

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2021. JÚNIUS 30.

DUNA HOUSE GROUP

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	9
1.1	A vállalkozás bemutatása	9
1.2	A mérlegkészítés alapja	10
2.	Számviteli politika.....	12
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	12
2.1.1	A konszolidáció alapja	12
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	13
2.1.3	Árbevétel	13
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	14
2.1.5	Értékvesztés.....	15
2.1.6	Immateriális javak	15
2.1.7	Goodwill.....	16
2.1.8	Készletek.....	16
2.1.9	Követelések	16
2.1.10	Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek	16
2.1.11	Pénzügyi instrumentumok	16
2.1.12	Céltartalékok	19
2.1.13	Befektetési célú ingatlanok	19
2.1.14	Jövedelemadók.....	20
2.1.15	Lízing	21
2.1.16	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	21
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	21
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények.....	22
2.1.19	Osztalék	22
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye	22
2.1.21	Állami támogatások.....	22
2.1.22	Részvényjuttatások, opciós programok	22
2.1.23	Elkülönített pénzeszközök	22
2.1.24	Fordulónap utáni események.....	23
2.2	A számviteli politika változásai.....	23
2.2.1	A Csoport által alkalmazott, 2020. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok:	23
2.2.2	A következő, 2020. január 1-én hatályba lépő szabványok, illetve szabvány módosítások hatása nem jelentős a Csoportra:.....	23
2.2.3	Az alábbi szabványok, módosítások és értelmezések várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoportra, amikor alkalmazásra kerülnek:.....	23
2.3	Bizonytalansági tényezők	24
2.3.1	Goodwill értékvesztése	25
2.3.2	Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés.....	25
2.3.3	Speratív jutalékok.....	25
2.3.4	Befektetési célú ingatlanok	25
2.3.5	Értékcsökkenés.....	25
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások.....	26
2.4.1	A konszolidációba bevont leányvállalatok bemutatása	27

3.	Ingatlanok, gépek és berendezések	31
4.	Befektetési célú ingatlanok	32
5.	Immateriális javak	33
6.	Lízingek	34
7.	Goodwill.....	35
8.	Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	35
9.	Pénzügyi eszközök	36
10.	Halasztott adó követelések	36
11.	Készletek.....	37
12.	Vevőkövetelések.....	38
13.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	38
14.	Egyéb követelések	39
15.	Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	40
16.	Jegyzett tőke, tőketartalék és eredménytartalék	41
17.	Saját részvények	42
18.	Átváltási tartalék	43
19.	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	44
20.	Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	44
21.	Tartozások kötvénykibocsátásból	44
22.	Halasztott adó kötelezettségek.....	45
23.	Szállítói kötelezettségek	46
24.	Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	47
25.	Egyéb kötelezettségek.....	48
26.	Árbevétel	49
27.	Egyéb működési bevételek.....	51
28.	Saját termelésű készletek állományváltozása	51
29.	Anyagköltségek.....	52
30.	Eladott áruk és szolgáltatások	52
31.	Igénybevett szolgáltatások	53
32.	Személyi jellegű ráfordítások	53
33.	Egyéb működési ráfordítások	54
34.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	55
35.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	55
36.	Jövedelemadók.....	55
37.	Egyéb átfogó jövedelem	56
38.	Egy részvényre jutó eredmény	56
39.	Szegmensinformációk.....	57
40.	Kockázatkezelés.....	60
41.	Pénzügyi instrumentumok	64
42.	Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása	66
43.	Mérlegfordulónap utáni események.....	67
44.	Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek	67
45.	Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése	67

Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

ESZKÖZÖK	<i>Melléklet</i>	2021.06.30	2020.12.31
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	5	315 716	16 455
Eszközhasználati jog	6	201 791	267 132
Befektetési célú ingatlanok	4	1 837 200	1 868 721
Ingatlanok	3	411 322	424 103
Gépek és berendezések	3	25 343	316 122
Goodwill	7	1 683 715	1 701 769
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	8	98 338	427 667
Pénzügyi eszközök	9	102 338	72 706
Halasztott adókövetelések	10	228 906	174 248
Éven túli eszközök összesen		4 904 671	5 268 923
Forgóeszközök			
Készletek	11	7 545 575	7 118 850
Vevőkövetelések	12	1 251 690	887 556
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	426 709	120 484
Egyéb követelések	14	1 140 435	1 083 514
Tényleges jövedelemadó követelések		91 315	39 465
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	15	4 864 418	6 169 525
Elkülönített pénzeszköz	15	779 536	732 626
Forgóeszközök összesen		16 099 678	16 152 020
Eszközök összesen		21 004 348	21 420 943

Konzolidált mérleg

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

FORRÁSOK	<i>Melléklet</i>	2021.06.30	2020.12.31
Saját tőke			
Jegyzett tőke	16	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	17	(202 697)	(193 614)
Tőketartalék	16	1 528 085	1 526 164
Átváltási tartalék	18	40 563	54 123
Eredménytartalék	16	4 497 209	5 328 327
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		6 035 149	6 886 989
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	(78 264)	(70 615)
Saját tőke összesen:		5 956 885	6 816 374
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	20	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	22	199 289	186 162
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	21	7 025 492	6 944 849
Lízingkötelezettségek	6	129 059	159 889
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		7 353 840	7 290 900
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	20	4 805 867	4 729 908
Szállítói kötelezettségek	23	1 188 844	858 967
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	24	52 655	22 042
Egyéb kötelezettségek	25	1 507 168	1 563 368
Rövid lejáratú lízing kötelezettség	6	86 729	122 966
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		52 359	16 418
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		7 693 623	7 313 669
Kötelezettségek és saját tőke összesen		21 004 348	21 420 943

Konzolidált eredménykimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<i>Melléklet</i>	2021.01.01- 2021.06.30.	2020.01.01- 2020.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	26	5 911 155	4 351 268
Egyéb működési bevétel	27	216 664	60 519
Bevételek összesen		6 127 819	4 411 787
Saját termelésű készletek állományváltozása	28	(630 454)	(685 916)
Anyagköltségek	29	134 309	116 753
Eladott áruk és szolgáltatások	30	1 057 290	1 042 356
Igénybevett szolgáltatások	31	3 756 501	2 748 814
Személyi jellegű ráfordítások	32	403 448	378 555
Értékcsökkenés és amortizáció		80 007	53 214
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	6	63 933	66 110
Egyéb működési ráfordítások	33	462 120	102 897
Működési költségek		5 327 154	3 822 783
Működési eredmény		800 665	589 004
Pénzügyi bevételek	34	26 899	70 974
Pénzügyi ráfordítások	35	(183 649)	(56 881)
Tőke módszerrel értékelt részesedés	8	40 671	(24 168)
Adózás előtti eredmény		684 586	578 929
Jövedelemadók	36	124 913	109 126
Adózott eredmény		559 673	469 804
Egyéb átfogó jövedelem	37	30 573	32 251
Teljes átfogó jövedelem		590 246	502 055
Teljes átfogó jövedelemből			
Anyavállalatra jutó rész		597 894	508 157
Külső tulajdonosra jutó rész		(7 649)	(6 102)
Egy részvényre jutó eredmény (Ft)	38		
Alap		15,6	13,0
Hígított		15,6	13,0

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

Konzolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	<i>Melléklet</i>	Jegyzett tőke	Visszavásárolt saját részvény	Tőketartalék	Eredménytartalék	Átváltási tartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2019. december 31-én		171 989	(176 915)	1 499 705	4 045 277	70 762	5 610 817	(62 803)	5 548 015
Osztalék	16				(60 500)		(60 500)		(60 500)
Saját részvény vásárlás	17		(16 698)				(16 698)		(16 698)
MRP és vezetői részvényprogram	17			26 458			26 458		26 458
IFRS 9 értékvesztés 2018-as záró egyenleg korrekciója							0		0
Teljes átfogó jövedelem					1 343 550	(16 639)	1 326 911	(7 813)	1 319 099
Egyenleg 2020. december 31-én		171 989	(193 614)	1 526 164	5 328 327	54 123	6 886 988	(70 615)	6 816 373
Osztalék	16				(1 388 449)		(1 388 449)		(1 388 449)
Saját részvény vásárlás	17		(9 084)				(9 084)		(9 084)
MRP és vezetői részvényprogram	17			1 921			1 921		1 921
IFRS 9 értékvesztés 2018-as záró egyenleg korrekciója							0		0
Teljes átfogó jövedelem					557 332	(13 560)	543 771	(7 649)	536 123
Egyenleg 2021. június 30-án		171 989	(202 697)	1 528 085	4 497 210	40 562	6 035 149	(78 264)	5 956 885

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

Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2021.01.01- 2021.06.30	2020.01.01- 2020.06.30
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény		559 673	469 804
<i>Korrekciók:</i>			
Pénzügyi eredmény	34-35	156 750	(14 093)
Tárgyévi értékcsökkenés és használatijog eszköz értékcsökkenés		143 940	119 324
Halasztott adó	10	(41 530)	(1 338)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	27	(23 655)	(10 300)
Részvényprogram	17	1 921	9 685
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	8	(40 671)	24 168
Értékelési tartalék és ellenőrzésre nem jogosító részesedés változása		(21 209)	(26 519)
Adófizetési kötelezettség	36	129 713	106 558
<u>Működő tőke változásai</u>			
Készletek változása	11	(426 725)	(682 253)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	12-14	(727 658)	107 683
Aktív időbeli elhatárolások változása	14	(46 531)	(58 480)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	23-24	345 991	48 861
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	25	(260 344)	(82 505)
Passzív időbeli elhatárolások változása	25	90 854	147
Fizetett jövedelemadó		(68 568)	(166 043)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		(228 050)	(155 300)
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(76 309)	(46 643)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	3-5	55 776	83 000
Egyéb befektetett eszközök beszerzése		(29 633)	0
Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék		370 000	0
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)		0	(339 800)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		319 835	(303 443)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	20	75 959	1 173 811
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	16-17	(9 084)	(10 894)
Eszközhasználati jog és lízingkötelezettség változása	6	(29 423)	(48 263)
Osztalék fizetése	16	(1 358 237)	(38 640)
Kötvénykibocsátás	21	(1 000)	0
Kapott / (fizetett) kamat	34-35	(1 055)	(44 013)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(1 322 840)	1 032 001
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		(1 231 055)	573 259
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		6 169 525	1 627 726
Árfolyam különbözet pénzeszközökön		(74 052)	58 106
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	15	4 864 418	2 259 090

A 9-67. 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, 2020. január 7-én pedig a szintén lengyel Alex T. Great Sp- z o.o hitelközvetítő társaságot.

A Társaság székhelye 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.

A Társaság főbb tevékenységei:

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

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

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad 2021. június 30-án	Tulajdoni hányad 2020. december 31- én
Medasev Holding Kft.	39.68%	39.68%
Medasev Int. (Cyprus) Ltd.	38.04%	38.04%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	6.48%	6.69%
Munkavállalók	1.77%	1.72%
Visszavásárolt saját részvény	1.55%	1.48%
Külső befektetők	12.49%	12.39%
Összesen	100%	100%

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

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

1.2 A mérlegkészítés alapja

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

Az évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2021. szeptember 29-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

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

kimutatásokban szereplő közzétételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2021. június 30-áig kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

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

iii) Az értékelés alapja

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

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

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

2. Számviteli politika

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

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

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

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

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

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

2.1.3 Árbevétel

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

A pénzügyi intézmények az általuk fizetendő 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 partnereként némileg különbözőek az elszámolási elvek, de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlanon fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékot 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 jutalékot, és azok a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre. A kalkulációs modell a korábbi évek tapasztalati számai alapján megbecsüli az állomány elkopásának ütemét, és folyamatosan beülteti a tényleges adatokat a modellbe. A bevételek elszámolása az IFRS 15 (vevői szerződésekből származó bevételek) standarddal összhangban történik.

2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.5 Értékvesztés

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

2.1.6 Immateriális javak

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

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

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

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

2.1.7 Goodwill

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

2.1.8 Készletek

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

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

2.1.9 Követelések

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

2.1.10 Értékesítésre szánt eszközök és az azokhoz közvetlenül kapcsolódó kötelezettségek

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

2.1.11 Pénzügyi instrumentumok

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

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

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

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

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

A követő értékelés az adott pénzügyi instrumentum besorolásán alapszik.

Amortizált bekerülési értéken történő értékelés

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

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

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt adósságinstrumentumok

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

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

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt tőkebefektetések

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

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

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

Erdeménnyel szemben valós értéken értékelt

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

Valós értéken történő értékelés

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

A pénzügyi instrumentumok kivezetése

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

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

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

2.1.12 Céltartalékok

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

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

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

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

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

2.1.13 Befektetési célú ingatlanok

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

A befektetési célú 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 járulékáról szóló törvény által meghatározott adó- és járulékfizetési kötelezettségen alapul. A teljes jövedelemadófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz. A Társaság a látványsportra fizetett támogatás összegét is a társasági adó sorra sorolja be, mivel ezt tartalmában jövedelemadónak ítéli meg.

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

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

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

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

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

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

2.1.15 Lízing

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

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

2.1.16 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

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

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

2.1.17 Mérlegen kívüli tételek

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

2.1.18 Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények névértéke az IAS 1 standard előírásaival összhangban a saját tőkén belül külön soron 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 19. mellékletben található. Ezek a juttatási programok tőkeinstrumentumban teljesített részvényalapú kifizetésként kerülnek elszámolásra.

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

2.1.23 Elkülönített pénzeszközök

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

2.1.24 Fordulónap utáni események

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

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2021. június 30-án hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

2.2.1 A Csoport által alkalmazott, 2020. január 1-én kezdődő üzleti évben hatályba lépő új szabványok:

COVID-19 kapcsán kapott bérleti díj kedvezmények - IFRS 16 standard módosítása (kibocsátva: 2020. május 28-án, hatályos a 2020. június 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosítást). A Társaság él az IFRS 16 COVID-19 járvány kapcsán hozott módosítása által felkínált egyszerűsítéssel a bérleti kedvezmények lízingelt eszközökre gyakorolt hatásával kapcsolatban. A Társaság az egyszerűsítést minden olyan eszközre alkalmazza amely az IFRS 16.46B pontnak megfelel.

2.2.2 A következő, 2020. január 1-én hatályba lépő szabványok, illetve szabvány módosítások hatása nem jelentős a Csoportra:

A pénzügyi beszámolás fogalmi keretelveivel kapcsolatos hivatkozások módosítása (kibocsátva: 2018. március 29-én, hatályos a 2020. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

Az üzlet definíciója – IFRS 3 standard módosítása (kibocsátva 2018. október 22-én, hatályos a 2020. január 1-én kezdődő üzleti évtől megvalósuló akvizíciókra, az EU befogadta a módosításokat).

A lényegesség definíciója – IAS 1 és IAS 8 standardok módosítása (kibocsátva: 2018. október 31-én, hatályos a 2020. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

Kamatláb benchmark referenciareform - Az IFRS 9, az IAS 39 és az IFRS 7 standardok módosítása (kibocsátva: 2019. szeptember 26-án, hatályos a 2020. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

2.2.3 Az alábbi szabványok, módosítások és értelmezések várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoportra, amikor alkalmazásra kerülnek:

IFRS 17 Biztosítási szerződések (kibocsátva 2017 májusában, az EU még nem fogadta be az új standardot)

A rövid és hosszú távú kötelezettségek besorolása - Az IAS 1 standard módosítása (kibocsátva: 2020. január 23-án, hatályos a 2023. január 1-jén és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU még nem fogadta be a módosításokat).

A pénzügyi beszámolás fogalmi keretelveire vonatkozó hivatkozások - IFRS 3 (kibocsátva: 2020. május 14-én, hatályos a 2022. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat).

Szándékolt használat előtt értékesített eszközök - Az IAS 16 standard módosításai (kibocsátva: 2020. május 14-én, hatályos a 2022. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat)

Hátrányos szerződések - A szerződés teljesítésének költségei - Az IAS 37 standard módosításai (kibocsátva: 2020. május 14-én, hatályos a 2022. január 1-én és azt követően kezdődő üzleti évekre, az EU befogadta a módosításokat)

A 2018-2020-as IFRS szabványok éves fejlesztése az IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41-hez kapcsolódóan (kibocsátva 2020. május 14-én, az EU befogadta a módosításokat).

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

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

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

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

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

2.3.1 Goodwill értékvesztése

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

2.3.2 Behajthatatlan és kétes követelésekre elszámolt értékvesztés

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

2.3.3 Speratív jutalékok

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

2.3.4 Befektetési célú ingatlanok

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

2.3.5 Értékcsökkenés

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

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

Leányvállalatként

		2021. június 30.	2020. december 31.
	címe:		
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, Woloska 22 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, Woloska 22 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	02-675 Warszawa, Woloska 22 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, Woloska 22 Polska (Lengyelország)	90%	-
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
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

		2021. június 30.	2020. december 31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

A Társaság 2021. június 17-én megalapította a Primse.com SP. z o.o társaságot, amely ingatlanfejlesztők számára nyújt értékesítési szolgáltatást.

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 márkanévet, egységes arculatot, know-how-t és támogatást nyújt értékesítés, marketing, informatika és a működés egyéb területein.

2.4.1.2 REIF 2000 Kft.

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

2.4.1.3 Hitelcentrum Kft.

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

2.4.1.4 Duna House Biztosításközvetítő Kft.

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

2.4.1.5 DH Projekt Kft.

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

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

2.4.1.6 Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.

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

2.4.1.7 Energetikai Tanúsítvány Kft.

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

2.4.1.8 Superior Real Estate Kft.

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

2.4.1.9 Home Management Kft.

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

2.4.1.10 GDD Commercial Kft.

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

2.4.1.11 SMART Ingatlan Kft.

A cégcsoport ingatlanközvetítő SMART Ingatlan Franchise Hálózatának üzemeltetését végezte 2019. december 31-ig, a SMART hálózat Duna House-ba történő beolvadásáig. 2021. január 1-től rövid távú ingatlanbefektetési tevékenységet végez.

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 projekt sikeres zárását követően, 2020. évtől generálkivitelezői tevékenységet végez a Pusztakúti 12 Kft számára.

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

2.4.1.15 Akadémia Plusz 2.0 Kft.

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

2.4.1.16 Duna House Szolgáltatóközpont Kft.

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

2.4.1.17 Lengyelországi leányvállalatok

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

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

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

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

A Metrohouse Franchise S.A. 2021. június 17-én megalapította a Primse.com Sp. z o.o társaságot, amely ingatlanfejlesztők számára nyújt értékesítési szolgáltatást.

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

Ingatlanok, gépek és berendezések adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek, berendezések	Összesen
Bruttó érték			
2019. december 31-én	591 821	367 854	959 675
Konszolidációs kör bővülése			
Növekedés és átsorolás	0	115 864	115 864
Csökkenés és átsorolás	0	-44 377	-44 377
2020. december 31-én	591 821	439 342	1 031 163
Konszolidációs kör bővülése			
Növekedés és átsorolás	455	61 144	61 599
Csökkenés és átsorolás	0	-352 857	-352 857
2021. június 30-án	592 276	147 629	739 905
Halmazott értékcsökkenés			
2019. december 31-én	141 682	118 281	259 963
Konszolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	26 036	28 199	54 235
Csökkenés	0	-23 261	-23 261
2020. december 31-én	167 718	123 219	290 937
Konszolidációs kör bővülése	0	0	0
Éves leírás	13 236	22 075	35 311
Csökkenés	0	-23 008	-23 008
2021. június 30-án	180 954	122 287	303 241
Nettó könyv szerinti érték			
2019. december 31-én	450 139	249 573	699 712
2020. december 31-én	424 103	316 122	740 225
2021. június 30-án	411 322	25 343	436 665

A Cégcsoport a 2021. első félév során aktiválta új ingatlanközvetítői ERP rendszerét, ami következtében a gépek, berendezések c. soron nyilvántartott beruházások értéke 323,6 millió Ft-tal csökkent, az immateriális javak értéke pedig nőtt.

4. Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Összesen
2019. december 31-én	1 836 000
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	84 921
Valós érték változása	30 800
Csökkenés és átsorolás	-83 000
2020. december 31-én	1 868 721
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	0
Valós érték változása	23 655
Csökkenés és átsorolás	-55 176
2021. június 30-án	1 837 200
2019. december 31-én	1 836 000
2020. december 31-én	1 868 721
2021. június 30-án	1 837 200

2020-ban a Cégcsoport egy Budapest belvárosi ingatlant értékesített 83,0 millió Ft-ért és három lakóingatlant vásárolt összesen 84,9 millió Ft értékben. Az év során, részben a COVID-19 kapcsán visszaeső turizmus hatására lassuló árnövekedés jellemezte a budapesti ingatlanpiacot, a Csoport összesen 30,8 millió Ft felértékelődést ért el az ingatlanportfólión (2019. december 31-i portfólió érték 1,7%-a).

2021. első félévében összesen 23,7 millió Ft felértékelődést ért el az ingatlanportfólión a Cégcsoport, illetve értékesített egy Budapest 12. kerületi lakóingatlant 55,2 millió Ft értékben.

5. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2019. december 31-én	357 030
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	28 841
Csökkenés és átsorolás	-12 403
2020. december 31-én	373 468
Konzolidációs kör bővülése	0
Növekedés és átsorolás	360 614
Csökkenés és átsorolás	-15 975
2021. június 30-án	718 108
Halmazott értékcsökkenés	
2019. december 31-én	313 204
Konzolidációs kör bővülése	0
Éves leírás	43 534
Csökkenés	275
2020. december 31-én	357 013
Konzolidációs kör bővülése	0
Éves leírás	44 696
Csökkenés	681
2021. június 30-án	402 390
Nettó könyv szerinti érték	
2019. december 31-én	43 826
2020. december 31-én	16 455
2021. június 30-án	315 717

A Cégcsoport a 2021. első félév során aktiválta új ingatlanközvetítői ERP rendszerét, ami következtében a gépek, berendezések c. soron nyilvántartott beruházások értéke 323,6 millió Ft-tal csökkent, az immateriális javak értéke pedig nőtt.

6. Lízingek

	<u>2021.06.30</u>	<u>2020.12.31</u>
Eszközhasználati jog		
Ingatlanok	151 698	205 186
Gépek és berendezések	50 093	61 946
	201 791	267 132
Lízing kötelezettség		
1 éven belüli	86 729	122 966
1-5 év közötti	129 059	159 889
5 éven túli	0	0
	215 787	282 855
Eszközhasználati jog értékcsökkenés	-63 933	-139 256
Kamatráfordítás	-4 802	-13 455
	-68 735	-152 711
Igénybevett szolgáltatások	70 494	149 047
IFRS 16 eredményhatása	1 759	-3 663
IFRS 16 Lízing cash-flow-ra gyakorolt hatása	2021.06.30	2020.12.31
Adózás előtti eredmény	1 759	-3 663
Értékcsökkenés	63 933	139 256
Kamatköltség	-4 802	-13 455
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow	60 891	122 138
Lízingkötelezettség törlesztése	-70 494	-149 047
Fizetett kamat	4 802	13 455
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow	-65 693	-135 592

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

7. Goodwill

A társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020.december 31.</u>
Metrohouse Franchise S.A.	813 930	813 930
Gold Finance Sp. z o.o.	243 948	235 375
Alex TG Sp. z o.o.	298 972	298 972
Center Reality s.r.o.	167 601	167 601
Home Management Kft.	18 500	18 500
Duna House Franchise s.r.o.	10 421	10 421
Mérlegfordulónapi halmozott átváltási különbözet	130 344	156 970
Összesen	<u>1 683 715</u>	<u>1 701 769</u>

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

8. Társult és közös vállalkozásokban való befektetések

A társult és közös vezetőségű vállalkozásokban való befektetések értéke a MyCity Residential Development Kft. közös vezetőségű vállalkozásában, a Hunor utca 24. Kft.-ben fennálló 50%-os részesedés tőkemódszerrel konszolidációba bevont értékét mutatja. 2021. január 1. és 2021. június 30. között 329.329 eFt-tal csökkent a részesedés értéke, amely a Hunor utca 24. Kft. osztalékfizetés miatti nettó eszközérték-csökkenéséből keletkezett.

Dátum	Szöveg	Hunor u. 24. Kft.	Összesen
2020.01.01	Nyitóegyenleg	117 189	117 189
2020.03.31	Részesedés eredményből	-12 891	-12 891
2020.06.30	Részesedés eredményből	-11 278	-11 278
2020.09.30	Részesedés eredményből	269 135	269 135
2020.12.31	Részesedés eredményből	65 512	65 512
2020.12.31	Záróegyenleg	427 667	427 667
2021.01.01	Nyitóegyenleg	427 667	427 667
2021.03.31	Részesedés eredményből	-346 037	-346 037
2021.06.30	Részesedés eredményből	16 708	16 708
2021.06.30	Záróegyenleg	98 338	98 338

9. Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi eszközei a következők voltak:

Pénzügyi eszközök

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Kaució, óvadék	78 743	50 990
Opusse 138.000 kötvény	20 385	18 425
Egyéb tartósan adott kölcsön	3 210	3 291
Összesen	<u>102 338</u>	<u>72 706</u>

10. Halasztott adó követelések

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

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

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

Halasztott adó követelés	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Pénzforgalmi szemléletű adóztatás miatt	114 976	61 893
Veszteségelhatárolás	61 943	79 140
Vevőkövetelések értékvesztése	32 990	29 450
Konszolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	17 834	0
Ingatlanok, gépek, berendezések, befektetési célú ingatlanok és egyéb	1 163	1 215
Céltartalék	0	2 551
Összesen	<u>228 906</u>	<u>174 248</u>

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

Maximálisan felhasználható negatív adóalap összege (PLN)								
Felhasználás éve	Metrohouse Franchise S.A.	Metrohouse S.A.	Gold Finance Sp. z. o.o	Primse.com Sp. z o.o.	Összesen (PLN)	Összesen (eFt)	Megosztás évek között	
2021	100 545	-112 174	0	0	-11 628	-917	-1%	
2022	487 085	636 732	0	0	1 123 817	88 624	49%	
2023	653 811	39 880	0	0	693 691	54 704	31%	
2024	366 409	0	0	0	366 409	28 895	16%	
2025	64 579	0	0	34 497	99 076	7 813	4%	
2026	0	0	0	0	0	0	0%	
Összesen	1 672 429	564 439	0	34 497	2 271 365	179 120	100%	

11. Készletek

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Kivitelezés alatt álló ingatlanfejlesztési projektek	7 532 194	7 073 284
Továbbértékesítésre vásárolt ingatlan	0	33 280
Marketing eszközök	13 382	10 349
Közvetített szolgáltatások	0	1 937
Összesen	<u>7 545 575</u>	<u>7 118 850</u>

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

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

A készletek ráfordításként elszámolt összege 40.113 eFt volt 2021 első félévében, míg 19.232 eFt 2020. évben.

12. Vevőkövetelések

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Vevőkövetelések	1 473 704	1 137 883
Vevőkövetelések értékvesztése	-222 013	-250 327
Összesen	1 251 690	887 556

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Nyitó vevőkövetelések értékvesztése	250 328	264 910
Növekedés	29 411	64 743
Behajthatatlan követelés (kivezetés)	0	-43 758
Csökkenés	-57 724	-35 568
Tárgyévi vevőkövetelés értékvesztés változás	-28 314	-14 583
Záró vevőkövetelések értékvesztése	222 013	250 327

13. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Anyavállalat	0	0
A gazdálkodó egység felett közös ellenőrzést vagy jelentős befolyást gyakorló gazdálkodó egységek	0	0
Leányvállalatok	0	0
Társult vállalkozások	0	0
Kölcsönkövetelés Hunor utca 24. Kft.-től	4 161	67 538
Kapott osztalék Hunor utca 24. Kft.-től	370 000	0
Vevőkövetelés Hunor utca 24. Kft.	2 470	4 164
Pótbefizetés Hunor utca 24. Kft.-nek	48 650	48 650
Közös vállalkozások	425 281	120 352
A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői	0	0
Egyéb	1 428	132
Más kapcsolt felek	1 428	132
Összesen	426 709	120 484

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

14. Egyéb követelések

Egyéb követelések

	<u>2021. június 31.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Speratív jutalék	600 693	541 250
Adott előlegek	353 568	341 576
Egyéb követelés	39 703	18 088
Rövid lejáratú kölcsönök	38 795	39 065
Egyéb követelések (adó)	34 397	55 082
Óvadék	30 000	30 000
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	15 848	30 621
Ügyvédi letétbe fizetett bérleti díj	14 469	14 469
Kaució	7 557	8 266
Peres ügyek illetékkövetelése	2 155	3 707
Költségek aktív időbeli elhatárolása	2 071	210
Engedményezett követelések	1 180	1 180
Összesen	<u>1 140 435</u>	<u>1 083 514</u>

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

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.

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.

15. Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

	2021. június 30.	2020. december 31.
Bankszámlaegyenleg – korlátozás alá nem eső	4 860 369	6 165 563
Bankszámlaegyenleg – korlátozással érintett	779 536	732 626
Pénztárak	4 049	3 962
Összesen	5 643 954	6 902 151

Az összesített bankszámlaegyenlegen belül mintegy 779,5 millió Ft felhasználására a következő korlátozásokkal kerülhet csak sor.

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konszolidációba bevont társaság	Bankszámla-egyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	673.466 eFt	A Forest Hill lakópark finanszírozásával kapcsolatban a Takarékbank Zrt.-től felvett hitelek fedezetéül szolgáló fizetési biztosítékok, amelyek a lakóingatlanok értékesítéséből elkülönített és zárolt bankszámlára befolyt vevői foglalatokat, előlegeket, vételárakat jelentik és kizárólag nevezett hitelek előtörlesztésére ill. törlesztésére használhatók fel. Az előtörlesztés mindkét hitel esetében legkorábban a Takarékbank Zrt. erről szóló értesítését követő harmadik munkanapon lehetséges.
Impact Asset Management Zrt.	105.570 eFt	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie, amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Összesen:	779.536 eFt	

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

16. Jegyzett tőke, tőketartalék és eredménytartalék

A Társaság alaptőkéje 2021. június 30-án 171.989 eFt volt, amely 34.387.870 db, egyenként 5 Ft névértékű, dematerializált úton kibocsátott törzsrészcvényből, valamint 1.000 db egyenként 50 Ft névértékű osztalékelsőbbségi jogot biztosító dolgozói részvcényből állt.

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

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

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

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

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

A Társaság Igazgatósága 2021. április 17-én közgyűlési hatáskörben összesen 1.388.449 eFt osztalék kifizetéséről döntött, melyből a dolgozói részvcényekre jutó összeg 60.449 eFt, míg a törzsrészvcényekre jutó összeg 1.328.000 eFt..

Osztalék levezetése	2021.06.30	2020.12.31
Osztalék "A" sorozatú törzsrészvényre közgyűlési határozat alapján	-1,328,000	0
Osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényre közgyűlési határozat alapján	-60,449	-60,500
Elhatározott osztalék összesen	-1,388,449	-60,500
Levont SZJA	0	0
Elhatározott osztalék SZJA után	-1,388,449	-60,500
1. negyedév	-450,537	0
2. negyedév	-877,375	0
3. negyedév	-88	0
Kifizetett osztalék "A" sorozatú törzsrészvényekre	-1,328,000	0
1. negyedév	-15,125	-23,515
2. negyedév	-15,112	-15,125
3. negyedév	-15,112	-15,125
4. negyedév	-15,112	-15,125
Kifizetett osztalék "B" sorozatú dolgozói részvényekre	-60,462	-68,890
Ténylegesen fizetett osztalék összesen	-1,388,462	-68,890

A törzsrészvények után járó osztalék kifizetésére két részletben került sor. 2021. február 24-én összesen 450.537 eFt osztalékelőleget fizetett a Társaság, míg a fennmaradó összeget 877.375 eFt-ot 2021. június 15-én fizette ki. Az elsőbbségi osztalékjogot biztosító dolgozói részvényekre eső osztalék kifizetésére negyedévenként négy egyenlő részletben, első alkalommal 2021. június 30-án került sor.

17. Saját részvények

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

Vezetői opciós program

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

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

Munkavállalók 2019 program

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

keretein belül a Társaság összesen 49.450 darab 5 Ft névértékű törzsrészcévenyt adott át munkavállalói részére 2019. május – június hónapokban.

Munkavállalók 2020 program

A 2019. április 18-án tartott Közgyűlés jóváhagyta a Társaság Munkavállalók 2020 c. részvényjuttatási programját, melynek keretében a Csoport minden, 2019. április 1 óta alkalmazásban álló magyarországi munkavállalója 2019. évi átlagbérének megfelelő mértékű részvényjuttatásban részesül az eredményességi feltételek teljesülése esetén 2021-ben. A program keretein belül a Társaság összesen 40.306 darab 5 Ft névértékű törzsrészcévenyt adott át munkavállalói részére 2021. május hónap során.

Munkavállalók 2021 program

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

Munkavállalók 2022 program

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

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

Saját részvények száma (db)	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Időszak elején	507 830	455 240
Részvényvásárlás	59 905	52 590
Vezetői opciós MRP keretében átadott	-	-
Munkavállalói MRP keretében átadott	-40 306	-
Időszak végén	<u>527 429</u>	<u>507 830</u>

18. Átváltási tartalék

Az átváltási tartalék egyenlege (30.573 eFt) a Duna House Csoport külföldi leányvállalatainak konszolidációba történő bevonása révén az IAS 21 standard-dal összhangban kimutatott átváltási különbözet összegével egyezik meg.

19. Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

Ezen a mérlegsoron a csehországi Duna House Franchise s.r.o jegyzett tőkéjének 20%-át, a Duna House Hypotéky s.r.o 1%-át, illetve Primse.com Sp.zo.o 10%-át birtokló kisebbségi tulajdonosokra jutó saját tőke összegét jelentjük meg. Az egyenleg magában foglalja ezen csehországi cégek és lengyelországi cég működése kapcsán a kisebbségi tulajdonosokra jutó átváltási különbözet összegét is.

20. Hosszú és rövid lejáratú hitelek, kölcsönök

Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Pusztakúti út 12. Kft. (Takarékbank)	4 805 867	4 729 908
Összesen	4 805 867	4 729 908

Pusztakúti 12. Kft.: Takarékbank

A Pusztakúti 12. Kft. 2017. július 19-én a Forest Hill lakópark aktuális ütemének kivitelezésével összefüggésben éven túli kölcsönszerződést kötött a Takarékbank Zrt.-vel mindösszesen 4.000.000 eFt értékben, melyet több alkalommal 5.420.000 eFt-ra emeltek a felek. A hitelkeretből lehívott összegek törlesztése szerződés szerint egyösszegben a futamidő végén, 2021. január 31-én esedékes, ugyanakkor a COVID-19 járvány kapcsán hozott, többször meghosszabbított hitelmoratórium hatálya alá esik, így a törlesztés várhatóan 2022. júliusban lesz esedékes.

A Takarékbank hitel törlesztési terve a következő:

	Törlesztési terv
2022. év	4.805.867
Összesen	4.805.867

21. Tartozások kötvénykibocsátásból

	2021. június 30.	2020. december 31.
Kötvénykibocsátás	6.889.368	6.889.368
Tőkésített kamat (effektív kamatláb módszerrel)	137.124	55.481
Tartozások kötvénykibocsátásból	7.025.492	6.944.849

A Társaság 2020. szeptember 2. napján „Duna House NKP Kötvény 2030/I” elnevezéssel összesen 6,6 milliárd Ft össznévértékben kötvényt bocsátott ki. A kötvények átlagos kibocsátási értéke a

névérték 104,6955%-a. A kötvények kamatozása fix, a kupon mértéke 3%, a futamidő 10 év. A kibocsátás során kialakult átlaghozam 2.3477% volt, a kibocsátás teljes bevétele 6.9 milliárd Ft. A kibocsátásból a Társaság refinanszírozza a nem projektfinanszírozás célú hiteleit, valamint további akvizíciókat tervez. A Társaság 2020. szeptember 15-én előtörlesztette leányvállalata, az Alex T. Great Sp. z. o.o bankhitelét, valamint 2020. október 2-i előtörlesztés céljából óvadéki számlára helyezte a Raiffeisen Bank Zrt. felé fennálló tőke- és kamattartozás teljes összegét.

A Társaság tárgyévben a kibocsátott kötvényekre 20.534 e Ft értékben aktivált hitelfelvételi költségeket (jogi, szervezői és forgalmazói díjak).

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

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

22. Halasztott adó kötelezettségek

	2021. június 30.	2020. december 31.
Tárgyi eszközök, befektetési célú ingatlanok értékelésének különbözete miatt	168 915	152 732
Speratív jutalék elszámolása miatt	54 062	48 713
Vevőkövetelések értékvesztése miatt	365	983
Veszteségelhatárolás	(24 053)	(31 588)
Konszolidációs kiszűrések és könyvelések miatt	0	15 323
Összesen	199 289	186 162

A halasztott adókövetelések és adókötelezettségek leányvállalati szinten nettósításra kerülnek. 54.062 eFt-ot tesz ki a pénzügyi termékközvetítés szegmensben realizált fenntartási jutalék elszámolásának magyar és nemzetközi számviteli közötti különbözőségére visszavezethető halasztott adókötelezettség 2021. június 30-án.

23. Szállítói kötelezettségek

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Szállítók	1 188 844	858 967
Összesen	<u>1 188 844</u>	<u>858 967</u>

A szállítói kötelezettségállomány összesen 329,9 millió Ft-tal növekedett az időszak során, elsősorban a hitelközvetítői tevékenység volumenének és a kifizetésre váró jutalékok emelkedése következtében.

24. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

	2021. június 30.	2020. december 31.
Anyavállalat	0	0
Medasev Holding Kft.	0	0
Medasev Int. (Cyprus) Ltd	0	0
A gazdálkodó egység felett közös ellenőrzést vagy jelentős befolyást gyakorló gazdálkodó egységek	0	0
Leányvállalatok	0	0
Társult vállalkozások	0	0
Közös vállalkozások	0	0
Dolgozói osztalék előírás	45 758	15 125
A gazdálkodó egységnek és anyavállalatának kulcspozícióban lévő vezetői	45 758	15 125
Részvénytulajdonosi osztalék előírás	0	0
Bitkover Kft.	6 897	6 917
Egyéb	0	0
Más kapcsolt felek	6 897	6 917
Összesen	52 655	22 042

A kapcsolt kötelezettségek egyenlege meghatározóan törzsrészesek és dolgozói részvény tulajdonosok felé fennálló osztaléktartozás. A jóváhagyott osztalékokat a 16. fejezet mutatja be.

A Társaság csehországi leányvállalata összesen 4.544 eFt kölcsön és 2.353 eFt kamattartozással rendelkezik a Bitkover Kft. felé amely a Duna House Franchise s.r.o 20%-os üzletrészesnek tulajdonosa.

25. Egyéb kötelezettségek

Az egyéb kötelezettségek értéke a következőket tartalmazza:

Egyéb kötelezettségek

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok	546 522	769 106
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	430 808	381 210
Adókötelezettség	166 146	89 091
Lakástulajdonosok elszámolási számla	156 035	151 864
Bérlők elszámolási számlája	82 848	76 441
Költségek passzív időbeli elhatárolása	49 931	8 675
Jövedelemtartozás	33 648	49 758
Kapott támogatások	25 273	25 737
Egyéb	12 659	5 181
Kapott kauciók	3 300	6 305
Összesen	<u>1 507 169</u>	<u>1 563 368</u>

A vevőktől kapott előlegek, foglalók, ajánlati biztosítékok meghatározóan a MyCity projektcégekben folyamatban lévő ingatlanfejlesztési projektekkel összefüggésben vevőktől kapott letétekből és előlegekből állnak.

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

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

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

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

A Csoport 2020-ban összesen 25,7 millió Ft feltételhez kötött támogatást kapott a Lengyel Fejlesztési Alaptól a COVID-19 járvány következtében. A támogatás összegének 25-50%-a visszafizetendő 2021. júliusában a fenntartott átlagos állományi létszámtól függően.

26. Árbevétel

Értékesítés nettó árbevétele	2021.06.30	2020.06.30
Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele	3 919 957	2 978 479
Ingatlanközvetítés árbevétele	955 861	551 179
Franchise díjak	707 993	494 423
Ingatlankezelés bevétele	73 771	89 346
Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.)	56 020	47 026
Ingatlan értékesítés bevétele	36 000	0
Alapkezelői díj bevétel és sikerdíj	34 892	52 512
Bérleti díj bevétele	24 397	45 242
Biztosításközvetítés bevétele	23 455	23 244
Oktatások, képzések bevétele	17 405	14 835
Értékbecslés árbevétele	16 611	12 867
Energetikai tanúsítvány készítés bevétele	12 690	11 669
Értékesítés támogatás bevétele	11 308	0
Egyéb bevétel (kártérítések, kötbérek, stb.)	8 243	13 908
Marketing bevétel bankoktól	6 600	3 333
Értékesítés egyéb bevétele	5 953	0
Központi szolgáltatások bevétele	0	12 000
Befektetési jegy értékesítés bevétele	0	37
Üzemeltetési díj árbevétele	0	1 167
Összesen	5 911 155	4 351 268

Az összehasonlító időszakhoz képest a legnagyobb változást a COVID-19 járvány ingatlan-, és hitelpiacot érintő negatív hatásainak múlása és a volumenek járvány előtti szinteket is meghaladó mértékű növekedése jelentette. Hitel- és lakástakarékpénztár termékek közvetítésének bevétele 32%-kal, ingatlanközvetítés árbevétele 73%-kal, a franchise díjak pedig 43%-kal ugrottak meg.

Hitel- és takarékpénztári termékek közvetítéséből származó bevétel

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

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

A franchise díjak a következő díjtípusokat foglalják magukban:

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

Marketingdíj bevétele:

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

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

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

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

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

Továbbszámlázások (bérleti díj, rezsi, stb.): A franchise partnerek és a leányvállalatok részére a DH által központilag beszerezett 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.

Ingatlanértékesítés 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.

27. Egyéb működési bevételek

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Elévült kötelezettségek	959	4 643
Követelések értékvesztésének visszairása	50 560	15 330
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	23 655	10 300
Kötbér-bevételek, peres ügyekből befolyt bevételek	136 757	11 118
Egyéb	1 812	2 823
Postpaid értékesítési bevétel	93	470
Iparűzési adó helyesbítés	80	14 283
Kapott támogatások	0	411
Tárgyi eszköz értékesítés eredménye	0	942
Káresemény	0	200
Összesen	<u>216 664</u>	<u>60 519</u>

A Cégcsoport a kötbér bevételek között mutat ki a Forest Hill projekt korábbi, csődeljárás alá került generálkivitelezőjétől lehívott 125.662 eFt jótállási garanciát.

A befektetési célú ingatlanportfolió felértékelődésén realizált nyereség 23.655 eFt-ot tett ki a megelőző évi 10.300 eFt -tal szemben. A Csoport által befektetési céllal tulajdonolt ingatlanok értékének növekedése a COVID-19 hatására 2020. évben lelassult, majd az emelkedő infláció és a korlátozó intézkedések vége hatására újfent felerősödött.

28. Saját termelésű készletek állományváltozása

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Pusztakúti 12. Kft.	-657 244	-728 312
Reviczky 6-10. Kft.	26 790	42 396
Összesen	<u>-630 454</u>	<u>-685 916</u>

A Társaság ingatlanfejlesztési projektjei esetében készletre aktiválja a kivitelezési költséget és a projektek finanszírozása kapcsán harmadik feleknek fizetett kamatok egy részét. 2021. első félévében a fejlesztési projektek kapcsán összesen felmerült 18.353 eFt harmadik feleknek fizetett kamatból 17.794 eFt kamatot aktivált a társaság (96,95%-os aktiválási ráta).

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

29. Anyagköltségek

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30</u>
Kivitelezés felhasznált anyagköltsége	97 295	90 043
Közműdíjak	29 834	21 548
Üzemanyag	3 156	1 425
Karbantartási költségek	2 056	1 628
Nyomtatvány, irodaszer	1 968	2 108
Összesen	<u>134 309</u>	<u>116 753</u>

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

30. Eladott áruk és szolgáltatások

	<u>2021.06.30</u>	<u>2020.06.30</u>
Pénzügyi termék közvetítés költsége	518 550	426 743
Alvállalkozói teljesítmények	396 681	516 427
Egyéb továbbszámlázás (pl. értékesítés támogatás, rezsi, marketing)	70 916	40 936
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	62 111	49 775
Értékbecslői díjak	8 843	8 120
Energetikai tanúsítvány díjak	189	311
Ingtalanértékesítés közvetlen költsége	0	0
Befektetési jegy értékesítésének költsége	0	44
Összesen	<u>1 057 290</u>	<u>1 042 356</u>

31. Igénybevett szolgáltatások

	<u>2021.06.30</u>	<u>2020.06.30</u>
Pénzügyi termékközvetítés közvetlen költsége	2 490 085	1 812 153
Ingatlanközvetítés közvetlen költsége	457 265	246 105
Egyéb szakmai szolgáltatások (IT fejl, ért. támogatás, marketing, stb.)	263 095	212 623
Szakmai szolgáltatási díjak	159 629	98 285
Egyéb igénybevett szolgáltatások (biztosítás, oktatás, posta, fénymásolás, takarítás stb.)	106 060	95 599
Hirdetés-, reklám	90 658	66 775
Bérleti díj, közös költség	63 074	68 432
IT üzemeltetés költsége	28 267	24 396
Ügyvédi díjak	18 470	37 610
Telefon-, kommunikációs költségek	17 617	18 801
MyCity műszaki tanácsadás, ellenőrzés	14 597	9 223
Duna House Magyar Lakásingatlan Alap forgalmazási költség	12 049	17 067
Tőzsdei jelenlét költségei (BÉT, KELER)	11 254	6 181
Bankköltség	9 885	11 002
MyCity tervezési és építészeti költségek	8 550	20 795
Energiatanúsítvány közvetlen költsége	3 787	3 621
Értékbecslés közvetlen költsége	2 159	147
Összesen	<u>3 756 501</u>	<u>2 748 814</u>

Az igénybe vett szolgáltatások összege az idei év első hat hónapjában 37%-kal emelkedett. A növekedés elsődleges oka az ingatlan-, és hitelközvetítési bevételek jelentős bővülése amellyel párhuzamosan a közvetlen költségek is emelkedtek. Emellett a Cégcsoport által a COVID-19 következtében 2020. második negyedévében végrehajtott ideiglenes költségcsökkentések 2021. évben már nem érvényesültek.

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

32. Személyi jellegű ráfordítások

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Béreköltség	322 360	285 284
Járulékok	29 120	30 313
Egyéb személyi jellegű juttatások	51 967	62 959
Összesen	<u>403 448</u>	<u>378 555</u>

Átlagos statisztikai létszám	145	146
------------------------------	-----	-----

Az átlagos statisztikai létszám összehasonlító időszakhoz képesti 146-ról 145 főre mérséklődött. A Csoport lengyelországi leányvállalataiba dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 62-ről 59-re csökkent. A magyarországi leányvállalatok munkavállalóinak létszáma 83-ról 85 főre emelkedett. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2021. első felében. A személyi jellegű ráfordítások 403.448 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányvállalatok 159.612 eFt-tal részesednek.

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

33. Egyéb működési ráfordítások

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Behajthatatlan követelések leírása	212 293	13 438
Bánatpénz	158 557	14 309
Különféle ráfordításként elszámolt nem nyereségadók	47 252	27 832
Követelések értékvesztése	29 671	28 367
Egyéb	11 316	4 255
Peres ügyekkel kapcsolatos ráfordítás	2 488	10 009
Kötbér, késedelmi kamat	343	253
Bírságok	200	207
Hiányzó készlet	0	4 018
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	0	208
Összesen	<u>462 120</u>	<u>102 897</u>

Az egyéb működési ráfordítások összegét két jelentős tétel növelte az összehasonlító időszakhoz képest: i) a Cégcsoport összesen 189,1 millió Ft követelést írt le a Pusztakúti 12 Kft. által vezetett Forest Hill projekt korábbi generálkivitelezőjével szemben fennálló követeléséből; ii) A Pusztakúti 12 Kft. által 2021. során végrehajtott általános áremelés következtében az előszerződéssel rendelkező vevők egy része élt a lehetőséggel, hogy a foglaló kétszeresét visszakapva eláll a szerződéstől, amely esetekre összesen 158,6 millió Ft bánatpénzt fizetett ki a Cégcsoport. Az így visszaadott lakások a megemelt árhoz képest magasabb áron értékesíthetők a piacon.

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

34. Pénzügyi műveletek bevételei

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Árfolyamnyereség	16 831	59 776
Kapott kamatok	10 068	11 198
Összesen	<u>26 899</u>	<u>70 974</u>

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

35. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Fizetett kamatok	11 123	53 062
Kötvény kamat	81 643	0
Árfolyamveszteség	90 884	3 819
Összesen	<u>183 649</u>	<u>56 881</u>

A Csoport 90,9 millió Ft árfolyamveszteséget könyvelt el deviza tételeken, valamint a kötvénykibocsátás következtében jelentősen megnövekedett a Csoport kamatköltsége. Az árfolyamveszteségek elsősorban azzal vannak összefüggésben hogy a Cégcsoport 2020. évben elkezdte felépíteni az Euro tartalékait egy következő nemzetközi akvizícióra készülve.

36. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Tényleges jövedelemadó - társasági adó	95 374	65 133
Tényleges jövedelemadó - iparűzési adó	29 899	34 898
Tényleges jövedelemadó - innovációs járulék	4 440	6 527
Halasztott adó	-4 800	2 567
Összesen	<u>124 913</u>	<u>109 126</u>

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

A konszolidált eredménykimutatásban kimutatott jövedelemadók összevezetése:

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Adózás előtti eredmény	684 586	578 929
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség	61 613	52 104
Iparűzési adó	29 899	34 898
Innovációs járulék	4 440	6 527
Állandó különbségek	28 961	15 597
Összesen	<u>124 913</u>	<u>109 126</u>

37. Egyéb átfogó jövedelem

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

Egyéb átfogó jövedelem	2021. június 30.	2020. június 30.
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	30 573	32 251

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. A Társaság részvényeinek felaprózása (tizedelése) 2020. augusztus 5-i értéknappal történt meg. Jelen féléves beszámoló időszakának átlagos részvénytárolásába az új részvénytárolás került figyelembevételre az IAS 33 rendelkezéseivel összhangban.

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	559 673	469 804
Elsőbbségi részvényeseknek kiosztható osztalék	-29 849	-28 945
Törzsrészvényeseknek kiosztható adózás utáni eredmény (eFt)	<u>529 824</u>	<u>440 858</u>
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (alap, ezer db)	33 874	33 951
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (hígított, ezer db)	33 942	33 956
Egy részvényre jutó eredmény (alap) (Ft)	<u>15,6</u>	<u>13,0</u>
Egy részvényre jutó eredmény (hígított) (Ft)	<u>15,6</u>	<u>13,0</u>

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 összeállításakor.

A DH tevékenységei mentén hat szegmenst lehet elkülöníteni:

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

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2021. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2021. június 30. (2021. január 1. - 2021. június 30.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	308 611	22	6 314	0	46	724	315 717
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 837 200	0	1 837 200
Ingatlanok	0	604	16 018	1 981	392 482	237	411 322
Gépek és berendezések	7 017	1 969	8 141	1 079	11 070	-3 934	25 343
Vevőkövetelések	289 071	871 646	57 821	27 455	5 547	151	1 251 690
Készletek	10 538	0	150	15	7 532 822	2 050	7 545 575
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1 743 117	1 777 890	500 267	551 594	2 377 974	2 666 659	9 617 501
Eszközök összesen	2 358 354	2 652 131	588 711	582 124	12 157 141	2 665 888	21 004 348
Szállítók	-205 160	1 100 559	65 738	7 001	215 991	4 716	1 188 844
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	1 875 966	719 119	986 124	429 257	10 181 621	-333 469	13 858 618
Kötelezettségek összesen	1 670 806	1 819 678	1 051 862	436 258	10 397 612	-328 753	15 047 463
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	783 705	3 943 412	959 641	149 003	75 294	99	5 911 155
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	115 005	0	36 136	57	34 221	-185 419	0
Értékesítés nettó árbevétele	898 710	3 943 412	995 777	149 060	109 515	-185 319	5 911 155
Közvetlen költségek	-61 083	-3 022 144	-635 875	-41 451	-67 935	37 924	-3 790 564
Bruttó fedezet	837 627	921 268	359 902	107 609	41 580	-147 396	2 120 591
Értécsökkenés és amortizáció	-79 232	-4 586	-36 674	-2 293	-14 467	-6 688	-143 940
Közvetett működési költségek	-516 657	-347 029	-240 424	-76 136	-139 569	143 828	-1 175 986
EBITDA	320 971	574 239	119 479	31 473	-97 989	-3 567	944 605
Működési eredmény (EBIT)	241 738	569 653	82 805	29 180	-112 456	-10 255	800 665

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.
2021. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2020. június 30. (2020. január 1. - 2020. június 30.)	Franchise	Pénzügyi termékek közvetítése	Saját iroda üzemeltetés	Kapcsolódó szolgáltatások értékesítése	Ingatlan befektetések	Egyéb és kiszűrések	Konzolidált
Immateriális javak	22 977	45	631	30	54	1 072	24 807
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0	0	1 763 300	0	1 763 300
Ingatlanok	0	647	21 511	2 015	412 482	264	436 919
Gépek és berendezések	257 227	688	4 374	1 328	13 739	-2 116	275 241
Vevőkövetelések	203 833	515 906	22 601	17 598	10 686	-12	770 611
Készletek	8 222	0	150	15	6 181 033	1 231	6 190 651
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1 966 264	1 531 929	422 232	606 254	1 675 571	585 678	6 787 928
Eszközök összesen	2 458 522	2 049 214	471 498	627 239	10 056 866	586 118	16 249 458
Szállítók	-213 105	728 498	43 389	13 178	186 809	7 327	766 096
Egyéb szegmenshez nem allokálható kötelezettségek	2 230 676	645 666	913 345	439 550	8 164 700	-2 857 639	9 536 298
Kötelezettségek összesen	2 017 571	1 374 164	956 734	452 728	8 351 509	-2 850 311	10 302 394
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	565 466	3 001 800	530 157	179 526	74 289	30	4 351 268
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	80 116	0	28 608	266	31 976	-140 967	0
Értékesítés nettó árbevétele	645 583	3 001 800	558 765	179 792	106 265	-140 937	4 351 268
Közvetlen költségek	-50 863	-2 246 675	-351 969	-47 541	-23 476	17 323	-2 703 200
Bruttó fedezet	594 720	755 126	206 796	132 251	82 789	-123 614	1 648 068
Értécsökkenés és amortizáció	-54 077	-3 305	-35 081	-5 164	-13 893	-7 804	-119 324
Közvetett működési költségek	-438 992	-292 565	-185 995	-73 344	-31 179	82 334	-939 739
EBITDA	155 728	462 561	20 802	58 907	51 610	-41 279	708 329
Működési eredmény (EBIT)	101 651	459 255	-14 280	53 744	37 717	-49 083	589 004

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 tőkemenedzsmentjét. 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). E tőkeelemekkel kapcsolatban a kiegészítő melléklet 16-17. és 20-21. pontjai adnak részletes tájékoztatást.

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

A Társaság tőkekockázata 2021 első félévében sem jelentős.

Hitelezési kockázat

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

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2021. június 30. és 2020. december 31-én.

Hitelezési kockázat	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. december 31.</u>
Vevőkövetelések	1 251 690	887 556
Egyéb követelések	1 140 436	1 083 514
Pénzügyi eszközök	102 338	72 706
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	4 864 418	6 169 525
Összesen	<u>7 358 882</u>	<u>8 213 301</u>
Biztosíték összegei	<u>779 536</u>	<u>732 626</u>
Pusztakúti 12. kft.	673 466	622 587
Impact Asset Management Zrt.	105 570	109 539
Duna House Holding Nyrt.	0	0
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

A pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek között mintegy 780 millió Ft a Forest Hill projekthitel, valamint az alapkezelői és oktatási tevékenység végzéséhez szükséges alaptőke biztosítékául szolgál és csak bizonyos korlátozásokkal hozzáférhető a Csoport számára. Ezeket a korlátozásokat a pénzeszközöket és pénzeszköz-egyenértékeseket részletező jegyzetben mutattuk be.

Likviditási kockázat

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

pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló csoportfinanszírozást tesz lehetővé.

A Társaság a 20. Hosszú és rövid lejáratú hitelek és 21. Tartozások kötvénykibocsátásból c. pontokban mutatja be részletesen hitel és kölcsön-jellegű kötelezettségeinek lejárat szerkezetét.

Piaci kockázat

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

Ingyatlanfejlesztői kockázatok

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

Érzékenységi elemzés

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

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

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2021.01.01	2020.01.01
	2021.06.30	2020.06.30
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	689 956	619 056
Nettó kamatbevétel	-10 068	-11 198
Adózás előtti eredmény (adott és kapott kamatok nélkül)	679 888	607 858
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	689 956	619 056
Nettó kamatbevétel	-10 169	-11 310
Adózás előtti eredmény	679 787	607 746
Adózás előtti eredmény változása	-101	-112
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,015%	-0,018%
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	689 956	619 056
Nettó kamatbevétel	-10 571	-11 758
Adózás előtti eredmény	679 384	607 298
Adózás előtti eredmény változása	-503	-560
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,074%	-0,092%
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	689 956	619 056
Nettó kamatbevétel	-11 075	-12 318
Adózás előtti eredmény	678 881	606 738
Adózás előtti eredmény változása	-1 007	-1 120
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,148%	-0,185%
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	689 956	619 056
Nettó kamatbevétel	-9 967	-11 086
Adózás előtti eredmény	679 989	607 970
Adózás előtti eredmény változása	101	112
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,015%	0,018%
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	689 956	619 056
Nettó kamatbevétel	-9 565	-10 638
Adózás előtti eredmény	680 391	608 418
Adózás előtti eredmény változása	503	560
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,074%	0,092%
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	689 956	619 056
Nettó kamatbevétel	-9 061	-10 078
Adózás előtti eredmény	680 895	608 977
Adózás előtti eredmény változása	1 007	1 120
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,148%	0,184%

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.

2021. június 30.	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	102 338	102 338
Vevőkövetelések	1 251 690	1 251 690
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	5 643 954	5 643 954
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	7 025 492	7 025 492
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	4 805 867	4 805 867
Lízingkötelezettségek	215 787	215 787
Szállítói kötelezettségek	1 188 844	1 188 844

2020. december 31.	<u>Könyv szerinti érték</u>	<u>Valós érték</u>
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott eszközök</i>		
Pénzügyi eszközök	72 706	72 706
Vevőkövetelések	887 556	887 556
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	6 902 151	6 902 151
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Kötelezettségek kötvénykibocsátásból	6 944 849	6 944 849
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	4 729 908	4 729 908
Lízingkötelezettségek	282 855	282 855
Szállítói kötelezettségek	858 967	789 872
Pénzügyi műveletek bevételei bontás		
	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Kapott kamatok	10 068	9 047
Cashpool kamat	5 435	6 454
Adott kölcsön után kapott kamat	291	1 881
Bankkamat bevétel	3 753	44
Értékpapír kamatbevétel	554	581
Magánszemélynek nyújtott kölcsön kamata	35	87
Árfolyamnyereség	16 831	61 927
Értékpapír árfolyamnyereség	2 748	-2 041
Árfolyamnyereség	14 083	63 968
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatbevétel	0	0
Összesen	26 899	70 974

Pénzügyi műveletek ráfordításai

	<u>2021. június 30.</u>	<u>2020. június 30.</u>
Fizetett kamatok	87 965	47 865
Kapott kölcsön után fizetett kamat	951	13 073
Cashpool kamat	5 334	5 652
Bankkamat ráfordítás	0	39
Kötvénykamat	81 643	0
Bankhitel után fizetett kamat	36	29 101
Árfolyamveszteség	90 883	3 821
Értékpapír árfolyamveszteség	0	0
Árfolyamveszteség	90 883	3 821
Effektív kamatlábmódszer használatával számított kamatráfordítás	4 802	5 194
Összesen	183 649	56 881

42. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

2021. első félévében az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai összesen 48.668 eFt javadalmazásban részesültek. (2020. első félévben: 43.539 eFt). Ezen összegek tartalmazzák az igazgatósági tagok birtokában lévő osztalékelsőbbbségi jogot biztosító dolgozói részvények után részükre kifizetett osztalékbevételt és MRP program keretében ténylegesen megkapott részvényjuttatást is.

Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása

	<u>2021.06.30</u>	<u>2020.06.30</u>
Igazgatósági tagok	45 968	40 839
Rövid távú munkavállalói juttatások (bérjövedelem)	23 593	14 410
Rövid távú munkavállalói juttatások (elsőbbbségi osztalék)	22 376	26 430
Részvényalapú kifizetések	0	0
Felügyelőbizottsági tagok	2 700	2 700
Rövid távú munkavállalói juttatások (tiszteletdíj)	2 700	2 700
Összesen	48 668	43 539

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 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben meghozott döntése alapján 2021. június 30 és 2021 szeptember 30. között összesen 11.594 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2021. szeptember 30-án 539.023 darab volt.

44. Számviteli törvény által előírt egyéb közzétételi kötelezettségek

A Csoport IFRS szerinti konszolidált féléves beszámolója könyvvizsgálatra nem kötelezett.

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

A beszámoló aláírására jogosultak Gay Dymshiz igazgatóság elnöke (1125 Budapest, Mátyás király út 52.), Doron Dymshiz igazgatósági tag (2096 Üröm, Rókahegyi út 48.), Máté Ferenc igazgatósági tag (1121 Budapest, Denevér út 70.) és Schilling Dániel igazgatósági tag (1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 38.).

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

45. Felelősségvállaló nyilatkozat és a pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

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

Jelen összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokat a Társaság anyavállalatának igazgatósága 2021. szeptember 29-én tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

Budapest, 2021. szeptember 30.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

Gay Dymschiz
Igazgatóság Elnöke

Doron Dymschiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.

ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÜZLETI JELENTÉSE

A CSOPORT 2021. ELSŐ FÉLÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

1. A Csoport bemutatása

A Duna House Holding Nyrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2003-ban alakult, fő tevékenysége ingatlan-, és hitelközvetítés. A szolgáltatói szektorban – elsősorban az ingatlan és a pénzügyi termékek közvetítési területein – Magyarországon hosszú évek óta vezetői pozíciót tölt be. A cégcsoport zászlóshajója az országos ingatlanközvetítő franchise hálózat, amely 2003-ban kezdte működését, mára 165 ponton, több mint 1400 fős csapattal áll ügyfelei rendelkezésére. 2016. áprilisában került lezárásra az a tranzakció, amelynek során a legnagyobb lengyel ingatlanközvetítő hálózat, a Metrohouse 100%-a a magyarországi Duna House Csoport tulajdonába került. A vásárlás időpontjában a lengyel hálózat 80 irodával és 600 értékesítővel működött, melyet a továbbiakban a Cégcsoport fejleszteni kíván. A Metrohouse Duna House Csoportba való konszolidálására 2016. április 1-jei dátummal került sor. A Társaság 2016. szeptember 2-án 80%-os tulajdont szerzett a csehországi Duna House Franchise s.r.o-ban és rajta keresztül annak két leányvállalatában, a Center Reality s.r.o-ban és a Duna House Hypotéka s.r.o-ban, majd 2018. november 6-án megvásárolta a lengyel Gold Finance Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot, 2020. január 7-én pedig a szintén lengyel Alex T. Great Sp. z.o.o hitelközvetítő társaságot. Az akvizíciót követően a működési hatékonyság fokozása érdekében az Alex T. Great Sp. z. o.o beolvadt a Gold Finance Sp. z. o.o-ba 2020. május 4-i hatállyal. 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

	címe:	2021 június 30.	2020 december 31.
Duna House Biztosításközvetítő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Hitelcentrum Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
DH Projekt Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Franchise Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Energetikai Tanúsítvány Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Superior Real Estate Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Management Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
REIF 2000 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
GDD Commercial Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
SMART Ingatlan Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Impact Alapkezelő Zrt.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Home Line Center Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Akadémia Plusz 2.0 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Duna House Szolgáltatóközpont Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Metrohouse Franchise S.A.	02-675 Warszawa, Woloska 22 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Metrohouse S.A.	02-675 Warszawa, Woloska 22 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Gold Finance Sp. z. o.o	02-675 Warszawa, Woloska 22 Polska (Lengyelország)	100%	100%
Primse.com Sp. z o.o.	02-675 Warszawa, Woloska 22 Polska (Lengyelország)	90%	-
MyCity Residential Development Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Pusztakúti 12. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
Reviczky 6-10. Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	100%	100%
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

		2021. június 30.	2020. december 31.
Hunor utca 24 Kft.	1016 Budapest, Gellérthegy u. 17.	50%	50%

2. Piaci, gazdasági környezet bemutatása

2.1 Ingatlanpiac

Magyarországon a lakóingatlan piac a COVID-19 járvány alatt 2020. második negyedévében érte el mélypontját, 40-60%-os elmaradással az egyes hónapokban. 2020. közepétől a piac magára talált és júliustól már a 2019. évi szinteken folytatta az évet. A Duna House Csoport becslése szerint 2020-as év össz-tranzakciószáma 131 ezerre mérséklődött, ami 12 százalékos csökkenést jelent a 2019-es év össz-tranzakciószámához képest.

2021. évet az elmúlt 10 év legerősebb tranzakciós volumenével kezdte a piac a Cégcsoport által publikált Duna House Barométer becslése szerint. A nyári hónapokra némileg csökkent az aktivitás, összességében 24%-kal több tranzakciót becsült a Cégcsoport 2021. első nyolc hónapjára a megelőző év azonos időszakához képest. A fellendülő keresletet a lakásvásárlási preferenciák megváltozása, home office, home schooling következtében megváltozott igények okozták. Mindezek következtében Budapest helyett elsősorban az agglomeráció tartozott az aktívabb területek közé.

Lengyelországban a Csoport menedzsmenájének becslése szerint hasonló dinamika mentén haladhatott az ingatlanpiac, ugyanakkor még nem állnak rendelkezésre olyan hiteles források, amik alapján ez megerősíthető lenne.

2.2 Hitelpiac

A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint a lakossági hitelállomány 2021 második negyedévében 424 milliárd forinttal bővült a tranzakciók eredőjeként, ezzel az éves növekedési ütem 15,8 százalékra gyorsult. A kimagasló bővülés elsősorban a lakáshitelek és a babaváró hitelek dinamikus növekedésének köszönhető, utóbbi termék júniusban már a lakossági hitelállomány 15 százalékáért felelt. A negyedév során kibocsátott lakáshitelek 364 milliárd forintos volumene új történelmi csúcst ért el, melyben a 2021-től elérhető új otthonteremtési támogatások érdemi szerepet játszottak.¹

A háztartások lakáscélú hitelfelvétele 33,7%-kal bővült 2021. első félévében, megközelítve a 600 milliárd Ft-ot. Június volt a hitelpiac legerősebb hónapja, összesen 136,7 milliárd Ft-nyi lakáshitel kihelyezésével.

A Polish Bank Association adatai szerint a járvány hatására Lengyelországban éves szinten 2020-ban 3,1 százalékkal 60,7 milliárd PLN-re csökkent a lakáshitelpiac mérete. A lengyel hitelpiac 2020. második negyedévében elérte a mélypontját és 2020. első és második negyedévében is rekord szinteket ért el a kihelyezett volumenek. 2021. első félévében összesen 40,1 milliárd PLN lakáshitel került kihelyezésre, 33,2%-kal meghaladva 2020. azonos időszakát.²

¹ <https://www.mnb.hu/letoltes/hitelezesi-folyamatok-2021-szeptember-hu.pdf>

² <https://zbp.pl/raporty-i-publikacje/raporty-cykliczne/raport-amron-sarfin>

3. A Csoport pénzügyi és vagyoni helyzetének bemutatása

3.1 Eredménykimutatás

	2021.01.01- 2021.06.30.	2020.01.01- 2020.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	5 911 155	4 351 268
Egyéb működési bevétel	216 664	60 519
Bevételek összesen	6 127 819	4 411 787
Saját termelésű készletek állományváltozása	(630 454)	(685 916)
Anyagköltségek	134 309	116 753
Eladott áruk és szolgáltatások	1 057 290	1 042 356
Igénybevett szolgáltatások	3 756 501	2 748 814
Személyi jellegű ráfordítások	403 448	378 555
Értékcsökkenés és amortizáció	80 007	53 214
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	63 933	66 110
Egyéb működési ráfordítások	462 120	102 897
Működési költségek	5 327 154	3 822 783
Működési eredmény	800 665	589 004
Pénzügyi bevételek	26 899	70 974
Pénzügyi ráfordítások	(183 649)	(56 881)
Tőke módszerrel értékelt részesedés	40 671	(24 168)
Adózás előtti eredmény	684 586	578 929
Jövedelemadó	124 913	109 126
Adózott eredmény	559 673	469 804
Egyéb átfogó jövedelem	30 573	32 251
Teljes átfogó jövedelem	590 246	502 055

Forrás: a Társaság nem auditált IFRS szerinti Féléves Beszámolója

A Cégcsoport 2021. első félévi bevételei 38,9%-os növekedéssel 6,1 milliárd Ft-ra emelkedtek köszönhetően a COVID-19 járvány által mélyen érintett 2020. április-május utáni erőteljes felfutásnak, ami a Cégcsoport minden piacát jelentősen fellendítette. A megváltozó kereslet hatására az ingatlan-, és hitelpiacok is növekvő pályára kerültek és a közvetítők szerepe is erősödött.

A Cégcsoport 35,9%-kal 800,1 millió Ft-ra növelte működési eredményét.

3.2 Eszközök

adatok e Ft-ban

ESZKÖZÖK	<i>Melléklet</i>	<u>2021.06.30</u>	<u>2020.12.31</u>
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	5	315 716	16 455
Eszközhasználati jog	6	201 791	267 132
Befektetési célú ingatlanok	4	1 837 200	1 868 721
Ingatlanok	3	411 322	424 103
Gépek és berendezések	3	25 343	316 122
Goodwill	7	1 683 715	1 701 769
Társult és közös vállalkozásokban való befektetések	8	98 338	427 667
Pénzügyi eszközök	9	102 338	72 706
Halasztott adókövetelések	10	228 906	174 248
Éven túli eszközök összesen		<u>4 904 671</u>	<u>5 268 923</u>
Forgóeszközök			
Készletek	11	7 545 575	7 118 850
Vevőkövetelések	12	1 251 690	887 556
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	426 709	120 484
Egyéb követelések	14	1 140 435	1 083 514
Tényleges jövedelemadó követelések		91 315	39 465
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	15	4 864 418	6 169 525
Elkülönített pénzeszköz	15	779 536	732 626
Forgóeszközök összesen		<u>16 099 678</u>	<u>16 152 020</u>
Eszközök összesen		<u>21 004 348</u>	<u>21 420 943</u>

Forrás: a Társaság nem auditált IFRS szerinti Féléves Beszámolója

A mérlegfőösszeg 1,98%-kal csökkent 2020. december 31-hez képest, amit a 2020. év utáni osztalékfizetés okozott.

3.3 Források

adatok eFt-ban

FORRÁSOK	<i>Melléklet</i>	2021.06.30	2020.12.31
Saját tőke			
Jegyzett tőke	16	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény	17	(202 697)	(193 614)
Tőketartalék	16	1 528 085	1 526 164
Átváltási tartalék	18	40 563	54 123
Eredménytartalék	16	4 497 209	5 328 327
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		6 035 149	6 886 989
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	(78 264)	(70 615)
Saját tőke összesen:		5 956 885	6 816 374
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	20	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	22	199 289	186 162
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0
Tartozások kötvénykibocsátásból	21	7 025 492	6 944 849
Lízingkötelezettségek	6	129 059	159 889
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		7 353 840	7 290 900
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	20	4 805 867	4 729 908
Szállítói kötelezettségek	23	1 188 844	858 967
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	24	52 655	22 042
Egyéb kötelezettségek	25	1 507 168	1 563 368
Rövid lejáratú lízing kötelezettség	6	86 729	122 966
Tényleges jövedelemadó kötelezettségek		52 359	16 418
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		7 693 623	7 313 669
Kötelezettségek és saját tőke összesen		21 004 348	21 420 943

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Féléves Beszámolója

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

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

összeállított konszolidált éves beszámolója szerinti adózás utáni eredmény (korrigálva a befektetési célú ingatlanok értékelésének és a konszolidációba tőkemódszerrel bevont részesedések átértékelésének hatásával) 6%-ának megfelelő összeg erejéig a 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 osztalékelsőbbbségi jog nem kumulatív és az osztalék kifizetésének időpontjáról az Igazgatóság dönt.

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

3.4 Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Melléklet	2021.01.01- 2021.06.30	2020.01.01- 2020.06.30
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózott eredmény		559 673	469 804
<i>Korrekciók:</i>			
Pénzügyi eredmény	34-35	156 750	(14 093)
Tárgyévi értékcsökkenés és használatijog eszköz értékcsökkenés		143 940	119 324
Halasztott adó	10	(41 530)	(1 338)
Befektetési célú ingatlan átértékelése	27	(23 655)	(10 300)
Részvényprogram	17	1 921	9 685
Részesedések tőke-módszerrel való értékelésének eredménye	8	(40 671)	24 168
Értékelési tartalék és ellenőrzésre nem jogosító részesedés változása		(21 209)	(26 519)
Adófizetési kötelezettség	36	129 713	106 558
<u>Működő tőke változásai</u>			
Készletek változása	11	(426 725)	(682 253)
Vevő, egyéb köv., korlátozott pénze., kapcsolt köv. változása	12-14	(727 658)	107 683
Aktív időbeli elhatárolások változása	14	(46 531)	(58 480)
Szállítók és kapcsolt kötelezettségek változása	23-24	345 991	48 861
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek és elhatárolások	25	(260 344)	(82 505)
Passzív időbeli elhatárolások változása	25	90 854	147
Fizetett jövedelemadó		(68 568)	(166 043)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		(228 050)	(155 300)
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3-5	(76 309)	(46 643)
Tárgyi eszköz értékesítéséből bevétel	3-5	55 776	83 000
Egyéb befektetett eszközök beszerzése		(29 633)	0
Kapcsolt vállalkozástól kapott osztalék		370 000	0
Leányvállalat beszerzése, értékesítése (megszerzett pénzeszközök nélkül)		0	(339 800)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		319 835	(303 443)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Banki hitel felvétel/(visszafizetés)	20	75 959	1 173 811
Tőkebefizetés / (saját részvény vásárlás)	16-17	(9 084)	(10 894)
Eszközhasználati jog és lízingskötelezettség változása	6	(29 423)	(48 263)
Osztalék fizetése	16	(1 358 237)	(38 640)
Kötvénykibocsátás	21	(1 000)	0
Kapott / (fizetett) kamat	34-35	(1 055)	(44 013)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(1 322 840)	1 032 001
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		(1 231 055)	573 259
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		6 169 525	1 627 726
Árfolyam különbözet pénzeszközökön		(74 052)	58 106
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	15	4 864 418	2 259 090

Forrás: a Társaság auditált IFRS szerinti Féléves Beszámolója

A Csoport működési cash flowja -228 millió Ft-ot tett ki 2021. első félévében, amiben jelentős összeget képvisel a folyamatban lévő MyCity projektek miatti működő tőke (készletállomány-)korrekció (427 millió Ft), valamint a Forest Hill projekten végrehajtott áremelés miatt elálló vevőknek visszafizetett,

egyéb rövid lejáratú kötelezettségeken kimutatott foglalo (148 millió Ft). A vevő-, és kapcsolt követeléseket növelte, működési cash flow-t csökkentette a Társaság közös vezetőség leányvállalata által elhatározott, de ki nem fizetett osztalék (370 millió Ft). A vevőkövetelések mintegy 350 millió Ft-tal emelkedtek fordulónapon a hitelközvetítési tevékenység és a pénzügyintézetektől származó bevételek jelentős növekedése miatt.

A Társaság összesen 1 358 millió Ft osztalékot fizetett ki a félév során, két részletben.

A készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege 4 864 millió Ft. Ezen összegben felül további 780 millió forint felhasználása a következő korlátozásokkal lehetséges:

Korlátozással érintett		Korlátozás jellege
Konzolidációba bevont társaság	Bankszámla-egyenleg	
Pusztakúti 12. kft.	673.466 eFt	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 foglaloakat, 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.	105.570 eFt	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 16.§ (3) és (7) szerint az Impact Asset Management Zrt.-nek a működőképesség folytonosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével kell rendelkeznie, amelyet likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni.
Akadémia Plusz 2.0 letét	500 eFt	A felnőttképzési tevékenység folytatásához vagyoni biztosítékkal kell rendelkezni az intézménynek.
Összesen:	779.536 eFt	

A Csoport 2017. december 7-étől a magyarországi operatív működéshez köthető bankszámlákat ún. cash-pool rendszerben működteti, ami automatizált módon megvalósuló belső csoportfinanszírozást tesz lehetővé. A cash-pool rendszer mögött, a napi működés szempontjából megfelelő összegű, 100 millió forintos általános folyószámlahitelkeret áll rendelkezésre bármely átmeneti

többletfinanszírozási igény kielégítésére. A beszámolási időszak végén e folyószámlahitelkeretből nem került felhasználásra összeg.

4. Környezetvédelem, társadalmi szerepvállalás, foglalkoztatáspolitikai, 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 146-ról 145 főre mérséklődött. A Csoport lengyelországi leányvállalataiba dolgozó munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 62-ről 59-re csökkent. A magyarországi leányvállalatok munkavállalóinak létszáma 83-ról 85 főre emelkedett. A cseh leányvállalatok esetében a munkavállalói létszám változatlanul 1 főt tett ki 2021. első felében. A személyi jellegű ráfordítások 403.448 eFt-os egyenlegből a lengyel és a cseh leányvállalatok 159.612 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 Duna House Holding Nyrt. 2020. során részvényfelaprózást hajtott végre. 2020. augusztus 5-el, mint értéknappal a 3.438.787 darab, egyenként 50 forint névértékű, dematerializált névre szóló törzsrészvény 34.387.870 darab, egyenként 5 forint névértékű, dematerializált törzsrészvénnyé alakult. Az átalakítás következtében 1 darab 50 forint névértékű törzsrészvény helyébe 10 darab, egyenként 5 forint névértékű törzsrészvény lépett.

A Társaság alaptőkéjének összetétele 2021. június 30.-án

Részvényfajta	Részvényosztály	Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	ebből: saját részvény	Névérték darabonként	Össznévérték
törzsrészvény	-	„A”	34.387.870 db	527.429 db	5,- Ft	171.939.350,-Ft
dolgozói részvény	osztalékelsőbbséget biztosító	„B”	1.000 db	0 db	50,- Ft	50.000,-Ft
Alaptőke nagysága:						171.989.350,- Ft

A részvényekhez kapcsolódó szavazatok száma:

Részvény-sorozat	Kibocsátott darabszám	Szavazatok száma részvényenként	Összes szavazat	ebből: saját részvényre jut	Saját részvények száma
„A”	34.387.870 db	5	171.939.350 db	2.637.145 db	527.429 db
„B”	1.000 db	50	50.000 db	0 db	0 db
Összesen	34.388.870 db	-	171.989.350 db	2.637.145 db	527.429 db

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

Az alábbi táblázatban a foglaljuk össze a Társaság alaptőkéjére vonatkozó jelentős közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényeseket³, figyelembe véve a piramisszerkezeteken alapuló és a keresztrészesedéseket is:

Részvényes neve	Birtokában lévő részvények (db)	Alaptőkéből való részesedés (%)
Guy Dymschiz	13.466.805	39,16%
Doron Dymschiz	13.466.805	39,16%
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	2.227.564	6,48%
Alaptőke összesen	34.388.870	100,00%

³ 2020. 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)		30 357	556	2 297	1 554	2 182	36 946	
Áll-e fenn elidegenítési korlátozás?		igen	igen	igen	igen	igen		
Elidegenítési korlátozás	Időszak kezdete	Időszak vége	Elidegenítési korlátozás alatt álló részvények száma					
	2020.11.12	2021.11.11	18 000	273	436	273	436	19 418
	2021.11.12	2022.11.11	15 000	0	0	0	0	15 000
	2022.11.12	2023.11.11	12 000	0	0	0	0	12 000
	2023.11.12	2024.11.11	9 000	0	0	0	0	9 000
	2024.11.12	2025.11.11	6 000	0	0	0	0	6 000
2025.11.12	2026.11.11	3 000	0	0	0	0	3 000	

Osztaléksőbbiséget biztosító dolgozói részvényeket érintő elidegenítési korlátozások bemutatása

Részvényes neve	Gay Dymischiz	Doron Dymischiz	Máté Ferenc	Schilling Dániel	Fülöp Krisztián	Varga Anikó	dr Szabadházy András	Összesen
Tulajdonában álló osztaléksőbbiségi jogot biztosító dolgozói részvények száma (db)	219	219	225	77	115	92	53	1.000

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

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

8. Egyéb, irányítási jogokkal és vezető tisztségviselőkkel kapcsolatos kérdések

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

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

9. Kockázatkezelés

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő ártértékeléséből 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 kitétséget 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 2021. első félévében nem jelentős.

Hitelezési kockázat

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

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

Hitelezési kockázat	2021. június 30.	2020. december 31.
Vevőkövetelések	1 251 690	887 556
Egyéb követelések	1 140 436	1 083 514
Pénzügyi eszközök	102 338	72 706
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	4 864 418	6 169 525
Összesen	7 358 882	8 213 301
Biztosíték összegei	779 536	732 626
Pusztakúti 12. kft.	673 466	622 587
Impact Asset Management Zrt.	105 570	109 539
Duna House Holding Nyrt.	0	0
Akadémia Plusz 2.0 letét	500	500

Likviditási kockázat

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

Piaci kockázat

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

Ingyanfejlesztői kockázatok

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

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.

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 2020. április 17-én közgyűlési hatáskörben meghozott döntése alapján 2021. június 30 és 2021 szeptember 30. között összesen 11.594 darab saját részvény vásárolt tőzsdei forgalomban a folyamatban lévő munkavállalói részvényprogramok céljára. A Társaság saját részvény állománya 2021. szeptember 30-án 539.023 darab volt.

11. Vállalatirányítási nyilatkozat

A vállalatirányítási nyilatkozatunk („Felelős Társaságirányítási Jelentés”) – tekintettel annak terjedelmére és szerkezeti tagolására – a [Budapesti Értéktőzsde weboldalán](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)⁴ kerül közzétételre.

⁴ [https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/\\$issuer/3433](https://bet.hu/oldalak/ceg_adatlap/$issuer/3433)

12. Felelősségvállaló nyilatkozat

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

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

Budapest, 2021. szeptember 30.

Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés aláírására jogosult személyek:

Gay Dymischiz
Igazgatóság Elnöke

Doron Dymischiz
Igazgatósági tag

Máté Ferenc
Igazgatósági tag

Schilling Dániel
Igazgatósági tag