliójába tartozó ingatlanok értékesítéséből származó bevételt mutatjuk ki ezen a soron.

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

## 29. Egyéb működési bevételek

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	196.060	54.280
Követelések értékvesztésének visszairása	46.267	46.566
Kapott támogatások	3.624	12.731
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	13.942	9.535
Postpaid értékesítési bevétel	3.325	5.064
Elévült kötelezettségek	7.518	0
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	22.354	3.147
Káresemény	391	1.638
Egyéb	9.310	1.818
Költségátterhelésből származó bevételek	0	0
Különféle adóvisszatérítések, egyéb	0	0
Akvizíció előtti céltartalék feloldása	0	0
<b>Összesen</b>	<b><u>302.790</u></b>	<b><u>134.781</u></b>

A befektetési célú ingatlanportfólió felértékelődésén realizált nyereség tette ki az egyéb működési bevétel meghatározó részét, 196.060 eFt-ot a megelőző évi 54.280 eFt-tal szemben. A tárgyi eszköz értékesítés során két gépjármű és egy pince értékesítésének bevétele szerepel.

## 30. Anyagköltségek

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Közműdíjak	33.093	34.044
Irodaszerek	10.501	12.630
Karbantartási költségek	8.860	10.417
Üzemanyag	9.164	6.193
<b>Összesen</b>	<b><u>61.618</u></b>	<b><u>63.285</u></b>

### 31. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Pénzügyi termék közvetítés költsége	882.080	607.805
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	198.827	169.827
Egyéb továbbszámolás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	184.424	96.088
Ingatlanértékesítés közvetlen költsége	104.772	0
Értékbecslői díjak	31.132	31.532
Energetikai tanúsítvány díjak	3.054	3.695
Befektetési jegy értékesítésének költsége	933	0
<b>Összesen</b>	<b><u>1.405.221</u></b>	<b><u>908.946</u></b>

Az ingatlanértékesítések közvetlen költsége a 2018. évben egy értékesítésre került befektetési célú lakóingatlan könyv szerinti értékét, valamint az eladott Reviczky Liget lakások telekhányadának kivezetését foglalja magában.

A fejlesztési projektek eladott lakásainak kivitelezési önköltsége a STKÁV soron kerül kivezetésre.

### 32. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
MyCity tervezési és építészeti költségek	1.487.345	1.382.103
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	956.307	500.878
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	558.296	574.848
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	465.813	431.234
Bérleti díj, közös költség	324.284	248.436
Szakmai szolgáltatási díjak	143.296	85.674
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	135.119	126.385
Hirdetés-, reklám	128.649	103.128
Ügyvédi díjak	48.705	44.449
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	33.833	27.208
Duna House Magyar Lakásingatlan Alap fogalmazási költség	30.701	18.385
IT üzemeltetés költsége	28.298	28.777
Telefon-, kommunikációs költségek	26.027	24.590
Bankköltség	24.493	26.807
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	14.884	14.894
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	6.059	7.716
Értékbecslés közvetlen költsége	3.062	6.651
<b>Összesen</b>	<b><u>4.415.172</u></b>	<b><u>3.652.162</u></b>

Az igénybe vett szolgáltatások összege 21%-kal emelkedett az előző évhez képest, melyben jelentős szerepe volt a Gold Finance november-december havi konszolidációjának (230.221 eFt). Az akvizícióval kapcsolatban 17.866 eFt tanácsadói díj merült fel az év során. Emelkedtek továbbá a MyCity projektcégekben megvalósításra kerülő lakóingatlanok tervezési, építési költségei valamint műszaki tanácsadási és ellenőrzési költségei is, amelyek azonban ezen projektek bekerülési értékét képezik és emiatt a „saját termelési készletek állományváltozása” eredménykimutatás-soron kerülnek kivezetésre.

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

A tőzsdei jelenlét költségei, az Duna House Magyar Lakásingatlan Alap befektetési jegyeinek forgalmazási költségei (e kettő együtt: 45.585 eFt) szinten nettó költségnövekedést eredményezett az összehasonlító időszakhoz képest.

### 33. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2018.01.01- 2018.12.31.</u>	<u>2017.01.01- 2017.12.31.</u>
Béreköltség	509.685	417.755
Járulékok <sup>3</sup>	75.337	67.679
Egyéb személyi jellegű juttatások	91.994	86.979
<b>Összesen</b>	<b><u>677.017</u></b>	<b><u>572.413</u></b>
Átlagos statisztikai létszám	110	99

A Társaság leányvállalatainak összevont átlagos statisztikai létszámának összehasonlító időszakhoz képesti növekedését a magyar operáció 85 főre bővülése, valamint a lengyelországi akvizíció magyarázza. A lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók létszáma – figyelemmel a ledolgozandó óraszámra is – az összehasonlító időszaki 14-ről 24-re nőtt. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2018-ban. A személyi jellegű ráfordítások 677.017 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányok 144.673 eFt-tal részesednek.

<sup>3</sup> Tartalmazza a Lengyelországban megbízási szerződéssel ('civil contract') foglalkoztatottak után bérszámfejtett járulékokat, míg maguk a megbízási díjak az igénybe vett szolgáltatás soron kerülnek kimutatásra.

### 34. Egyéb működési ráfordítások

	2018. december 31.	2017. december 31. módosított
Követelések értékvesztése	62.181	88.099
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	33.663	20.439
Bírságok	18.505	488
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás	15.530	2.438
Átszervezési költségek	14.588	
Behajthatatlan követelések leírása	14.566	11.008
Céltartalék	8.327	0
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	7.805	2.189
Hiányzó készlet	3.165	4.757
Kötbér, késedelmi kamat	1.969	0
Adott támogatás	1.260	200
Bánatpénz	1.236	0
Káreseménnyel kapcsolatos ráfordítás	1.051	787
Térítés nélküli átadás	648	0
Egyéb	3.719	2.208
<b>Összesen</b>	<b>188.211</b>	<b>132.613</b>

Egyéb működési ráfordítások elsősorban a magyar hitelközvetítési tevékenységet érintő 17 millió Ft-os felügyeleti bírság és a Gold Finance akvizícióval kapcsolatos összesen 14.588 eFt átszervezési költség, valamint a peres ügyekkel kapcsolatos jogi költségek növekedése miatt emelkedtek 2018. év során.

### 35. Pénzügyi műveletek bevételei

	2018. december 31.	2017. december 31.
MyCity-csoport akvizíciójához kapcsolódó Badwill	0	136.235
Árfolyamnyereség	31.952	49.314
Kapott kamatok	6.340	6.583
Követelés-vásárláson realizált bevétel	0	3.256
<b>Összesen</b>	<b>38.292</b>	<b>195.388</b>

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

### 36. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Fizetett kamatok	84.477	42.258
Árfolyamveszteség	16.512	6.374
<b>Összesen</b>	<b><u>100.989</u></b>	<b><u>48.632</u></b>

### 37. Jövedelemadóráfordítás

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	165.019	90.361
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	108.048	54.115
Halasztott adó	37.018	28.592
<b>Összesen</b>	<b><u>310.085</u></b>	<b><u>173.068</u></b>

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

A konszolidált eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók rekonzíliációja:

	<u>2018. december 31.</u>	<u>2017. december 31.</u>
Adózás előtti eredmény	2.014.535	1.091.965
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség	181.308	98.277
Iparűzési adó	108.048	54.115
Állandó különbségek	20.729	20.676
<b>Összesen</b>	<b><u>310.085</u></b>	<b><u>173.068</u></b>

### 38. Egy részvényre jutó eredmény

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

<b>Egy részvényre jutó eredmény</b>	<b><u>2018. december 31.</u></b>	<b><u>2017. december 31.</u></b>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1.704.450	918.897
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	(94.062)	(47.791)
Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	1.610.389	871.106
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (ezer db)	3.412	3.350
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)</b>	<b><u>472</u></b>	<b><u>260</u></b>

A Társaságnál sem 2018-ban, sem pedig 2017-ben nem volt olyan tényező, amely hígitotta volna az egy részvényre jutó eredményt.

### 39. 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 összeállítása során.

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

(1) A franchise szegmens a Duna House és Smart Ingatlan márkanév alatt működő franchise rendszer működtetését végzi. A Társaság Magyarország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata. A franchise szegmens 2016. áprilisától magában foglalja a lengyelországi Metrohouse cégek közül a Metrohouse Franchise S.A. és a MH Usługi Wspólne S.A számait is. Az MH Usługi Wspólne S.A valamint az MH Poludnie Sp. z o.o és MH Warszawa Sp. z o.o 2017. december végi összeolvadása miatt, 2018. január elsejétől a franchise szegmens már nem fogja tartalmazni, az operatív tevékenységet korábban sem folytató MH Usługi Wspólne S.A számait, mert azok a Saját iroda szegmens üzemeltetés részeként kerülnek majd prezentálásra. 2016. szeptemberétől a csehországi Duna House Franchise s.r.o teljesítménye is ebben a szegmensben került kimutatásra.

(2) Saját iroda üzemeltetés szegmens: a Duna House és Smart Ingatlan márkák alatt üzemeltetett saját irodák révén a Társaság tulajdonolja Magyarország egyik vezető ingatlanközvetítő hálózatát. A saját iroda szegmens 2016. áprilisától magában foglalja a lengyelországi Metrohouse cégek közül az MH Poludnie Sp. z.o.o és az MH Warszawa Sp. z.o.o számait, melyek az MH Usługi Wspólne S.A-val történő összeolvadást követően 2018. január 1-től Metrohouse S.A. néven működnek tovább is. A szegmenshez tartozik 2016. szeptemberétől a csehországi Center Reality s.r.o is.

(3) a pénzügyi termékek közvetítése szegmens: a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződéseinek értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára. Ebben a szegmensben kerül kimutatásra a Metrofinance Sp. z.o.o és 2018. november 1-től a Gold Finance Sp. z.o.o teljesítménye is.



---

(4) A kapcsolódó szolgáltatások szegmens a lakóingatlankezelési-, energiatanúsítványokkal és értékbecsléssel kapcsolatos tevékenységet tartalmazza. A 2017-es üzleti évtől kezdődően ebben a szegmensben kerül kimutatásra az Impact Asset Management Zrt. teljesítménye is.

(5) az ingatlan befektetések szegmens: a Társaság kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét folyamatosan vásárolt befektetési céllal ingatlanokat.

2016. második félévében a MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztésre történő vezetőségi fókuszváltás következtében a befektetési célú ingatlanportfólió jelentős része értékesítésre került, ami a szegmensben kimutatott árbevétel és közvetlen költségek összegének növekedését eredményezte.

(6) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. „Az egyéb és kiszűrések” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését. Az Impact Asset Management Zrt. korábban ebben a szegmensben kimutatott teljesítménye a 2017-es üzleti évtől kezdődően az 'ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások' szegmens részeként kerül kimutatásra.

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2018. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2018. december 31. (2018. január 1. - 2018. december 31.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatáso k értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	58.750	62	5.232	107	1.161	1.494	66.807
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1.443.600	0	1.443.600
Ingatlanok	4.399	711	29.198	2.066	483.708	306	520.387
Gépek és berendezések	145.854	4.287	7.728	1.292	10.573	1.365	171.100
Vevőkövetelések	196.040	364.014	34.977	106.231	8.950	649	710.861
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1.257.914	1.204.306	272.644	482.363	5.750.594	-802.468	8.165.352
<b>Eszközök összesen</b>	<b>1.662.956</b>	<b>1.573.380</b>	<b>349.780</b>	<b>592.060</b>	<b>7.698.586</b>	<b>-798.654</b>	<b>11.078.107</b>
	0	0	0	0	0	0	0
Szállítók	-170.730	618.232	63.293	14.847	57.535	15.917	599.094
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1.285.905	255.289	519.978	233.715	5.318.020	-2.578.530	5.034.377
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>1.115.175</b>	<b>873.521</b>	<b>583.270</b>	<b>248.562</b>	<b>5.375.554</b>	<b>-2.562.613</b>	<b>5.633.470</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1.210.720	2.774.317	1.486.239	448.599	2.068.866	-3.571	7.985.170
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	239.662	0	38.772	169	66.239	-344.842	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1.450.382</b>	<b>2.774.317</b>	<b>1.525.011</b>	<b>448.768</b>	<b>2.135.105</b>	<b>-348.413</b>	<b>7.985.170</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>-167.832</b>	<b>-1.839.017</b>	<b>-864.912</b>	<b>-124.151</b>	<b>-1.214.901</b>	<b>36.155</b>	<b>-4.174.657</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1.282.550</b>	<b>935.299</b>	<b>660.100</b>	<b>324.617</b>	<b>920.204</b>	<b>-312.258</b>	<b>3.810.513</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	-50.942	-1.870	-11.836	-1.332	-28.615	-5.101	-99.697
Közvetett működési költségek	-978.844	-331.438	-569.283	-176.253	203.639	255.874	-1.596.306
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>252.764</b>	<b>601.991</b>	<b>78.980</b>	<b>147.033</b>	<b>1.095.227</b>	<b>-61.486</b>	<b>2.114.510</b>

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
2018. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2017. december 31. (2017. január 1. - 2017. december 31.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	71.196	104	7.435	185	1.996	1.741	82.656
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1.061.613	0	1.061.613
Ingatlanok	4.685	0	26.207	2.100	505.159	333	538.484
Gépek és berendezések	74.440	1.885	13.674	1.700	10.645	5.738	108.082
Vevőkövetelések	204.447	156.805	74.506	39.273	6.175	1.041	482.247
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	878.037	840.739	295.863	403.544	4.981.118	-216.055	7.183.247
<b>Eszközök összesen</b>	<b>1.232.806</b>	<b>999.533</b>	<b>417.684</b>	<b>446.803</b>	<b>6.566.706</b>	<b>-207.202</b>	<b>9.456.330</b>
Szállítók	-64.213	202.700	58.361	8.107	170.386	12.900	388.240
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	892.776	114.453	506.333	196.742	4.842.202	-2.014.935	4.537.571
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>828.563</b>	<b>317.152</b>	<b>564.694</b>	<b>204.849</b>	<b>5.012.588</b>	<b>-2.002.035</b>	<b>4.925.811</b>
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1.090.085	1.883.402	1.367.624	308.889	53.928	-20.084	4.684.844
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	177.830	27	53.781	392	64.481	-296.510	0
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1.268.915</b>	<b>1.883.429</b>	<b>1.421.405</b>	<b>309.282</b>	<b>118.409</b>	<b>-316.594</b>	<b>4.684.844</b>
<b>Közvetlen költségek</b>	<b>-163.621</b>	<b>-1.140.095</b>	<b>-805.048</b>	<b>-113.693</b>	<b>-15.104</b>	<b>27.494</b>	<b>-2.210.068</b>
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1.105.294</b>	<b>743.334</b>	<b>616.356</b>	<b>195.589</b>	<b>103.305</b>	<b>-289.101</b>	<b>2.474.776</b>
Értécsökkenés és amortizáció	-39.102	-1.022	-18.746	-1.579	-22.076	-4.447	-86.973
Közvetett működési költségek	-908.294	-171.805	-520.127	-151.040	-51.258	278.473	-1.524.051
<b>Működési eredmény (EBIT)</b>	<b>157.897</b>	<b>570.507</b>	<b>77.484</b>	<b>42.970</b>	<b>29.970</b>	<b>-15.075</b>	<b>863.752</b>

#### 40. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

#### Tőkemenedzsment

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 2018 során sem jelentős.

## Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a 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 2018. december 31. és 2017. december 31-én.

Hitelezési kockázat	2017. december	
	2018. december 31.	31. módosított
Vevőkövetelések	710.861	455.840
Egyéb követelések	386.607	176.766
Pénzügyi eszközök	79.950	69.609
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.509.613	1.428.500
<b>Összesen</b>	<b>2.687.031</b>	<b>2.130.715</b>
<b>Biztosíték összegei</b>	<b>752.694</b>	<b>942.758</b>
Reviczky 6.-10. kft.	0	371.841
Pusztakúti 12. kft.	625.994	440.917
Impact Asset Management Zrt.	95.000	95.000
Duna House Holding Nyrt.	31.700	35.000

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek között mintegy 753 millió Ft a Forest Hill projekthitelek, a Metrohouse akvizíciós hitel, valamint az alapkezelő tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a pénzeszközöket és pénzeszköz-egyenértékeseket részletező jegyzetben mutattuk be.

## Likviditási kockázat

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

## **Piaci kockázat**

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

## **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.

## **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	2018.01.01 2018.12.31	2017.01.01 2017.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	2.105.573	1.137.107
Nettó kamatbevétel	-8.626	-5.395
<b>Adózás előtti eredmény (adott és kapott kamatok nélkül)</b>	<b>2.096.946</b>	<b>1.131.711</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	2.105.573	1.137.107
Nettó kamatbevétel	-8.712	-5.449
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2.096.860</b>	<b>1.131.658</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-86</i>	<i>-54</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,004%</i>	<i>-0,005%</i>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	2.105.573	1.137.107
Nettó kamatbevétel	-9.057	-5.665
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2.096.515</b>	<b>1.131.442</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-431</i>	<i>-270</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,021%</i>	<i>-0,024%</i>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	2.105.573	1.137.107
Nettó kamatbevétel	-9.489	-5.935
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2.096.084</b>	<b>1.131.172</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-863</i>	<i>-540</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,041%</i>	<i>-0,048%</i>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	2.105.573	1.137.107
Nettó kamatbevétel	-8.540	-5.341
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2.097.033</b>	<b>1.131.765</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>86</i>	<i>54</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,004%</i>	<i>0,005%</i>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	2.105.573	1.137.107
Nettó kamatbevétel	-8.195	-5.126
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2.097.378</b>	<b>1.131.981</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>431</i>	<i>270</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,021%</i>	<i>0,024%</i>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	2.105.573	1.137.107
Nettó kamatbevétel	-7.764	-4.856
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2.097.809</b>	<b>1.132.251</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>863</i>	<i>540</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,041%</i>	<i>0,048%</i>

#### 41. Pénzügyi instrumentumok

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

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



2017. december 31.	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Eredménnyel szemben valós értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	69.609	69.609
Vevőkövetelések	455.840	455.840
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.428.500	1.428.500
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	1.271.662	1.271.662
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	996.748	996.748
Lízing rövid lejáratú része	3.396	3.396
Szállítói kötelezettségek	388.240	388.240

#### 42. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2018 egész évben az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 62.312 eFt javadalmazásban részesültek (2017 egész évben: 44.988 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt is.

	<u>2018.12.31</u>	<u>2017.12.31</u>
Igazgatósági tagok	56.912	39.588
Felügyelőbizottsági tagok	5.400	5.400
<b>Összesen</b>	<u><b>62.312</b></u>	<u><b>44.988</b></u>

#### 43. 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 2018. december 18-án tartott rendkívüli közgyűlés felhatalmazása alapján 2018. december 31 és 2019 március 22. között összesen 8.930 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2019. március 22-én 40.130 darab volt.

---

### Leányvállalatok összeolvadása

A Társaság közvetett 100%-os tulajdonában álló leányvállalatai között az alábbi összeolvadás történt mérlegfordulónap után: Metrofinance Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2019. február 28-i hatállyal. Az összeolvadás célja a működési hatékonyság javítása volt.

#### **44. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

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

Jelen összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2019. március 22-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2019. március 22.

#### **A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:**

---

Doron Dymshiz  
Igazgatóság Elnöke

---

Gay Dymshiz  
Igazgatósági tag

---

Máté Ferenc  
Igazgatósági tag

**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**

**ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE**

**A CSOPORT 2018. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL**

## 1. A Csoport bemutatása

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

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

### 1.1 A konszolidációs körbe vont vállalkozások

#### Leányvállalatként

		2018	2017
	címe:	december 31.	december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%

GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	-
Hitelalkusz Közvetítő Kft. (korábbi nevén IH Project X Kft.)	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrofinance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	00-832 Warszawa, Zelazna 28/30 Polska (Lengyelország)	100%	0%
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Duna House Hypoteky s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%
Center Reality s.r.o.	140 00 Praha 4, Michelská 300/60	80%	80%

**Közös vezetésű vállalkozásként**

		<b>2018. december 31.</b>	<b>2017. december 31.</b>
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

## **2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása**

### **2.1 Ingatlanpiac**

A magyarországi lakóingatlanpiac 2018-ban is erős szinten zárt. A Duna House Csoport becslése szerint 2018 teljes év össz-tranzakciószáma meghaladta a 152 ezret, mely az előző évhez viszonyítva, a KSH által publikált 154 ezres tranzakciószámhoz képest ugyan csak 1%-os növekedést jelent, de az új építésű lakásra kötött szerződések statisztikai kezelésében mutatott bizonytalanságok miatt a tényleges változást -a korábbi évekkal összevetve- nehezebb megbízhatóan számszerűsíteni. A Duna House Franchise Kft. által publikált Duna House Barométerben közzé tett adatok alapján kimutatható, hogy országos szinten újabb csúcsot értek el az ingatlanárak.<sup>1</sup>

Az Ernst & Young lengyelországi irodájának becslése szerint<sup>2</sup> a lengyelországi teljes ingatlanpiacon 2018-ban az alacsony kamatlábak, folyamatosan növekvő gazdaság, alacsony munkanélküliség és a nyugat-európai szintekhez képest kedvezőbb árak miatt rekord mértékű ingatlanbefektetés történt, több, mint 7 milliárd euró értékben.

<sup>1</sup> Forrás: a Duna House Franchise Kft. által kiadott Duna House Barométer 90. száma

<sup>2</sup> Forrás: EY – The Polish Real Estate Guide 2019 Edition - Poland

Az újépítésű lakóingatlan piac a munkaerő költségek növekedése következtében az ország egyes részein lelassult, ugyanakkor az ország egészét tekintve 6.2%-kal bővült az átadott lakások száma.

A lengyel használt-lakóingatlan piacról nem állnak rendelkezésre hiteles adatok.

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

A Magyar Nemzeti Bank elemzése szerint a 2018-ban mind a vállalati, mind a háztartási hitelezést bővülés jellemezte. A háztartási hitelállomány folytatta növekedését, az éves bővülés meghaladta a 7 százalékot. A lakáshitel-kibocsátás 31 százalékkal bővült az év egészében 2017-hez viszonyítva, így 850 milliárd forintot tett ki, ezzel pedig nominálisan elérte a 2008. évi szintet. Az MNB véleménye szerint jelenlegi hitelciklusban a 2008-as globális pénzügyi válság előtti időszakkal ellentétben a hatályos adóssághék-szabályok gátat szabnak a lakosság túlzott eladósodásának. Az év végére a bankok az új lakáshiteleket már szinte kizárólag éven túli kamatfixálás mellett nyújtották, amelyen belül az 5 éven túl fixált kamatozású hitelek aránya is 60 százalék fölé emelkedett a negyedik negyedévben. Az öt évnél hosszabb kamatfixálású lakáshitelek térnyerésében a banki forrásköltségek mérséklését célzó jegybanki programok mellett szerepet játszott a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek növekvő piaci részesedése is.

A Polish Bank Association előzetes adatai szerint Lengyelországban 2018-ban mintegy 21%-kal nőtt a lakáshitelpiac mérete 2017 azonos időszakához képest, ezzel 44,6 milliárd PLN-ről, 53,8 milliárd PLN-re bővült. A hitelközvetítőkön keresztül bonyolított hitelfolyósítások arányára, valamint a közvetítői jutalékszint alakulására nem állnak rendelkezésre nyilvános, objektív adatok.

---

<sup>3</sup> Forrás: MNB: Hitelezési folyamatok - 2018. március

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

#### 3.1 Eredménykimutatás

<i>adatok eFt-ban</i>	<b>2018.01.01- 2018.12.31.</b>	<b>2017.01.01- 2017.12.31. módosított</b>
Értékesítés nettó árbevétele	7.985.170	4.684.844
Egyéb működési bevétel	302.790	134.780
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	51.946	0
<b>Bevételek összesen</b>	<b>8.339.907</b>	<b>4.819.624</b>
Saját termelésű készletek állományváltozása	(621.540)	(1.434.113)
Anyagköltségek	61.618	63.285
Eladott áruk és szolgáltatások	1.405.221	908.946
Igénybevett szolgáltatások	4.415.172	3.652.162
Személyi jellegű ráfordítások	677.017	572.413
Értékcsökkenés és amortizáció	99.697	86.973
Egyéb működési ráfordítások	188.211	132.613
<b>Működési költségek</b>	<b>6.225.396</b>	<b>3.982.278</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>2.114.510</b>	<b>837.346</b>
Pénzügyi bevételek	38.292	195.388
Pénzügyi ráfordítások	(100.989)	(48.632)
Tőke módszerrel értékelt részesedés	(37.278)	81.456
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2.014.535</b>	<b>1.065.558</b>
Jövedelemadók	310.085	173.068
<b>Adózott eredmény</b>	<b>1.704.450</b>	<b>892.491</b>

*Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója*

Az összehasonlító időszakhoz képest a konszolidált árbevétel 3,3 milliárd forinttal növekedett. A növekedést elsősorban a Reviczky Liget fejlesztési projekt lakásainak értékesítése (ingatlanértékesítés bevétele), a Gold Finance 2018. november 6-i akvizíciója, valamint erős alaptervekenységi növekedés okozta.

Az egyéb működési bevételek elsősorban az ingatlanárak további növekedése következtében a befektetési ingatlanportfólión realizált nyereség miatt növekedtek, valamint egyszeri 52 millió Ft-os nyereséget realizált a Csoport a Zsinór 39 Projekt Kft. értékesítésén.

A működési költségek (a saját termelésű készletek állományváltozása nélkül) jelentős mértékben növekedtek a Gold Finance Sp. z.o.o akvizíciója és 2018. november 1-től történő konszolidációja, valamint a fejlesztési projektek magasabb tárgyévi költsége következtében. Az egyéb működési ráfordítások a Gold Finance akvizícióval kapcsolatos átszervezési költségek, valamint a peres ügyekkel kapcsolatos jogi költségek miatt emelkedtek meg. A tárgyévi költségeket növelte a magyar hitelközvetítési tevékenységet érintő 17 millió Ft-os felügyeleti bírság is.

Jelentős eredménykülönbséget eredményez továbbá az összehasonlító időszakhoz képest a tőke módszerrel konszolidált Hunor utca 24 Kft-ben fennálló 50% részesedés átértékelésén realizált 37

millió Ft-os veszteség. Az eredmény romlásának oka, hogy a lakóingatlan fejlesztést végző társaság megkezdte a kivitelezési munkálatokat, de bevétele még nem generál.

Összességében a Társaság adózott eredménye 91%-kal, 892 millió Ft-ról 1.704 millió Ft-ra emelkedett.

A Csoport árbevételének szerkezetében a következő változások figyelhetők meg az előző évhez képest. Az alábbi kimutatásban látszik a jelentős „core” teljesítménynövekedés mellett a fejlesztési tevékenységet is magában foglaló befektetési szegmens kimagasló bevétele:

Bevétel típusa	2018.01.01- 2018.12.31.	2017.01.01- 2017.12.31.
Pénzügyi termékközvetítés bevételei	2.774.317	1.883.429
Saját iroda szegmens bevételei	1.525.011	1 421.405
Franchise szegmens bevételei	1.450.382	1 268.915
Kapcsolódó szolgáltatások bevételei	448.768	309.282
Befektetés szegmens bevételei	2.135.105	118.409
Szegmensek egymással bonyolított forgalma	(348.413)	(316.594)
<b>Végösszeg</b>	<b>7.985.170</b>	<b>4.684.844</b>

*Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója*

### 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.



**DUNA HOUSE HOLDING NYRT.**  
**2018. ÉV**  
**KONSZOLIDÁLT ÜZLETI JELENTÉS**

**Csoport**  
**2018.01.01- 2018.12.31.**

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingtalan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 450</b>	<b>2 774</b>	<b>1 525</b>	<b>449</b>	<b>2 135</b>	<b>(348)</b>	<b>7 985</b>
Közvetlen költségek	168	1 839	865	124	1 215	(36)	4 175
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1 283</b>	<b>935</b>	<b>660</b>	<b>325</b>	<b>920</b>	<b>(312)</b>	<b>3 811</b>
Közvetett működési költségek	979	331	569	176	(204)	(256)	1 596
<b>EBITDA</b>	<b>304</b>	<b>604</b>	<b>91</b>	<b>148</b>	<b>1 124</b>	<b>(56)</b>	<b>2 214</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	51	2	12	1	29	5	100
<b>EBIT</b>	<b>253</b>	<b>602</b>	<b>79</b>	<b>147</b>	<b>1 095</b>	<b>(61)</b>	<b>2 115</b>
<b>Fedezeti hányad</b>	<b>88%</b>	<b>34%</b>	<b>43%</b>	<b>72%</b>	<b>43%</b>	<b>90%</b>	<b>48%</b>
<b>EBITDA margin</b>	<b>21%</b>	<b>22%</b>	<b>6%</b>	<b>33%</b>	<b>53%</b>	<b>16%</b>	<b>28%</b>
<b>EBIT margin</b>	<b>17%</b>	<b>22%</b>	<b>5%</b>	<b>33%</b>	<b>51%</b>	<b>18%</b>	<b>26%</b>

**Csoport**  
**2017.01.01- 2017.12.31.**

millió HUF	Franchise szegmens	Pénzügyi termék közvetítés szegmens	Saját iroda szegmens	Kapcsolódó szolgáltatások szegmens	Ingtalan befektetés szegmens	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált összesen
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>1 269</b>	<b>1 883</b>	<b>1 421</b>	<b>309</b>	<b>118</b>	<b>(317)</b>	<b>4 685</b>
Közvetlen költségek	164	1 140	805	114	15	(27)	2 210
<b>Bruttó fedezet</b>	<b>1 105</b>	<b>743</b>	<b>616</b>	<b>196</b>	<b>103</b>	<b>(289)</b>	<b>2 475</b>
Közvetett működési költségek	908	172	520	151	51	(278)	1 524
<b>EBITDA</b>	<b>197</b>	<b>572</b>	<b>96</b>	<b>45</b>	<b>52</b>	<b>(11)</b>	<b>951</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	39	1	19	2	22	4	87
<b>EBIT</b>	<b>158</b>	<b>571</b>	<b>77</b>	<b>43</b>	<b>30</b>	<b>(15)</b>	<b>864</b>
<b>Fedezeti hányad</b>	<b>87%</b>	<b>39%</b>	<b>43%</b>	<b>63%</b>	<b>87%</b>	<b>91%</b>	<b>53%</b>
<b>EBITDA margin</b>	<b>16%</b>	<b>30%</b>	<b>7%</b>	<b>14%</b>	<b>44%</b>	<b>3%</b>	<b>20%</b>
<b>EBIT margin</b>	<b>12%</b>	<b>30%</b>	<b>5%</b>	<b>14%</b>	<b>25%</b>	<b>5%</b>	<b>18%</b>

*Forrás: a Társaság IFRS szerinti Éves Beszámolója*

A konszolidált árbevétel 3.300 millió HUF-os növekedésével párhuzamosan a fedezeti hányad a 2017. évi 53%-ról 48%-ra csökkent, aminek oka elsősorban az ingatlanbefektetési szegmens összehasonlítható időszaki magasabb fedezeti hányadára vezethető vissza. A bruttó fedezet abszolút összege is 2.475 millió HUF-ról 3.811 millió HUF-ra nőtt (54%-os növekedés). A közvetett költségek 5%-os emelkedést mutatnak, 1.524 millió HUF-ról 1.596 millió HUF-ra nőttek.

A Csoport konszolidált működési eredménye az összehasonlítható időszak 864 millió HUF-ról az idei év végére 2.115 millió HUF-ra, mintegy 245%-kal nőtt.

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

(1) A franchise szegmens a Duna House és Smart Ingatlan márkanév alatt működő franchise rendszer működtetését végzi. A Társaság Magyarország legnagyobb lakóingatlan-közvetítő franchise hálózata. A franchise szegmens 2016. áprilisától magában foglalja a lengyelországi Metrohouse cégek közül a Metrohouse Franchise S.A. és a MH Usługi Wspólne S.A számait is. Az MH Usługi Wspólne S.A valamint az MH Poludnie Sp. z o.o és MH Warszawa Sp. z o.o 2017. december végi összeolvadása miatt, 2018. január elsejétől a franchise szegmens már nem fogja tartalmazni, az operatív tevékenységet korábban sem folytató MH Usługi Wspólne S.A számait, mert azok a Saját iroda szegmens üzemeltetés részeként kerülnek majd prezentálásra. 2016. szeptemberétől a csehországi Duna House Franchise s.r.o teljesítménye is ebben a szegmensben került kimutatásra.

(2) Saját iroda üzemeltetés szegmens: a Duna House és Smart Ingatlan márkák alatt üzemeltetett saját irodák révén a Társaság tulajdonolja Magyarország egyik vezető ingatlanközvetítő hálózatát. A saját iroda szegmens 2016. áprilisától magában foglalja a lengyelországi Metrohouse cégek közül az MH Poludnie Sp. z.o.o és az MH Warszawa Sp. z.o.o számait, melyek az MH Usługi Wspólne S.A-val történő összeolvadást követően 2018. január 1-től Metrohouse S.A. néven működnek tovább is. A szegmenshez tartozik 2016. szeptemberétől a csehországi Center Reality s.r.o is.

(3) a pénzügyi termékek közvetítése szegmens: a Cégcsoport hitelintézetekkel és biztosítótársaságokkal kötött többes ügynöki szerződesei értelmében pénzügyi termékek széles körét kínálja ügyfelei számára. Ebben a szegmensben kerül kimutatásra a Metrofinance Sp. z.o.o és 2018. november 1-től a Gold Finance Sp. z.o.o teljesítménye is.

(4) A kapcsolódó szolgáltatások szegmens a lakóingatlankezelési-, energiatanúsítványokkal és értékbecsléssel kapcsolatos tevékenységet tartalmazza. A 2017-es üzleti évtől kezdődően ebben a szegmensben kerül kimutatásra az Impact Asset Management Zrt. teljesítménye is.

(5) az ingatlan befektetések szegmens: a Társaság kihasználva ingatlanpiaci szakértelmét folyamatosan vásárolt befektetési céllal ingatlanokat.

2016. második félévében a MyCity keretein belül megvalósuló ingatlanfejlesztésre történő vezetőségi fókuszváltás következtében a befektetési célú ingatlanportfólió jelentős része értékesítésre került, ami a szegmensben kimutatott árbevétel és közvetlen költségek összegének növekedését eredményezte.

(6) A kimutatásban a szegmensen belüli tranzakciók konszolidálásra kerültek. „Az egyéb és kiszűrések” oszlop tartalmazza a központi szolgáltatásokat hatását, és a szegmensek közötti forgalmak kiszűrését. Az Impact Asset Management Zrt. korábban ebben a szegmensben kimutatott teljesítménye a 2017-es üzleti évtől kezdődően az 'ingatlanhoz kapcsolódó szolgáltatások' szegmens részeként kerül kimutatásra. Az alábbi táblázatban a Duna House Csoport egyes országokban realizált árbevétel és működési eredménye kerül kimutatásra:

Adatok eFt-ban	<b>2018.01.01- 2018.12.31.</b>	<b>2017.01.01- 2017.12.31.</b>
<b>Értékesítés nettó árbevétele (konszolidált)</b>	<b>7.985.170</b>	<b>4.684.844</b>
Magyar operáció értékesítés nettó árbevétele	5.880.887	3.238.817
Lengyel operáció* értékesítés nettó árbevétele	1.806.682	1.187.435
Cseh operáció** értékesítés nettó árbevétele	297.611	258.592
<b>EBIT</b>	<b>2.114.510</b>	<b>863.752</b>
Magyar operáció EBIT	2.160.879	868.747
Lengyel operáció* EBIT	(41.680)	21.079
Cseh operáció** EBIT	(4.689)	(26.074)

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

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

### **Vezetőségi előrejelzés a 2019-es üzleti évre vonatkozóan**

A 2019-es üzleti évre vonatkozóan Társaságunk a következő Vezetőségi előrejelzést tette közzé a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) honlapján.

<b>Konszolidált éves adózott eredmény</b>	<b>2,2 – 2,5 milliárd Ft</b>
<b>Konszolidált éves adózott eredmény MyCity nélkül *</b>	1,100 – 1,400 millió Ft
- ebből Lengyelország	50 – 100 millió Ft
<b>MyCity projektek éves adózott eredménye *</b>	1,090 millió Ft
<small>*A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenység</small>	
<b>2018-hoz viszonyítva</b>	
<b>Éves tranzakciós volumen a magyarországi lakóingatlan-piacon</b>	160-180 ezer darab
<b>Éves átváltozás a magyar lakóingatlan-piacon</b>	5 - 10% növekedés
<b>A folyósított lakossági hitelállomány változásai a magyarországi hitelpiacon</b>	20 - 30% növekedés
<b>Lengyel / Cseh piacok</b>	A menedzsment nem tekinti jelentősnek a piaci trendeket a jelenlegi piaci részesedéssel összefüggésben, így a lengyel és a cseh piacok tekintetében nem ad iránymutatást.

#### **A Lengyelországban zajló folyamatokról**

Mind volumen mind profit szempontjából jelentős növekedésre számítunk a lengyelországi leányvállalatainknál 2019-ben.

Az első negyedév során egy jelentős marketing kampány illetve a Gold Finance felvásárlásához kapcsolódó szinergiák realizálásának időigénye miatt várhatóan jelentős veszteségeket fog mutatni a lengyel tevékenység, ugyanakkor az év során fokozatos teljesítményjavulás várható.

Ingatlanközvetítő franchise szegmensünket érintően pozitív tendenciák figyelhetők meg. Míg a bezárásra kerülő irodák száma folyamatosan csökken, az új franchise jogok értékesítése növekszik, így várakozásaink szerint 2019 végéig 67-ről legalább 77-re fog emelkedni a lengyel irodák száma.

#### **A MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységéből származó nyereség realizálása**

Az ingatlanfejlesztési tevékenységek sajátosságaiból adódóan a fejlesztésekből származó nyereség realizálása csupán a fejlesztendő projektek lezárása után következhet.

Előrejelzésünk azzal a feltételezéssel készült, hogy mind a Forest Hill mind pedig a MyCity Residence projektek lakóegységeinek 50%-a értékesítésre és végszámlázásra kerül 2019-ben. Jelenleg is zajlanak az értékesítések melyek várhatóan év végére elérik a 80-90% eladási szintet, azonban tapasztalataink alapján lassabb átadásra számítunk, mivel a hitelfinanszírozott vagy államilag támogatott (CSOK) lakásvásárlások lebonyolítása hosszabb időt vesz igénybe.

Figyelembe véve a jelenlegi ingatlanpiacot jellemző gyakori csúszásokat a projekt tényleges lezárása és a nyereség realizálása akár a 2020-as év elejére is áttolódhat.

### 3.2 Eszközök

adatok e Ft-ban

<b>ESZKÖZÖK</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31</b> <b>módosított</b>
<b>Éven túli eszközök</b>		
Immateriális eszközök	66.807	82.656
Befektetési célú ingatlanok	1.443.600	1.061.613
Ingatlanok	520.387	538.484
Gépek és berendezések	171.100	108.082
Goodwill	1.320.667	1.048.936
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	168.731	206.009
Pénzügyi eszközök	79.950	69.609
Halasztott adókövetelések	212.418	160.322
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>3.983.659</b>	<b>3.275.712</b>
<b>Forgóeszközök</b>		
Készletek	3.882.715	3.399.013
Vevőkövetelések	710.861	455.840
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	154.622	146.098
Egyéb követelések	386.607	176.766
Tényleges jövedelemadó követelések	25.380	35.405
Aktív időbeli elhatárolások	424.648	316.446
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	756.919	485.742
Elkülönített pénzeszköz	752.694	942.758
Értékesítésre tartottnak minősített eszközök	0	196.143
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>7.094.448</b>	<b>6.154.211</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>11.078.107</b>	<b>9.429.923</b>

*Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója*

A mérlegfőösszeg 17%-kal nőtt 2017. december 31-hez képest, amit készletek növekedése mellett a befektetési ingatlanportfólió bővülése és a Gold Finance megvásárlása okozott

### 3.3 Források

adatok eFt-ban

<b>FORRÁSOK</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2017.12.31 módosított</b>
<b>Saját tőke</b>		
Jegyzett tőke	171.989	171.989
Visszavásárolt saját részvény	(117.000)	0
Tőketartalék	1.493.267	1.490.536
Átváltási tartalék	35.283	27.518
Eredménytartalék	3.917.124	2.862.649
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>5.500.663</b>	<b>4.552.693</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	(56.027)	(48.581)
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>5.444.637</b>	<b>4.504.112</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		
Hosszú lejáratú hitelek	236.082	1.271.662
Céltartalékok várható kötelezettségekre	8.327	0
Halasztott adó kötelezettségek	163.992	144.087
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>408.401</b>	<b>1.415.749</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	2.746.177	996.748
Szállítói kötelezettségek	599.094	388.240
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	292.360	581.775
Egyéb kötelezettségek	995.783	1.140.882
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek	128.386	8.799
Passzív időbeli elhatárolások	463.269	388.136
Értékesítésre tartottnak minősített eszközökhöz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	0	5.481
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>5.225.070</b>	<b>3.510.062</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>11.078.107</b>	<b>9.429.923</b>

*Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója*

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

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

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

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

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

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

A Társaság 2018. április 20-án megtartott éves rendes közgyűlésen 653.017 eFt osztalék került jóváhagyásra. A fentieknek megfelelően a 2017. évi, befektetési célú ingatlanok átértékeléséből és a tőkemódszerrel konszolidálásba bevont részesedések átértékeléséből adódó eredménytől megtisztított konszolidált adózott eredmény 6%-ának megfelelő összeg (47.791 eFt) az elsőbbségi részvényeseket illeti, míg 605.227 eFt a törzsrészvényesek felé fizetendő osztalék.

A törzsrészvények után járó osztalék kifizetésére egyösszegben, 2018. június 19-én, az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére pedig negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2018. június 29-én került sor.

A hosszú- és rövidlejáratú hitelek valamint a túlnyomó részben vevői előlegeket, foglalókat tartalmazó egyéb kötelezettségek állományának növekedése a MyCity projektcégekben fejlesztett ingatlanok banki ill. vevő oldali finanszírozásának felfutásával magyarázható.

### 3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok eFt-ban

	<b>2018.01.01- 2018.12.31</b>	<b>2017.01.01- 2017.12.31 módosított</b>
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózott eredmény	1.704.450	892.490
<i>Korrekciók:</i>		
Kapott/(fizetett) kamat finanszírozási cash-flowban kerül kimutatásra	49.965	17.814
Tárgyévi értékcsökkenés	99.697	86.973
Halasztott adó	(32.191)	(29.173)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	(188.060)	(53.320)
Részvényprogram	2.731	0
Badwill	0	(139.595)
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	37.278	(81.456)
Eladásra tartott eszközök értékesítésének eredménye	(51.946)	0
<b>Működő tőke változásai</b>		
Készletek változása	(437.313)	(1.429.065)
Vevő és egyéb követelések és kapcsolt követelések változása	(274.351)	(844.958)
Aktív időbeli elhatárolások változása	(108.203)	5.298
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	(150.633)	(215.642)
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	(25.513)	497.904
Passzív időbeli elhatárolások változása	75.133	(97.149)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>701.043</b>	<b>(1.389.879)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	(374.541)	(233.343)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	51.846	9.655
Eladásra tartott eszközök értékesítése	250.000	0
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)	(271.731)	(171.668)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(344.425)</b>	<b>(395.355)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	713.849	1.225.942
Tőkebefizetés	(117.000)	0
Osztalék fizetése	(632.325)	(493.221)
Kapott / (fizetett) kamat	(49.965)	(45.430)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(85.441)</b>	<b>687.291</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	271.177	(1.097.944)
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	485.742	1.583.686
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>756.919</b>	<b>485.742</b>

*Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Éves Beszámolója*

A Társaság működési cash flowja 701 millió HUF-t tett ki 2018-ben, amiben jelentős összeget képvisel a folyamatban lévő MyCity projektek miatti működő tőke (készletállomány-)korrekció. Ugyanakkor ez a tétel a finanszírozási cash-flow oldalon nagy hányadban banki hitelfelvétel formájában refinanszírozásra kerül.

A befektetési cash flow-ban a Gold Finance megvásárlását kompenzálta a Zsinór 39 Projekt Kf. értékesítése. Tárgyi eszközök beszerzése és értékesítése egyenlegében 375 millió Ft értékben rontotta befektetési cash flow-t.

A finanszírozási cash flow-t az osztalékfizetés 632 millió Ft-tal rontotta, ezen felül az egyenleg változását 117 millió Ft MRP célú részvényvásárlás, valamint a MyCity projektek fejlesztésével összefüggésben felvett hitelösszeg magyarázza.

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 757 millió forint, ami az összehasonlító időszak végénél 271 millió Ft-tal magasabb. Ezen összegben felül további 753 millió forint felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

Korlátozással érintett (2018. év)		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámlaeigenleg (eft)	
Pusztakúti 12. kft.	625.994	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetéül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárolt bankszámlára befolyt vevői foglalatokat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.



Impact Asset Management Zrt.	95.000	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie, amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Duna House Holding Nyrt.	31.700	A Metrohouse akvizíciót finanszírozó, Raiffeisen banktól felvett hitel fedezetéül szolgáló, elkülönített és zárolt számlán nyilvántartott összeg.
<b>Összesen:</b>	<b>752.694</b>	

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

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

Társaságunk foglalkoztatáspolitikája és országok közötti egységesítése folyamatos fejlesztés alatt áll. Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 99-ről 110 főre növekedését a magyar operáció 85 főre bővülése, valamint a lengyelországi akvizíció magyarázza. A lengyelországi leányokban dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma – figyelemmel a ledolgozandó óraszámra is – az összehasonlító időszak 14-ről 24-re nőtt, míg a cseh leányvállalatok esetében ez a létszám változatlanul 1 főt tett ki 2018-ban. A személyi jellegű ráfordítások 677.017 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányok 144.673 eFt-tal részesednek.

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

## 5. Az alaptőkére és saját tőkére vonatkozó információk

### A Társaság alaptőkéjének felemelése

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

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

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

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2018. december 31.-én

Részvényfajta	Részvényosztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	3 438 787 db	31 200 db	50,- Ft	171 939 350,- Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbséget 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”	3 438 787 db	50	171 939 350 db	1 560 000 db	31 200 db
„B”	1 000 db	50	50 000 db	0 db	-
<b>Összesen</b>	<b>3 439 787 db</b>	-	<b>171 989 350 db</b>	<b>1 560 000 db</b>	<b>31 200 db</b>

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

Az alábbi táblázatban a foglaljuk össze a Társaság alaptőkéjére vonatkozó jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényeseket<sup>4</sup>, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Guy Dymisch	1.346.611	39,15%
Doron Dymisch	1.346.611	39,15%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.		5,58%
<b>Alaptőke összesen</b>	<b>3 439 787</b>	<b>100,0%</b>

<sup>4</sup> 2018. december 31-i állapotra vonatkozóan

## 7. Részvények átruházását érintő korlátozások ismertetése

Törzsrészvények elidegenítését érintő korlátozások

Részvényes neve		Máté Ferenc	Szirtes Bernadett	Fülöp Krisztián	dr Szabadházy András	Nir Bitkover	Összesen	
Tulajdonában álló törzsrészvények száma (db)		30.000	1.364	2.182	1.364	2.182	37.092	
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen		
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	Elidegenítési korlátozás alatt álló részvények száma					
	2015.09.16	2019.11.11	24.000	818	1.309	818	1.309	28.254
	2020.01.01	2020.11.11	21.000	546	873	546	873	23.838
	2021.01.01	2021.11.11	18.000	273	436	273	436	19.418
	2022.01.01	2022.11.11	15.000	0	0	0	0	15.000
	2023.01.01	2023.11.11	12.000	0	0	0	0	12.000
	2024.01.01	2024.11.11	9.000	0	0	0	0	9.000
	2025.01.01	2025.11.11	6.000	0	0	0	0	6.000
2026.01.01	2026.11.11	3.000	0	0	0	0	3.000	

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve	Gay Dymschiz	Doron Dymschiz	Máté Ferenc	Varga Anikó	dr Szabadházy András	Schilling Dániel	Fóris Angelika	Összesen
Tulajdonában álló osztaléksőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	150	150	225	150	65	150	110	1000

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 Dymschiz-nek vagy Doron Dymschiz-nek határozatlan időtartamra*

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

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

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

## 9. Kockázatkezelés

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

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

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

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

### Tőkemenedzsment

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

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

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

A Társaság tőke kockázata 2018 egészében 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 kitétséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitétségét mutatja 2017. december 31. és 2018. december 31-én.

Hitelezési kockázat	2017. december	
	2018. december 31.	31. módosított
Vevőkövetelések	710.861	455.840
Egyéb követelések	386.607	176.766
Pénzügyi eszközök	79.950	69.609
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.509.613	1.428.501
<b>Összesen</b>	<b>2.687.032</b>	<b>2.130.715</b>
<b>Biztosíték összegei</b>	<b>752.694</b>	<b>942.758</b>
Reviczky 6.-10. kft.	0	371.841
Pusztakúti 12. kft.	625.994	440.917
Impact Asset Management Zrt.	95.000	95.000
Duna House Holding Nyrt.	31.700	35.000

## Likviditási kockázat

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



## **Piaci kockázat**

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

## **Ingyatlanfejlesztői kockázatok**

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

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

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

## **10. Mérlegzárást követő változások**

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

### **Saját részvény vásárlás**

A Társaság Igazgatósága a 2018. december 18-án tartott rendkívüli közgyűlés felhatalmazása alapján 2018. december 31 és 2019 március 22. között összesen 8.930 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2019. március 22-én 40.130 darab volt.

### **Leányvállalatok összeolvadása**

A Társaság közvetett 100%-os tulajdonában álló leányvállalatai között az alábbi összeolvadás történt mérlegfordulónap után: Metrofinance Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2019. február 28-i hatállyal. Az összeolvadás célja a működési hatékonyság javítása volt.

## 11. Vállalatirányítási nyilatkozat

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

## 12. Felelősségvállaló nyilatkozat

A Társaság Igazgatósága e jelentését a Társaság a Nemzetközi Beszámolókészítési Standardok (IFRS) szerint összeállított, 2018. évre vonatkozó könyvvizsgált, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott, 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, 2019. március 22.

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

---

Doron Dymschiz  
Igazgatósági tag

---

Gay Dymschiz  
Igazgatósági tag

---

Máté Ferenc  
Igazgatósági tag

---

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