

DUNA HOUSE GROUP

2023.Q1 Negyedéves jelentés

2023. május 31.



Listed on the Prime Market of
the Budapest Stock Exchange



Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló.....	3. oldal
Konzolidált pénzügyi kimutatások	4-6. oldal
Tisztított core eredmény	7-8. oldal
Árbevétel, EBITDA, működési- és adózott eredmény országonként.....	9. oldal
Konzolidált Cash-flow kimutatás	10. oldal
Hgroup számviteli kezelése.....	11. oldal
Szegmens riport.....	12-21. oldal
Saját tőke mozgástábla.....	22. oldal
1.sz melléklet.: működési szegmensek idősoros eredménykimutatásai.....	23. oldal
Nyilatkozat.....	24. oldal

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 2023. 1-3. hó

Negyedéves eredmény

- **Duna House Group (a „Csoport”) árbevétele 143%-kal bővülve 9,4 milliárd Ft-ra, EBITDA-ja 47%-kal 832 millió Ft-ra emelkedett 2023. első negyedévében a megelőző évhez képest. A menedzsment szerint jelen negyedév volt a 2022. év közepe óta tartó piaci csökkenés mélypontja és javuló tendenciát vár a Csoport core eredményében 2023. év során.**
- 2023. első negyedévében 351 millió Ft tisztított core EBITDA-t ért el a Csoport (-36% év/év). Tisztított core adózott eredménye év/év 40%-kal csökkenve 308 millió Ft-ot tett ki. A core hitel és ingatlanközvetítés volumenei a negyedév során érték el a mélypontot. A Csoport eredményeihez jelentősen hozzájárult a Forest Hill projekt lakásainak folytatódó átadása, különösen a hitelből finanszírozott lakások végszámlázása történt meg nagy számban a negyedév során. A negyedév végéig a lakások összesen 71%-a került átadásra, az eddig összesen elszámolt 7,5 milliárd Ft árbevételén 1 521 millió Ft EBITDA-t realizált a Cégcsoport, amiből 3,4 milliárd Ft árbevételt és 481 millió Ft EBITDA-t 2023. első negyedévében. Jelenlegi értékesítési árak mellett a Csoport még további 4,2 milliárd Ft nettó cash flow-t vár a projektből 2023. március 31-et követően. A fennmaradó lakások értékesítése várhatóan a korábbiaknál lassabban fog megtörténni a jelenlegi piaci környezetben.
- Olaszország 302 millió Ft negyedéves EBITDA szintet ért. Magyarországi tevékenységek 618 millió Ft EBITDA-t generáltak, míg Lengyelországban -86 millió Ft-os, 2022. negyedik negyedévi szinten stagnált az EBITDA. A menedzsment fókusza a hálózat bővítése és a piacszerzés, várakozásai szerint a jelenleg rendkívül szigorú hitelfelvételi korlátok piacra gyakorolt negatív hatása rövid távon mérséklődni fog és 2023. második negyedévtől újra növekedési pályára áll a lengyel és magyar piac (*piaci sajátosságokról [lásd 15. o.](#)*).
- *Az olasz Hgroup csoport számviteli kezelésén változtatott a Társaság a 2022. évre vonatkozóan, amelynek részleteit a [11. oldal](#) ismerteti.*

Guidance 2023

- A 2023. első negyedévben zajló folyamatok összhangban vannak a 2023. évi vezetőségi előrejelzéshez használt feltételezésekkel. A menedzsment tartja 2023. év egészére vonatkozó előrejelzését.

DUNA HOUSE GROUP

Konszolidált pénzügyi kimutatások



KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

Konszolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban, kivéve egy részvényre jutó nyereség)	2023 Q1 (nem auditált)	2022 Q1 (nem auditált)	Változás	
			mFt	%
Értékesítés nettó árbevétele	9 391,6	3 861,9	+5 529,7	+143%
Egyéb működési bevétel	34,4	43,2	-8,8	-20%
Saját termelésű készletek állományváltozása	2 584,6	67,1	+2 517,5	+3 754%
Anyagköltségek	37,8	67,4	-29,6	-44%
Eladott áruk és szolgáltatások	493,2	555,0	-61,7	-11%
Igénybevett szolgáltatások	4 789,4	2 336,5	+2 452,9	+105%
Személyi jellegű ráfordítások	578,4	243,3	+335,0	+138%
Egyéb működési ráfordítások	110,9	71,1	+39,8	+56%
EBITDA	831,8	564,8	+267,0	+47%
Értékcsökkenés és amortizáció	177,2	57,6	+119,6	+208%
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	70,4	25,5	+44,9	+176%
Működési eredmény (EBIT)	584,2	481,7	+102,5	+21%
Pénzügyi bevételek	572,9	50,9	+521,9	+1 025%
Pénzügyi ráfordítások	293,2	127,8	+165,4	+129%
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőke módszer	2,8	154,9	-152,1	-98%
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	866,7	559,7	+307,0	+55%
Jövedelemadók	146,9	47,2	+99,7	+211%
Folytatódó tevékenységek adózott eredménye	719,7	512,5	+207,2	+40%
Megszűnő tevékenységek nettó eredménye	-20,3	0,0	-20,3	
Adózott eredmény	699,4	512,5	+186,9	+36%
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbözetek	-499,2	-11,7	-487,5	+4 164%
Teljes átfogó jövedelem ebből	200,2	500,8	-300,5	-60%
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	211,9	503,0	-291,1	-58%
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	-11,7	-2,2	-9,5	+432%
Egy részvényre jutó eredmény alap- és hígított értéke	19,8	14,4	+5,4	+38%

Megjegyzések

- A Társaság 2022. negyedik negyedéves jelentésében módosította a Hgroup S.p.a. konszolidációs dátumát: 2022. első negyedévre tőkekonszolidációval, 2022. második-negyedik negyedévben pedig teljes konszolidációval vonja be azt pénzügyi kimutatásaiba. A változás részleteit a 11. oldal ismerteti.
- A Csoport negyedéves árbevétele 9,4 milliárd Ft-ot tett ki (+143% év/év), szerkezete a fellendülő Forest Hill átadások és a csökkenő alaptevékenységi volumenek miatt némileg átalakult. Az EBITDA 832 millió Ft-ot tett ki (+47% év/év). Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, lásd a Tisztított core eredmény levezetése-t a 7. oldalon.
- A Saját termelésű készletek állományváltozását a cégcsoport 100%-os tulajdonában lévő Forest Hill fejlesztési projekt birtokba adott, végszámlázott lakásai bekerülési értéke adja. A negyedév alatt folytatódott a Forest Hill projekt lakásainak átadása, amellyel kapcsolatban 3 360 millió Ft árbevételt ismert el a Csoport és 2 585 millió Ft készletértéket vezetett ki. Ebben meghatározó volt a hitelből finanszírozott lakások jelen negyedévben történő koncentrált átadása, míg fennmaradó lakások értékesítése várhatóan a korábbiaknál lassabban fog megtörténni a jelenlegi piaci környezetben.
- Az igénybevett szolgáltatások értékét jelentősen növeli a HGroup konszolidálása, valamint a könyvvizsgálói díjak emelkedése.
- Értékcsökkenés és amortizáció soron belül 106 millió Ft-ot tett ki a Hgroup felvásárlása kapcsán azonosított immateriális javak időarányos amortizációja (márkanév, banki és ügynöki szerződések értéke).
- A Csoport 46 millió Ft nettó árfolyamnyereséget könyvelt el deviza tételeken (2022. első negyedévében 9 millió Ft árfolyamnyereség), amiből 153 millió Ft-ot tett ki a Hgroup halasztott vételárkötelezettségen elért árfolyamnyereség. Ezen felül 83 millió Ft pénzügyi eredményt ért el Hgroup kisebbségi tulajdonos kivásárlásán és 334 millió Ft kamatbevételre tett szert a negyedévben. Pénzügyi ráfordításai között a Duna House NKP Kötvény 2030/I. és 2032/I. kötvények negyedéves kamata összesen 109 millió Ft volt.
- A 2023. első negyedévi adózott eredmény 187 millió Ft-tal haladta meg 2022. azonos időszakát. **A tisztított core eredmény 308 millió Ft-ot tett ki, ezzel 205 millió Ft-tal elmarad az előző év első negyedévéétől. A MyCity tevékenység 371 millió Ft-tal javította, egyedi tételek pedig 23 millió Ft-tal rontották azt. A Tisztított core eredmény levezetése a 7. oldalon található.**
- Az egyéb átfogó jövedelem soron a devizában nyilvántartott goodwill értékek és a külföldi leányvállalatok tőkéjének forintban elszámolt árfolyamváltozásai kerülnek bemutatásra.

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

Konzolidált mérleg adatok millió forintban	2023.03.31 (nem auditált)	2022.12.31 (auditált)	Változás	
			mFt	%
Immateriális javak és Goodwill	11 662,1	12 328,9	-666,8	-5%
Befektetési célú ingatlanok	982,5	982,5	+0,0	+0%
Ingatlanok	1 705,0	1 787,1	-82,0	-5%
Eszközhasználati jog	1 425,4	1 540,9	-115,5	-7%
Egyéb	1 170,9	1 309,3	-138,4	-11%
Befektetett eszközök	16 945,9	17 948,7	-1 002,8	-6%
Készletek	3 216,2	6 059,1	-2 842,9	-47%
Vevőkövetelések	2 679,1	3 229,8	-550,6	-17%
Elkülönített pénzeszköz	92,5	92,6	-0,0	-0%
Pénzeszközök	10 210,1	10 646,4	-436,3	-4%
Aktív időbeli elhatárolások	1 010,9	911,2	+99,7	+11%
Egyéb	2 216,9	2 285,0	-68,1	-3%
Forgóeszközök	19 425,7	23 223,9	-3 798,2	-16%
Eszközök összesen	36 371,7	41 172,6	-4 801,0	-12%
Saját tőke	6 007,6	5 250,9	+756,7	+14%
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	14 113,7	14 463,9	-350,1	-2%
Egyéb	10 214,8	12 373,0	-2 158,2	-17%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	24 328,5	26 836,8	-2 508,3	-9%
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	461,1	357,0	+104,1	+29%
Szállítói kötelezettségek	2 723,2	3 106,9	-383,7	-12%
Passzív időbeli elhatárolások	662,5	731,8	-69,3	-9%
Egyéb	2 188,8	4 889,2	-2 700,3	-55%
Rövid lejáratú kötelezettségek	6 035,6	9 084,9	-3 049,3	-34%
Források összesen	36 371,7	41 172,6	-4 801,0	-12%

Megjegyzések

- Az immateriális javak és goodwill értékéből 9,6 milliárd Ft-ot tett ki a Hgroup akvizíció során azonosított immateriális javak és goodwill értéke. A Csoport időarányosan összesen 106 millió Ft amortizációt számolt el a negyedév során a Hgroup akvizícióhoz kapcsolódó immateriális javakra (márkanév, valamint banki és ügynöki szerződések értéke), valamint 560 millió Ft csökkenést okozott a forint erősödése.
- A Cégcsoport készletállománya a megelőző év vége óta 2,8 milliárd Ft-tal csökkent a Forest Hill lakások folytatódó átadása következtében.
- A vevőkövetelések 2,7 milliárd Ft-ot tettek ki. Egyéb követelések a Hgroup konszolidációja kapcsán emelkedtek, amin belül 441 millió Ft eladókkal szembeni követelést tart nyilván a cégcsoport.
- Az egyéb eszközökön belül az értékesítésre tartott eszközök értéke 165 millió Ft-tal csökkent 2022. december 31. óta ingatlanok értékesítése következtében.
- A Cégcsoport konszolidált saját tőkéje 6,0 milliárd Ft-ot tett ki 2023. március 31-én.
- A hiteljellegű kötelezettségek összesített értéke 14,1 milliárd Ft-ot tett ki a negyedév végén, amelyből 12,9 milliárd Ft kötvényből származó kötelezettség kamattal növelt értéke, 1,2 milliárd Ft pedig a Hgroup olaszországi bankhitelei. A Csoport nettó külső hitelállománya 4,4 milliárd Ft volt 2023. március 31-én, a 12 havi tisztított core EBITDA 1,3-szorosa.
- Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek soron lízingkötelezettséget, valamint a HGroup akvizíció kapcsán két halasztott kötelezettséget tart nyilván a Cégcsoport: i) 2,9 milliárd Ft earn-out kötelezettséget a 70% tulajdonrész megvásárlása kapcsán és ii) 4,0 milliárd Ft várható opciós kötelezettséget a fennmaradó kisebbségi tulajdonosok kivásárlására.

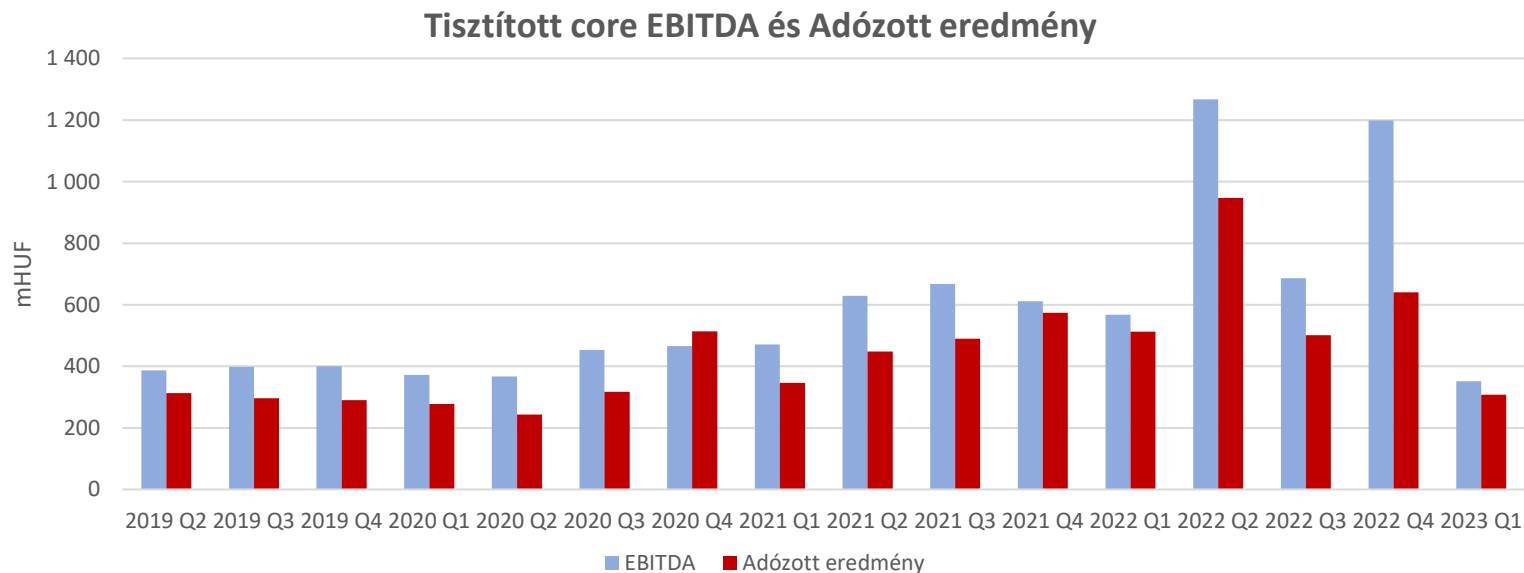
TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY LEVEZETÉSE

adatok millió Ft-ban	2023Q1	2022Q1	Változás %
EBITDA	831,8	564,8	+47%
(-) MyCity EBITDA	480,6	85,1	+465%
Core EBITDA	351,2	479,7	-27%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0,0	10,0	-100%
(-) Korábbi negyedévek könyvvizsgálati költsége	0,0	23,0	-100%
(-) Akvizíciós költség	0,0	-98,0	-100%
Core-t érintő korrekciók összesen	0,0	65,0	-100%
Tisztított core EBITDA	351,2	544,7	-36%

adatok millió Ft-ban	2023Q1	2022Q1	Változás %
Adózott eredmény	699,4	512,5	+36%
(-) MyCity adózott eredménye	370,8	50,4	+636%
Core adózott eredmény	328,6	462,1	-29%
(-) Portfólió átértékelés eredménye	0,0	10,0	-100%
(-) Deviza tételek átértékelésének eredménye	46,2	8,5	+446%
(-) Hgroup minority kivásárláson elért eredmény	82,7	0,0	-
(-) Hgroup immateriális javak értékcsökkenése	-106,2	0,0	-
(-) Korábbi negyedévek könyvvizsgálati költsége	0,0	23,0	-100%
(-) Akvizíciós költség	0,0	-98,0	-100%
Core-t érintő korrekciók összesen	-22,7	56,5	-140%
Korrekciók adóhatása (9%)	2,0	-5,1	-140%
Tisztított core adózott eredmény	308,0	513,5	-40%

- A Csoport a transzparencia érdekében 2019. második negyedévéől „tisztított core” korigált eredménykategóriákat tesz közzé, amelyben a MyCity ingatlanfejlesztő tevékenység eredménye mellett további korrekciót hajt végre a menedzsment által egyedinek vagy a Csoport folyamatos eredménytermelésének megítélése szempontjából lényegesnek tartott tételekkel.
- 2023. első negyedévében a Csoport az alábbi egyedi korrekciókat alkalmazta:
 - 46 millió Ft árfolyamnyereséget ért el deviza és devizában denominált követelések, kötelezettségek átértékelésén,
 - 83 millió Ft nyereséget ért el Hgroup-ban lévő kisebbségi tulajdonos kivásárlásán,
 - 106 millió Ft terv szerinti értékcsökkenést számolt el a Hgroup akvizícióhoz kapcsolódóan a mérlegben felvett immateriális javakra (márkanév, banki és ügynöki szerződések értéke). Ezen eszközök fenntartása nem jár kiadással a Csoport számára.
- A Csoport **tisztított core EBITDA-ja 36%-kal csökkenve 351 millió Ft-ot tett ki** 2023. első negyedévében az előző évi szinthez képest.
- A Duna House Group **tisztított core adózott eredménye 40%-kal csökkenve 308,0 millió Ft-ot tett ki** 2023. első negyedévében. **A menedzsment véleménye szerint az alaptervevényesség elérte a mélypontot és az eredmények fokozatos javulását várja 2023. év során.**

TISZTÍTOTT CORE EREDMÉNY ALAKULÁSA



- A Duna House Group tisztított core EBITDA-ja és adózott eredményének IPO óta tartó növekedési pályája megtorpant 2022. harmadik negyedévében az olasz leányvállalatok erős nyári szezonalitása és a visszaeső lengyel és magyar piacok miatt.
- Az erős 2022. év végi olasz teljesítmény újabb lökést tudott adni a core üzleti eredményeknek, miközben Lengyelországban és Magyarországon tovább estek a hitel-, és ingatlanpiacok.
- A 2023. első negyedév az alaptevékenység mélypontja, a menedzsment az eredmények fokozatos javulását várja 2023. év során és tartja profitelőrejelzését.
- *Megjegyzés: Az olasz Hgroup csoport számviteli kezelésén változtatott a Társaság a 2022. évre vonatkozóan, amelynek részleteit a 11. oldal ismerteti.*

ÁRBEVÉTEL, EBITDA, MŰKÖDÉSI- ÉS ADÓZOTT EREDMÉNY ORSZÁGONKÉNT

adatok millió Ft-ban	Magyarország		Lengyelország		Csehország		Olaszország		Duna House összesen	
	2023 Q1	2022 Q1	2023 Q1	2022 Q1	2023 Q1	2022 Q1	2023 Q1	2022 Q1	2023 Q1	2022 Q1
Értékesítés nettó árbevétele	4 158,4	1 655,2	1 062,5	2 110,4	60,2	96,3	4 110,4	0,0	9 391,6	3 861,9
EBITDA	618,2	442,4	-85,8	120,8	-2,6	1,7	301,9	0,0	831,8	564,8
Működési eredmény	560,2	379,4	-99,2	100,7	-2,6	1,7	125,7	0,0	584,2	481,7
Adózott eredmény	747,2	441,1	-97,1	72,2	-0,1	-0,8	49,5	0,0	699,4	512,5

- A Cégcsoport az olaszországi akvizícióval újrapozícionálta magát a nemzetközi piacokon. Az olasz Hgroup a Csoport árbevételének közel 45%-át, az EBITDA 36%-át adta 2023. első negyedévében. Az olasz működési eredmény számokat 106 millió Ft-tal csökkentette a negyedévben a felvásárlás során az IFRS 3 szerint azonosított immateriális javak (márkanév, banki és ügynöki szerződések értékének) időarányos amortizációja. Ezen eszközök hosszútávon szolgálják a Csoportot, ugyanakkor fenntartásuk nem jár kiadással a Csoport számára, cash flow hatásuk nincs. *Technikai megjegyzés: A Hgroup Csoport IFRS szerinti számviteli kezelése változott a 2022. évre vonatkozóan, amelynek részleteit a [11. oldal, Hgroup S.p.a. számviteli kezelése mutatja be](#).*
- Magyarországon a negyedéves árbevétel két és félszereződött, az EBITDA 40%-kal ugrott év/év alapon a Forest Hill projekt lakásátadásainak köszönhetően. Az ingatlanfejlesztési tevékenység összesen 3,4 milliárd Ft árbevételt és 483 millió Ft negyedéves EBITDA-t generált, így a magyar core EBITDA 135 millió Ft volt. Összehasonlításképpen, 2022. első negyedévében a magyar core tevékenységhez kapcsolódó EBITDA 357 millió Ft volt.
- A Cégcsoport lengyel leányvállalatainak árbevétele év/év alapon megfelelő volt, EBITDA-ja harmadik negyedéve veszteséges a volumenek drasztikus esése, valamint a működési költségek növekedése következtében. A változó kamatozású hitelek által dominált hitelpiac jelentősen esett a kamatemelések és a szigorú hitelfelvételi szabályok következtében. 2023. elején enyhültek a hitelfelvételi szabályok ami érezhető élénküléshez vezetett a piacon. 2023. második negyedétől számít növekedésre a Cégcsoport a lengyel piacon (*piaci sajátosságokat lásd a [15. oldalon](#)*).
- A csehországi leányvállalatok 37%-os árbevétel csökkenéssel, -3 millió Ft-os EBITDA-val zárták a negyedévet.

KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2023. 1.-3. hó (nem auditált)	2022. 1.-3. hó (nem auditált)	Konszolidált Cash Flow kimutatás adatok mFt-ban	2023. 1.-3. hó (nem auditált)	2022. 1.-3. hó (nem auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Folytatódó tevékenységek adózás előtti eredménye	699,4	512,5	Ingatlanok, gépek és berendezések értékesítéséből származó bevételek	165,0	0,0
Megszűnő tevékenységek adózás előtti eredménye	(20,3)	0,0	Ingatlanok, gépek és berendezések beszerzése	(4,9)	(7,5)
Adózás előtti eredmény	679,1	512,5	Befektetési célú ingatlanok vásárlása	0,0	0,0
Az adózás előtti eredménynek a nettó cash flow-val való egyeztetésére szolgáló kiigazítások:			Pénzügyi eszközök vásárlása	(1,0)	(1,8)
Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a használati joggal rendelkező eszközök értékcsökkenése és értékvesztése	141,4	83,1	Pénzügyi eszközök értékesítéséből származó bevételek	0,0	0,0
Az immateriális javak amortizációja és értékvesztése, valamint a goodwill értékvesztése	106,2	0,0	Közös vezetésű vállaltól kapott osztalék	183,0	194,5
Részvényalapú kifizetések ráfordításai	0,1	3,3	Fejlesztési kiadások	(48,6)	(43,3)
Nettó árfolyamkülönbözet	(332,8)	(18,8)	Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	293,5	142,0
Ingatlanok, gépek és berendezések elidegenítéséből származó nyereség	0,0	(3,8)	Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Pénzügyi bevételek	(572,9)	(50,9)	Részvényopciók lehívásából származó bevétel	0,0	49,7
Pénzügyi költségek	293,2	127,8	Saját részvények vásárlása	(29,5)	(57,3)
Részesedés társult vállalkozás és közös vállalkozás nyereségéből	(2,8)	(154,9)	Nem ellenőrző részesedések megszerzése	(427,0)	0,0
Céltartalékok, nyugdíjak és állami támogatások mozgása	(40,2)	0,0	Halasztott vételár fizetése	(583,3)	0,0
Működő tőke változásai			Lízingkötelezettségek tőkerészének kifizetése	(150,6)	(19,5)
A vevőkövetelések, szerződéses eszközök, előlegek és elkülönített pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	344,3	(1 321,5)	Hitelfelvételből származó bevétel	0,0	5 914,0
Készletek és visszaszolgáltatási joggal rendelkező eszközök csökkenése	2 842,9	41,8	Hitelek visszafizetése	(85,2)	(262,5)
A szállítói és egyéb kötelezettségek, a szerződéses kötelezettségek és a visszatérítési kötelezettségek növekedése	(3 131,0)	1 054,7	Az anyavállalat részvényeseinek kifizetett osztalékok	(18,8)	(15,1)
Kapott kamatok	333,5	128,0	Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(1 294,4)	5 609,3
Kifizetett kamatok	(182,8)	(198,8)	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása	(424,5)	5 946,5
Fizetett jövedelemadó	98,1	(7,2)	Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak elején	10 646,4	5 226,5
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	576,4	195,2	Árfolyam átváltási különbözetek pénzeszközökön és pénzeszköz egyenértékeseken	(11,8)	(0,1)
			Pénz- és pénzeszköz egyenértékesek egyenlege az időszak végén	10 210,1	11 172,9

HGROUP S.P.A. FELVÁSÁRLÁS SZÁMVITELI KEZELÉSE

FIGYELEMFLHÍVÁS

- A Társaság a 2022. negyedik negyedévi jelentésének készítésekor módosította a Hgroup S.p.a. konszolidációs dátumát: 2022. első negyedévre tőkekonszolidációval, 2022. második negyedévétől kezdődően pedig teljes konszolidációval vonja be pénzügyi kimutatásaiba.
- A Társaság vezetése felülvizsgálta a Hgroup S.p.a. feletti kontrol megszerzésének időpontját és 2022. január 1-ről 2022. április 1-re módosította azt a Hgroup S.p.a. feletti irányítási jogok részletszabályai alapján.
- A változás következménye, hogy a Hgroup S.p.a. és leányvállalatai („Hgroup Csoport”) nem kerülnek teljeskörűen bevonásra 2022. első negyedévre vonatkozóan a Társaság konszolidált kimutatásaiba, hanem „Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer” soron kerül kimutatásra a Hgroup csoport negyedéves adózott eredményének Társaságra jutó, tulajdon-arányos része (70%).
- Az alábbi táblázat mutatja be a Hgroup Csoportnak a Társaság 2022. első negyedéves nem-auditált jelentéséhez felhasznált eredménykimutatását, valamint a jelen negyedéves jelentés összeállításánál figyelembe vett, javított eredménykimutatást 2022. első negyedévre.
- 2022. teljes üzleti évében a Hgroup Csoport 2022. január 1 – március 31. közötti eredménye „Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer soron”, 2022. április 1-jét követően teljes konszolidálással került bevonásra.
- A változások visszamenőlegesen alkalmazásra kerültek, a Hgroup Csoport 2022. első negyedévi teljesítményét tartalmazó minden táblázat és grafikon a javított adatokat tartalmazza jelen jelentésben.

Hgroup konszolidált eredménykimutatás (adatok millió forintban)	2022 Q1 2022 Q1 jelentés	2022 Q1 2023 Q1 jelentés
Értékesítés nettó árbevétele	4 054.0	0.0
Egyéb működési bevétel	24.9	0.0
Anyagköltségek	4.7	0.0
Igénybevett szolgáltatások	3 437.5	0.0
Személyi jellegű ráfordítások	278.8	0.0
Egyéb működési ráfordítások	32.1	0.0
EBITDA	325.6	0.0
Értékcsökkenés és amortizáció	27.3	0.0
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	42.0	0.0
Működési eredmény (EBIT)	256.3	0.0
Pénzügyi bevételek	0.0	0.0
Pénzügyi ráfordítások	25.2	0.0
Közös vállalkozás eredményéből való részesedés, tőkemódszer	0.0	133.2
Adózás előtti eredmény	231.1	133.2
Jövedelemadók	55.8	0.0
Adózott eredmény	175.3	133.2
Nemzetközi működéshez kapcsolódó átváltási különbségek	14.9	0.0
Egyéb átfogó jövedelem	14.9	0.0
Teljes átfogó jövedelem	190.2	133.2
<i>ebből</i>		
a Társaság részvényeseire jutó eredmény	133.2	133.2
nem ellenőrző részesedésre jutó eredmény	57.1	

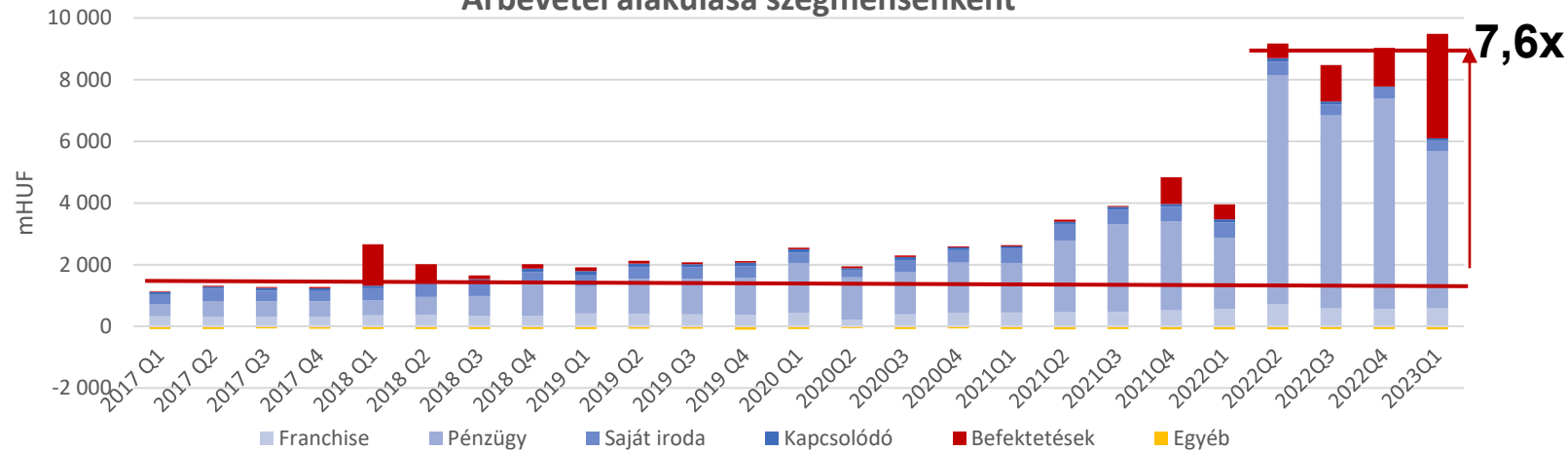
DUNA HOUSE GROUP

Szegmens riport

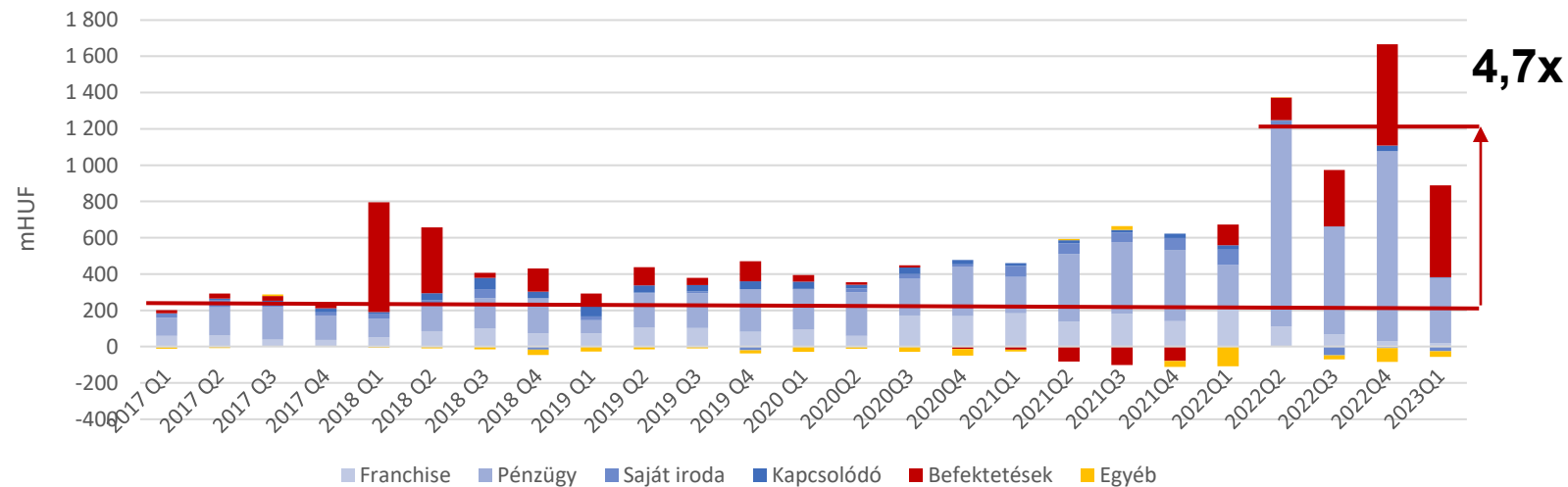


SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

Árbevétel alakulása szegmensenként



EBITDA alakulása szegmensenként



- 2016. novemberi tőzsdére lépése óta a Duna House Group **660%-kal növelte átlagos negyedéves árbevételét és megnégyszerezte szolgáltatói tevékenységeiből származó negyedéves EBITDA-ját.**
- **Átlagos negyedéves árbevétele 1,2 milliárd Ft-os szintről 8,9 milliárd Ft-ra, szolgáltatói tevékenységeiből származó átlagos negyedéves EBITDA-ja 220 millió Ft-ról átlagosan közel 1,2 milliárd Ft-ra bővült.**
- *Megjegyzés: a szegmensszintű eredménykimutatások nem tartalmazzák a MyCity Residence projekten realizált eredményeket és az olasz Hgroup 2022. első negyedévi eredményét, mivel azokat EBITDA-n kívül, Közös vállalkozás eredményéből való részesedés c. soron mutatja ki a Csoport.*

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KONSZOLIDÁLT (adatok m Ft-ban)	2023 Q1	2022 Q1	Változás	Változás (%)
Pénzügyi közvetítő	5 101,1	2 295,0	+2 806,1	+122%
Ingatlanközvetítő franchise	584,4	564,3	+20,0	+4%
Saját iroda üzemeltetés	331,8	514,7	-182,9	-36%
Kapcsolódó szolgáltatások	76,8	95,6	-18,7	-20%
Ingatlan befektetések	3 389,9	489,3	+2 900,6	+593%
Egyéb	-92,5	-97,0	+4,6	-5%
Árbevétel összesen	9 391,6	3 861,9	+5 529,7	+143%
Pénzügyi közvetítő	358,2	238,6	+119,6	+50%
Ingatlanközvetítő franchise	20,1	211,0	-190,9	-90%
Saját iroda üzemeltetés	-24,6	85,2	-109,9	-129%
Kapcsolódó szolgáltatások	3,3	24,3	-21,0	-86%
Ingatlanbefektetések	506,6	114,3	+392,3	+343%
Egyéb	-31,8	-108,6	+76,8	-71%
EBITDA összesen	831,8	564,8	+267,0	+47%
<i>Pénzügyi közvetítő</i>	<i>7%</i>	<i>10%</i>	<i>-3%p</i>	
<i>Ingatlanközvetítő franchise</i>	<i>3%</i>	<i>37%</i>	<i>-34%p</i>	
<i>Saját iroda üzemeltetés</i>	<i>-7%</i>	<i>17%</i>	<i>-24%p</i>	
<i>Kapcsolódó szolgáltatások</i>	<i>4%</i>	<i>25%</i>	<i>-21%p</i>	
<i>Ingatlanbefektetések</i>	<i>15%</i>	<i>23%</i>	<i>-8%p</i>	
<i>Egyéb</i>	<i>34%</i>	<i>112%</i>	<i>-78%p</i>	
EBITDA margin összesen	9%	15%	-6%p	

- A Csoport árbevétele 143%-kal, EBITDA-ja 47%-kal ugrott 2023. első negyedévében év/év alapon.
- Pénzügyi közvetítés árbevétele jelentősen ugrott az olaszországi akvizíció miatt, ugyanakkor növekedési üteme a lengyel és magyar volumencsökkenés következtében elmarad a korábbi negyedévek dinamikájától.
- A Csoport ingatlanközvetítő franchise szegmensének árbevételét növelték, de EBITDA-t mérsékeltek a korai szakaszban járó, veszteséges olasz leányvállalatok. A még enyhén veszteséges lengyel operáció szintén rontotta a szegmens eredményét.
- A saját iroda üzemeltetés szegmens a csökkenő volumenek, emelkedő működési költségek következtében továbbra is veszteséges.
- Az ingatlanbefektetések szegmens negyedéves árbevétele 3,4 milliárd Ft-ra, EBITDA-ja 507 millió Ft-ra ugrott a Forest Hill projekt folyamatban lévő átadásai következtében.
- Az EBITDA alakulását egyedi tényezők befolyásolták, amelyeket a Tisztított core eredmény levezetése mutat be a 7. oldalon.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

PÉNZÜGYI KÖZVETÍTÉS (adatok m Ft-ban)	2023 Q1	2022 Q1	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	5 101,1	2 295,0	+2 806,1	+122%
Közvetlen költségek	3 694,7	1 818,9	+1 875,8	+103%
Bruttó fedezet	1 406,4	476,1	+930,3	+195%
Közvetett működési költségek	1 048,2	237,6	+810,6	+341%
EBITDA	358,2	238,6	+119,6	+50%
Fedezeti hányad (%)	28%	21%	+7%	
EBITDA margin (%)	7%	10%	-3%	
Hitelvolumen (mrd HUF)	142,1	102,7	+39,4	+38%
Magyarország	11,4	21,7	-10,3	-47%
Lengyelország	32,7	81,0	-48,2	-60%
Olaszország	97,9	0,0	+97,9	

Piaci update

- Az olasz hitelpiacon hosszú kamatperiódusú hitelek a népszerűek és a hitelkamatok emelkedésével a CRIF elemzői szerint a teljes olasz jelzálogpiac 22,7%-kal csökkent 2022. év egészében, 2023. első négy hónapjában pedig folytatódott a kétszámjegyű, 24-25% év/év csökkenés. Bár a közvetítők teljes piacon belüli részesedése jelentősen növekedett a covid előtti 10% körüli szintről az elmúlt években, még mindig csak 20% körüli és további növekedési lehetőséget tartogat.
- A lengyel Credit Information Bureau (BIK) adatai szerint 49,1%-kal csökkent a jelzáloghitel-piac 2022. év egészében. A drasztikus esés a jellemzően rövid kamatperiódusú termékstruktúra, emelkedő kamatok, szigorú PTI szabályok (payment-to-income, jövedelemarányos törlesztő) és a mindezek következtében eltűnő lakossági hitelképességnek tudható be. A lengyel szabályozó hatóság (KNF) fix kamatozású hitelek esetében enyhítette a PTI szabályokat, ami átlagosan 20%-kal emeli a felvehető hitel összegét. A változás hatására 2023. márciusban a jelzáloghitel folyósítások 50%-kal emelkedtek hó/hó alapon. Továbbá, a lengyel kormány fiatal, első lakásukat vásárlók számára tervezi kamattámogatott hitelek bevezetését az év folyamán ami további lendületet adhat az ingatlan és hitel piacoknak.
- Magyarországon a zöld hitelek okozta első félévi felfutást követően 2022. harmadik negyedévben 29%-kal, a negyedik negyedévben 54%-kal, 2023. első negyedévben pedig 65-70%-kal csökkent az új lakáshitelek folyósítása év/év alapon. A 20 éves BIRS 2022. októberében tetőzött, az infláció lassulásával a hitelkamatok fokozatos mérséklődése és így a hitelezés növekedése várható 2023. során. A piaci szereplőknek további bevételforrást ad a lakástakarékpénztári termékek újbóli megjelenése.

- A pénzügyi termék-közvetítés szegmenst meghatározta az olaszországi HGroup felvásárlása valamint az egyes országok sajátos hitelpiaci folyamatai. A szegmens 5,1 milliárd Ft-os árbevétel szintet (+122% év/év) és 358 millió Ft EBITDA-t ért el (+50% év/év), ugyanakkor elmarad a korábbi negyedévek teljesítményétől.
- Olaszországban a hitelvolumenek 252 millió eurót tettek ki (97,9 milliárd Ft), ami 8,4%-os HUF és 14,1%-os EUR értéken vett visszaesés 2022. első negyedévéhez képest. A CRIF elemzői szerint a teljes olasz jelzálogpiac 25,3%-kal csökkent 2023. februárban év/év alapon.
- Lengyelországban megtörtént a hitelezési fordulat. Ugyan a cégcsoport által közvetített hitelvolumen 396,5 millió PLN-t tett ki az év első negyedévében (32,7 milliárd Ft, -61,4% év/év zloty alapon), a volumenek negyedév/negyedév összevetésben 3,3%-kal emelkedtek zloty alapon, márciusban pedig már 42%-kal meghaladták az év első két hónapjának átlagát. A Csoport a volumenek jelentős növekedését várja az első negyedévi szintekről a következő negyedévekben.
- Magyarországon év/év alapon 47,4%-kal esve 11,4 milliárd forintot tett ki a Csoport által közvetített negyedéves hitelvolumen. Az új hiteligenlések összértéke márciusban 85%-kal meghaladta az év első két hónapjának átlagát, így fellendülés várható az első negyedévi szintekről az év további negyedéveiben.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

FRANCHISE INGATLANKÖZVETÍTÉS (adatok m Ft-ban)	2023 Q1	2022 Q1	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	584,4	564,3	+20,0	+4%
Közvetlen költségek	154,2	37,0	+117,3	+317%
Bruttó fedezet	430,2	527,4	-97,2	-18%
Közvetett működési költségek	410,1	316,4	+93,7	+30%
EBITDA	20,1	211,0	-190,9	-90%
Fedezeti hányad (%)	74%	93%	-20%p	
EBITDA margin (%)	3%	37%	-34%p	
Hálózati jutalékbevétele*	2 675,4	4 075,5	-1 400,1	-34%
Magyarország	1 759,4	3 114,8	-1 355,4	-44%
Lengyelország	755,3	871,9	-116,6	-13%
Csehország	58,3	88,8	-30,5	-34%
Olaszország	102,4	0,0	+102,4	
Hálózati irodaszám (db)	301	261	40	+15%
Magyarország	156	163	-7	-4%
Lengyelország	106	97	+9	+9%
Csehország	1	1	+0	+0%
Olaszország	38	0	+38	

*az az összegbevétele, amely a Duna House cégcsoport franchise hálózatai által közvetített ingatlanpiaci-tranzakciók után összességében realizálódott

A Duna House által publikált lakás-, és hitelpiaci adatok az alábbi linken érhetőek el: <https://dh.hu/barometer>

Technikai megjegyzés: Az olasz Realizza leányvállalat nem franchise modellben működik, ugyanakkor üzleti modellje arra hasonlít leginkább. Bevétele a hálózati jutalék 100%-a, míg a kifizetett jutalék 90%. Így a hálózati jutalékbevétele-arányos fedezet 10%. A Realizza saját irodás tevékenysége (1 iroda jelenleg) nem kerül külön riportolásra amíg nem ér el jelentős méretet.

- A franchise szegmensben realizált EBITDA 90%-kal csökkenve 20 millió Ft-ot tett ki a jelenleg veszteségesen működő olasz, és a csökkenő volumenek miatt enyhén veszteségbe forduló lengyel tevékenység következtében.
- Magyarországon év/év 43,5%-kal estek a volumenek, elsősorban a megemelkedett hitelkamatok és a vásárlóerő csökkenése következtében, ugyanakkor a márciusi volumenek már 42,0%-kal meghaladták az év első két hónapjának átlagát. A magyar franchise operáció EBITDA-ja 78 millió Ft-ot tett ki.
- Lengyelországban szintén megtörtént a fordulat: 13,4%-ot tett ki az év/év csökkenés mértéke, ugyanakkor negyedév/negyedév szinten 5,8%-kal (zloty alapon +11,4%) bővültek a jutalékbevételek. 7 millió Ft EBITDA szintű veszteséggel zárt a lengyel franchise, javulva Q4-hez képest.
- Olaszországban a felvásárolt Realizza hálózat 102 millió Ft jutalékot generált. A tevékenység kis méretéből adódóan EBITDA-szinten veszteségesen működik jelenleg. A menedzsment a következő 2 évben a hálózati méretének bővítésére fog koncentrálni a profitabilitás javítása egyelőre másodlagos.
- Az irodaszám 301 egységre csökkent. Olaszországban 3, Lengyelországban 5, Magyarországon pedig 6 iroda került bezárára a negyedév során.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

SAJÁT IRODA ÜZEMELTETÉS (adatok m Ft-ban)	2023 Q1	2022 Q1	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	331,8	514,7	-182,9	-36%
Közvetlen költségek	201,9	286,3	-84,4	-29%
Bruttó fedezet	129,9	228,3	-98,5	-43%
Közvetett működési költségek	154,5	143,1	+11,4	+8%
EBITDA	-24,6	85,2	-109,9	-129%
Fedezeti hányad (%)	39%	44%	-5%	
EBITDA margin (%)	-7%	17%	-24%	
Hálózati jutalékbevétele*	377,0	629,9	-252,9	-40%
Magyarország	166,0	336,2	-170,2	-51%
Lengyelország	153,0	204,9	-51,9	-25%
Csehország	58,0	88,8	-30,8	-35%
Hálózati irodaszám (db)	25	22	3	+14%
Magyarország	15	14	1	+7%
Lengyelország	9	7	2	+29%
Csehország	1	1	0	+0%

*az az összegbevétele, amely a Duna House cégcsoport saját irodái által közvetített ingatlanpiaci-tranzakciók után összességében realizálódott

- A saját iroda szegmens 2023. első negyedévében összesen 377 millió Ft hálózati jutalékbevétele mellett (-40% év/év) 130 millió forint bruttó fedezetet ért el (-43% év/év).
- Magyarországon a negyedéves jutalékbevételek év/év 50,6%-kal, 2022. negyedik negyedévéhez képest 19,2%-kal csökkentek, ugyanakkor a negyedév során megtörtént a fordulat és a márciusi volumenek 39%-kal meghaladták az év első két hónapjának átlagát.
- A lengyel saját irodák negyedéves jutalékbevétele 25,4%-kal csökkent év/év, ám 17,1%-kal (zloty alapon +23,3%) emelkedtek negyedév/negyedév alapon, amin belül a márciusi volumenek 23%-kal meghaladták az év első két hónapjának átlagát.
- A cseh saját iroda negyedéves jutalékbevétele 34,9%-kal esett éves szinten, emellett 42,3%-kal csökkent a negyedik negyedévhez képest is. Viszonylag kis méretéből adódóan a cseh saját iroda teljesítménye erősen ingadozhat a negyedévek között.
- Irodák száma egy magyar és egy lengyel irodával növekedett a negyedév során.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

KAPCSOLÓDÓ SZOLGÁLTATÁSOK <i>(adatok m Ft-ban)</i>	2023 Q1	2022 Q1	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	76,8	95,6	-18,7	-20%
Közvetlen költségek	22,1	18,2	+3,9	+21%
Bruttó fedezet	54,8	77,4	-22,6	-29%
Közvetett működési költségek	51,5	53,1	-1,5	-3%
EBITDA	3,3	24,3	-21,0	-86%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	71%	81%	-10%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	4%	25%	-21%	

- A kapcsolódó szolgáltatások szegmensből Értékesítésre tartott eszközzé lett minősítette a menedzsment a Társaság által értékesíteni tervezett Impact Alapkezelő Zrt-t.
- A szegmens negyedéves árbevétele 77 millió forintot ért el a negyedév során (-20% év/év). A csökkést az Alapkezelő 18 millió Ft negyedéves árbevételének kikerülése okozta.
- Az Alapkezelő átminősítése ellenére, a Primse.com proptech tevékenység bővülése miatt stagnált a szegmens közvetett működési költségeinek összege, így az árbevétel-arányos EBITDA 4% volt.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

INGATLAN BEFEKTETÉSEK (adatok m Ft-ban)	2023 Q1	2022 Q1	Változás	Változás (%)
Értékesítés nettó árbevétele	3 389,9	489,3	+2 900,6	+593%
Közvetlen költségek	1 950,3	540,8	+1 409,5	+261%
Bruttó fedezet	1 439,6	-51,5	+1 491,1	-2896%
Közvetett működési költségek*	933,0	-165,8	+1 098,8	-663%
EBITDA	506,6	114,3	+392,3	+343%
Fedezeti hányad (%)	42%	-11%	+53%	
EBITDA margin (%)	15%	23%	-8%	
Ingatlanok könyv szerinti értéke	2 583,2	2 145,6	+437,7	+20%
Befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értéke	982,5	1 849,5	-867,0	-47%
Operatív ingatlanok könyv szerinti értéke	1 600,7	296,1	+1 304,7	+441%
Ingatlanok darabszáma (db) **	9	17	-8	-47%
Befektetési célú ingatlanok darabszáma	4	14	-10	-71%
Operatív ingatlanok darabszáma	5	3	+2	+67%

*A közvetett működési költségek között kerül kimutatásra a befektetési célú ingatlanok ártértékelésének nyereség és veszteség jellegű különbözete

- A teljes ingatlanbefektetési tevékenység összesen 507 millió Ft EBITDA-szintű nyereséget generált a negyedévben, amelyből 483 millió Ft nyereség a MyCity ingatlanfejlesztési tevékenységhez kapcsolódik. A Cégcsoport ingatlanportfóliója 24 millió Ft EBITDA szintű nyereséget termelt.
- A MyCity projekteken belül a Forest Hill lakópark lakásainak átadása folytatódott a negyedév során, amelynek kapcsán a Csoport összesen 3 360 millió Ft árbevételt realizált. A bevételnek egy jelentős részét, 2 901 millió Ft-ot vevőktől kapott előlegekkel, foglalókkal szemben számolta el a cégcsoport.
- A befektetési célú ingatlanokat független értékbecslő által felbecsült piaci értéken értékeljük minden év június 30-án és december 31-én. A negyedév során nem került sor felértékelésre
- A táblázatban szereplő számok nem tartalmazzák a cégcsoport által 50%-ban tulajdonolt MyCity Residence projekt (Budapest III. kerület Hunor utca) tőkekonzolidáción keresztül kimutatott eredményét.

FOREST HILL LAKÓPARK



Forest Hill – ÁTADÁS ALATT – fő adatok

	Összesen	2023. 03. 31-ig realizált	2023. 03. 31 után várt
Lakásszám (db)	154	118 eladott (77%) 110 átadott (71%)	36 eladó lakás (23%) 44 átadandó lakás (29%)
Várt konszolidált árbevétel	12,0 mrdFt	7,5 mrdFt	4,6 mrdFt
Átadásokból várt nettó cash flow	6,4 mrdFt	2,1 mrdFt	4,2 mrdFt

Phase II: MyCity Panorama (Forest Hill-el közös telken)

- 57 lakás, 4 605 nm értékesíthető terület
- A jelenlegi bizonytalan gazdasági helyzetben a Csoport mérlegeli a telek eladásának lehetőségeit.

SZEGMENSSZINTŰ EREDMÉNYKIMUTATÁS

EGYÉB ÉS KISZÚRÉSEK	2023	2022	Változás	Változás
<i>(adatok m Ft-ban)</i>	Q1	Q1		(%)
Értékesítés nettó árbevétele	-92,5	-97,0	+4,6	-5%
Közvetlen költségek	-51,6	-58,8	+7,1	-12%
Bruttó fedezet	-40,8	-38,2	-2,6	+7%
Közvetett működési költségek	-9,0	70,4	-79,4	-113%
EBITDA	-31,8	-108,6	+76,8	-71%
<i>Fedezeti hányad (%)</i>	44%	39%	+5%	
<i>EBITDA margin (%)</i>	34%	112%	-78%	

- Az egyéb- és működési szegmensben a Duna House Holding Nyrt. („Holding”) és Hgroup S.p.a. Cégcsoportot támogató holding-tevékenységének eredményét ill. a Cégcsoport konszolidációja során kiszűrt hozamokat és ráfordításokat valamint konszolidációs módosítások eredményét mutatjuk be.
- A Holding működési szegmensekre át nem terhelt negyedik negyedéves működési költségei elsősorban a munkavállalói részvényprogramok költségét, BÉT, KELER díjakat valamint a Holding éves egyedi és konszolidált beszámolójának könyvvizsgálatával összefüggő könyvvizsgálati díjak arányos részét tartalmazzák.

SAJÁT TŐKE MOZGÁSTÁBLA

adatok eFt-ban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Átváltási tartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó rész	Nem ellenőrzésre jogosító részesedésre jutó rész	Saját tőke összesen
2020. december 31.	172,0	1 526,2	83,3	5 318,3	6 906,2	-64,2	6 842,0
Jóváhagyott osztalék				-1 388,4	-1 388,4		-1 388,4
Teljes átfogó jövedelem			29,2	1 470,4	1 499,6	0,2	1 499,7
Saját részvény vásárlás					-49,8		-49,8
Munkavállalói részvényprogram		18,0			18,0		18,0
2021. december 31.	172,0	1 544,1	112,5	5 400,3	6 985,5	-64,0	6 921,5
Jóváhagyott osztalék				-1 175,7	-1 175,7		-1 175,7
Teljes átfogó jövedelem			392,0	2 710,8	3 102,8	239,5	3 342,4
Saját részvény vásárlás					-127,5		-127,5
Akvizíció		0,0		-3 729,7	-3 729,7		-3 729,7
Munkavállalói részvényprogram		19,9			19,9		19,9
2022. december 31.	172,0	1 564,1	504,5	3 205,7	5 075,4	175,5	5 250,9
Jóváhagyott osztalék				0,0	0,0		0,0
Teljes átfogó jövedelem			-485,2	697,1	211,9	65,6	277,5
Saját részvény vásárlás					-29,5		-29,5
Akvizíció		633,8		-125,2	508,6		508,6
Munkavállalói részvényprogram		0,1			0,1		0,1
2023. március 31.	172,0	2 197,9	19,3	3 777,6	5 766,5	241,1	6 007,6

1. sz. melléklet

Jelen negyedéves jelentéshez külön fájlban mellékeljük az egyes működési szegmensek megelőző negyedévekre visszatekintő idősoros eredménykimutatásait valamint az aktuális fordulónapi konszolidált mérlegét és időszakos eredménykimutatását

Duna House Holding Nyrt 2023Q1 negyedéves
HUN_1.sz.melleklet.xlsx

Nyilatkozat

Alulírottak, a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.; Cg. 01-10-048384); továbbiakban „Társaság”) igazgatóságának tagjai, nyilatkozunk, hogy jelen negyedéves jelentést a legjobb tudásunk szerint készítettük el, amely annak érdekében, hogy a Társaság pénzügyi helyzetéről átfogó képet adjon, a jelenre vonatkozóan kijelentéseket és becsléseket tartalmaz.

Ezen kijelentések és becslések a legjobb tudásunk szerint aktualizált becsléseken és előrejelzéseken alapulnak, melyekkel kapcsolatban nem vállalunk kötelezettséget arra, hogy a kijelentések vagy becslések bármelyikét új információk vagy jövőbeli események alapján később nyilvánosan frissítsük, módosítsuk. A jelenre vonatkozó kijelentések önmagukban rejlő kockázatokkal és bizonytalanságokkal járnak, erre tekintettel a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek az előretekintő jellegű megállapításoktól.

Véleményünk szerint a jelen negyedéves jelentés megbízható és valós képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozásainak eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről; továbbá a jelentés megbízható képet ad a Társaság és a konszolidációba bevont vállalkozásainak helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről.

Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet, hogy az időközi jelentésben prezentált pénzügyi kimutatások nem képezték könyvvizsgálat tárgyát és jelen formájukban nem tekinthetők az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok valamennyi előírásával összhangban lévőnek. A Társaság auditált, Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerinti elkészített éves beszámolója annak, a Társaság 2024. áprilisára tervezett, éves rendes közgyűlésén való elfogadását követően kerül közzétételre.

Budapest, 2023. május 31.

Duna House Holding Nyrt. Igazgatósága

képviseli: Dymschiz Gay, az Igazgatóság Elnöke